

Direction Générale Développement

REF : DGADEV2013001

Signataire : ABW

Séance du Conseil Municipal du 19/09/2013

RAPPORTEUR : Jean-Yves VANNIER

OBJET : Participation de l'OPH d'Aubervilliers au capital social de la Société Anonyme de Coopération du territoire de Plaine Commune

EXPOSE :

La création d'une structure partenariale de production de logements sociaux à l'initiative de Plaine Commune Habitat et Immobilière 3F :

Dans le cadre de la mise en place du contrat de développement territorial (CDT) qui prévoit la production de 4 200 logements par an dont 1 680 logements sociaux sur la période allant de 2016 à 2026 ainsi que la nécessité de rechercher de nouvelles sources de financement pour financer la construction de logements sociaux, l'idée est née au sein de l'agglomération, de créer un partenariat entre différentes structures : organismes de logement social de familles différentes (OPH et ESH) et des collecteurs de 1%.

Ces réflexions ont conduit