

Certifié conforme à l'acte transmis au contrôle de légalité



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

du Conseil Métropolitain de Dijon Métropole

Séance du mercredi 30 juin 2021

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Madame WALIDI-ALAOUI

Convocation envoyée le 24 juin 2021

Nombre de membres du Conseil métropolitain : 86

Nombre de présents participant au vote : 75

Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de procurations : 8

Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN	Monsieur Nicolas BOURNY	Monsieur Léo LACHAMBRE
Monsieur Pierre PRIBETICH	Madame Nuray AKPINAR-ISTIQUAM	Madame Hana WALIDI-ALAOUI
Monsieur Thierry FALCONNET	Madame Kildine BATAILLE	Monsieur Samuel LONCHAMPT
Madame Nathalie KOENDERS	Monsieur Christophe AVENA	Madame Bénédicte PERSON-PICARD
Monsieur José ALMEIDA	Madame Stéphanie VACHEROT	Madame Catherine VICTOR
Monsieur Rémi DETANG	Monsieur Marien LOVICH	Madame Dominique BEGIN-CLAUDET
Madame Sladana ZIVKOVIC	Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Monsieur Laurent GOBET
Monsieur Jean-François DODET	Monsieur Christophe BERTHIER	Monsieur Jean DUBUET
Madame Françoise TENENBAUM	Monsieur Georges MEZUI	Monsieur Patrick CHAPUIS
Monsieur Jean-Patrick MASSON	Madame Laurence FAVIER	Madame Anne PERRIN-LOUVRIER
Monsieur François DESEILLE	Monsieur Massar N'DIAYE	Monsieur Jacques CARRELET DE LOISY
Monsieur Dominique GRIMPRET	Monsieur Jean-François COURGEY	Madame Céline TONOT
Madame Danielle JUBAN	Monsieur Emmanuel BICHOT	Monsieur Jean-Marc RETY
Madame Géraldine CHEDOZ suppléante de M. Jean-Claude GIRARD	Madame Caroline JACQUEMARD	Monsieur Jean-Michel VERPILLOT
Madame Claire TOMASELLI	Monsieur Stéphane CHEVALIER	Madame Catherine PAGEAUX
Monsieur Philippe LEMANCEAU	Madame Céline RENAUD	Monsieur Didier RELOT
Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Monsieur Laurent BOURGUIGNAT	Madame Monique BAYARD
Monsieur Antoine HOAREAU	Monsieur Bruno DAVID	Madame Catherine GOZZI
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Madame Laurence GERBET	Monsieur Philippe SCHMITT
Monsieur Benoît BORDAT	Madame Claire VUILLEMIN	Madame Isabelle PASTEUR
Madame Christine MARTIN	Monsieur Olivier MULLER	Monsieur Frédéric GOULIER
Madame Nadjoua BELHADEF	Madame Karine HUON-SAVINA	Monsieur Philippe BELLEVILLE
Madame Océane CHARRET-GODARD	Monsieur Patrice CHATEAU	Madame Noëlle CABBILLARD
Monsieur Denis HAMEAU	Monsieur Lionel SANCHEZ	Monsieur Cyril GAUCHER
	Monsieur Nicolas SCHOUTITH	Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX
	Monsieur Patrick AUDARD	

Membres absents :

Monsieur Guillaume RUET	Monsieur Jean-Philippe MOREL pouvoir à Monsieur François REBSAMEN
Monsieur Gaston FOUCHERES	Madame Brigitte POPARD pouvoir à Monsieur Thierry FALCONNET
Monsieur Patrick BAUDEMONT	Madame Lydie PFANDER-MENY pouvoir à Monsieur Denis HAMEAU
	Madame Stéphanie MODDE pouvoir à Monsieur Patrice CHATEAU
	Monsieur Gérard HERRMANN pouvoir à Monsieur Jean DUBUET
	Madame Céline RABUT pouvoir à Monsieur Jean-François DODET
	Monsieur Adrien GUENE pouvoir à Madame Stéphanie GRAYOT-DIRX
	Monsieur Stéphane WOYNAROSKI pouvoir à Madame Océane CHARRET-GODARD

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

Grand Dijon Habitat : intégration de l'Office Public de l'Habitat (OPH) dans la société de coordination « SC AMPLITUDES » constituée entre les Offices Publics de l'Habitat Ardèche Habitat, Bourg Habitat, Mâcon Habitat et OPHEOR (office de Roanne) dans le cadre des dispositions de la loi ELAN

La loi n°2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a initié la restructuration des acteurs du secteur du logement social. Au premier rang de ces dispositions figure l'obligation de regroupement des organismes de logement social de moins de 12 000 logements.

Ainsi, l'article L. 423-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que : « Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 [dont les OPH] qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1. »

C'est dans ce contexte que l'OPH Grand Dijon Habitat, impacté juridiquement par ce dispositif légal, a engagé une réflexion sur son évolution structurelle. Dans ce cadre, un travail a été mené pour se rapprocher de la société de coordination « SC AMPLITUDES » créée par les Offices Publics de l'Habitat Ardèche Habitat, Bourg Habitat, Mâcon Habitat et OPHEOR (office de Roanne). Le capital social de la société de coordination a été fixé à 400 000 euros selon une valeur nominale de 100 euros par action ; chaque membre fondateur détenant 25% du capital.

Par délibérations du Conseil de Surveillance de « SC Amplitudes » en date du 15 mars 2021, puis du Conseil métropolitain de Dijon Métropole du 25 mars 2021 et du conseil d'administration de l'OPH Grand Dijon Habitat du 02 avril 2021, le principe d'intégrer l'OPH Grand Dijon Habitat dans la société de coordination « SC AMPLITUDES » a été acté.

Par suite, par délibérations en date des 3, 27 et 31 mai 2021, le conseil départemental de l'Ardèche, le conseil communautaire de Roannais agglomération, le conseil communautaire Grand bassin de Bourg-en-Bresse, ont approuvé le principe d'intégration de Grand Dijon Habitat dans la société de coordination « SC AMPLITUDES » ainsi que la mise en œuvre des actions afférentes à cette décision par la cession, par chacun des quatre membres fondateurs de « SC AMPLITUDES », de 200 actions à Grand Dijon Habitat.

Le conseil communautaire de Mâconnais Beaujolais agglomération délibérera le 30 juin 2021.

En tant que collectivité de rattachement, Dijon métropole est sollicitée pour autoriser l'OPH Grand Dijon Habitat à intégrer la société de coordination « SC AMPLITUDES » et à en acquérir des actions.

Il est précisé que la société de coordination est un nouvel organisme HLM et doit donc être dotée à ce titre d'un agrément ministériel. Dans ce cadre, elle est donc régie par des règles strictes concernant les actionnaires pouvant détenir son capital, son objet social de pilote d'un Groupe d'Organismes d'Habitations à Loyer Modéré, ainsi que la non-spéculativité attachée en particulier à son capital. Elle est par ailleurs soumise au contrôle de l'ANCOLS.

La société de coordination, dont la forme juridique est celle de la société anonyme avec la qualité ou non coopérative, voit son objet social encadré par le Code de la construction et de l'habitation.

La société de coordination a pour objet de piloter et de coordonner l'activité des membres du Groupe sur leur territoire d'intervention.

Le Législateur a prévu des compétences dites « obligatoires », que la société de coordination doit exercer et des compétences dites « facultatives », lesquelles peuvent être exercées selon le souhait des membres de la société de coordination dès la constitution de la société ou en cours de vie sociale.

Les compétences obligatoires doivent recouvrir trois axes :

- l'établissement de cadres stratégiques communs à l'ensemble des organismes membres de la société de coordination :
 - un cadre stratégique patrimonial : définit des orientations générales et les grands objectifs chiffrés pour la politique patrimoniale en s'appuyant sur le PSP de chaque organisme ;
 - un cadre stratégique d'utilité sociale : définit, à l'échelle de l'ensemble des organismes qui constituent le groupe, des orientations générales et des objectifs chiffrés pour les engagements sur la qualité de service rendu aux locataires, la politique patrimoniale, la gestion sociale, la concertation locative avec les locataires et, le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement et la politique d'accession.
- la définition de politiques communes à mettre en œuvre par les membres du Groupe :
 - le développement d'une unité identitaire des associés par la définition des moyens communs de communication (création ou licence de marques et de signes distinctifs) : les organismes membres se sont accordés sur la définition d'une identité commune respectueuse des identités de chaque organisme.
 - la définition d'une politique technique des associés : celle-ci s'appuiera sur l'agrégation des savoir-faire des organismes membres.
 - la définition et la mise en œuvre d'une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les membres de la société de coordination de leurs activités : celle-ci s'appuiera sur des travaux communs de recherche des opportunités d'achat commun ; ladite politique d'achat devant présenter un intérêt pour chacun des organismes.
- la soutenabilité financière :
 - le contrôle de gestion des membres du Groupe, l'établissement et la publication de comptes combinés ;
 - la mise en œuvre des mesures destinées à assurer la soutenabilité financière du Groupe.

La société de coordination doit pouvoir être en capacité de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière des membres de la société et du Groupe ainsi constitué. La soutenabilité financière d'un organisme s'entend de la capacité de chacun des membres à dégager des ressources suffisantes pour honorer ses engagements à court, moyen et long terme, c'est-à-dire la capacité à rembourser sa dette et à réaliser les investissements nécessaires à l'accomplissement de son plan stratégique de patrimoine (PSP).

Les compétences dites « facultatives » sont celles que les membres de la société de coordination pourront lui demander d'exercer. Elles sont au nombre de quatre :

- la mise en commun des moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires ;
- l'assistance comme prestataire de services, de ses membres dans les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;
- l'assurance de tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses membres pour

la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;

- la réalisation, pour le compte de ses membres et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation qui sont nécessaires.

Au regard de ces dispositions réglementaires, le projet d'entreprise de la société de coordination « SC AMPLITUDES », pour mettre en œuvre ses compétences, s'appuie sur les trois axes complémentaires suivants :

- le partage de compétences et retours d'expériences : la société de coordination permet de mobiliser les ressources internes de ses membres dont chacun dispose de compétences particulières susceptibles d'intéresser les autres.
- le développement de nouvelles compétences : la société de coordination permet de partager l'investissement humain correspondant ainsi que le recours à certaines prestations.
- la mutualisation d'outils et de documents : la société de coordination permet de travailler ensemble à l'élaboration d'outils et de documents visant à faciliter le travail quotidien de chaque OPH (relations aux usagers, communication, fonctionnement interne...).

Ces pratiques seront au service de plusieurs orientations :

- Appuyer et maintenir la dynamique de gestion des ressources (renforcement de la gestion et du pilotage interne de certains coûts),
- Harmoniser et renforcer les pratiques de gestion afin de faciliter la consolidation des modèles économiques et leur lisibilité (indicateurs communs, harmonisation des dispositifs de contrôle de gestion),
- Optimiser la communication externe, en gagnant du temps via des supports communs et l'échange de pratiques,
- Maintenir un haut niveau de service en matière de maîtrise d'ouvrage dans un cadre patrimonial partagé,
- Gestion locative : Lutter contre la vacance à travers une lecture commune des indicateurs et le partage de bonnes pratiques et mutualiser les achats,
- Mise en place d'un cadre stratégique d'utilité sociale,
- Faciliter la gestion des copropriétés dont les OPH sont parties prenantes,
- Promouvoir l'offre de services auprès de l'ensemble des collectivités présentes dans le territoire d'activités de la société.

Pour répondre à l'obligation de soutenabilité financière du groupe et de chacun des actionnaires, la société de coordination « SC AMPLITUDES » a déterminé quatre critères d'alerte (ou références aux normes professionnelles) : Autofinancement courant réel, Autofinancement courant projeté, Potentiel financier réalisé, Potentiel financier projeté.

Elle a défini également une procédure de suivi reposant sur une analyse menée en septembre de chaque année. Dans le cas où l'un des quatre critères d'alerte est en décrochage, les raisons sont à expliquer par l'actionnaire concerné. Si malgré les explications, il n'y a pas d'amélioration, un plan de consolidation sera à mettre en place par l'actionnaire concerné.

La société de coordination « SC AMPLITUDES », dont les statuts en date du 07 décembre 2020 sont annexés à la présente délibération, a été agréée par arrêté ministériel du 8 février 2021. Elle comprend les membres suivants :

- OPH Ardèche Habitat détenant 25% du capital social,
- OPH Bourg Habitat détenant 25% du capital social,
- OPH Mâcon Habitat détenant 25% du capital social,
- OPH OPHEOR détenant 25% du capital social.

« SC AMPLITUDES » a opté pour une gouvernance dualiste reposant sur un directoire et un conseil de surveillance, composés comme suit :

- le directoire, qui regroupe les directeurs généraux des quatre OPH ;
- le conseil de surveillance composé de 15 membres :
 - 2 membres présentés par l'OPH Ardèche Habitat,
 - 2 membres présentés par l'OPH Bourg Habitat ;
 - 2 membres présentés par l'OPH Mâcon Habitat ;
 - 2 membres présentés par l'OPH OPHEOR ;
 - 1 membre présenté par le département de l'Ardèche ;
 - 1 membre présenté par la Communauté d'agglomération Grand bassin de Bourg-en-Bresse ;
 - 1 membre présenté par la Communauté d'agglomération Mâconnais Beaujolais agglomération ;
 - 1 membre présenté par la Communauté d'agglomération Roannais agglomération ;
 - 3 membres représentant les locataires des organismes actionnaires (jusqu'aux prochaines élections nationales en 2022).

Par ailleurs, conformément au décret n°2019-911 du 29 août 2019 portant sur les clauses-types des statuts de la société de coordination, en assemblée générale des actionnaires d'une société de coordination, peuvent siéger à leur demande : « les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les actionnaires possèdent des logements, peuvent assister à l'assemblée générale, au sein de laquelle ils disposent d'une voix consultative. Lorsqu'ils en ont fait la demande, ils sont convoqués à toutes les assemblées et reçoivent les mêmes informations et documents que ceux remis aux actionnaires. »

L'entrée de Grand Dijon Habitat au capital de « SC AMPLITUDES » repose sur l'acquisition de 800 actions auprès des quatre OPH fondateurs (200 actions par OPH), de sorte qu'après l'entrée de Grand Dijon Habitat, le capital social de la société de coordination, d'un montant de 400 000 euros, se répartira comme suit :

- OPH Ardèche Habitat : 20% du capital social
- OPH Bourg Habitat : 20% du capital social
- OPH Grand Dijon Habitat : 20% du capital social
- OPH Mâcon Habitat : 20% du capital social
- OPH OPHEOR : 20% du capital social

Le Directeur général de l'OPH Grand Dijon Habitat sera membre du directoire. Par ailleurs, au sein du conseil de surveillance, Grand Dijon Habitat présentera également tout comme les quatre autres OPH actionnaires, deux membres.

Dijon métropole disposera d'un poste au conseil de surveillance de la société de coordination « SC AMPLITUDES ».

C'est dans ce contexte et selon ces dispositions que Dijon métropole, en sa qualité de collectivité de rattachement de Grand Dijon Habitat, est sollicitée pour approuver l'entrée de l'OPH au sein du groupe d'organismes de logement social constitué de la société de coordination « SC AMPLITUDES » et par voie de conséquence, autorise l'OPH à acquérir auprès des quatre OPH actionnaires de la société de coordination « SC AMPLITUDES », un total de 800 actions (200 par actionnaire) d'une valeur nominale de 100 euros.

Il est également sollicité que l'assemblée délibérante désigne une personne physique pour la représenter au sein d'une part, du conseil de surveillance et d'autre part, de l'assemblée générale de la société de coordination « SC AMPLITUDES ».

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver**, en sa qualité de collectivité de rattachement, l'entrée de l'OPH Grand Dijon Habitat au sein du groupe d'organismes de logement social constitué autour de la société de coordination « SC AMPLITUDES » dont les membres fondateurs sont Ardèche Habitat, Bourg Habitat, Mâcon Habitat et OPHEOR et dont les statuts actuels sont annexés à la présente délibération ;
- **d'autoriser** l'acquisition par GRAND DIJON HABITAT auprès des quatre actionnaires de la société de coordination « SC AMPLITUDES », 800 actions d'une valeur nominale de 100 euros :
 - 200 actions auprès de l'OPH Ardèche Habitat , soit 20 000 euros ;
 - 200 actions auprès de l'OPH Bourg Habitat , soit 20 000 euros ;
 - 200 actions auprès de l'OPH Mâcon Habitat , soit 20 000 euros ;
 - 200 actions auprès de l'OPH OPHEOR , soit 20 000 euros.
- **de désigner** Pierre PRIBETICH pour siéger, au nom de Dijon métropole, au sein du conseil de surveillance de la société de coordination « SC AMPLITUDES » ;
- **de solliciter** auprès de la société de coordination « SC AMPLITUDES », ainsi que la loi l'y autorise, la faculté d'assister aux assemblées générales de ladite société, avec voix consultative et désigne aux fins de cette représentation Pierre PRIBETICH
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer tout acte nécessaire à l'exécution de ces décisions.

SCRUTIN	POUR : 74	ABSTENTION : 0
	CONTRE : 8	NE SE PRONONCE PAS : 1
	DONT 8 PROCURATION(S)	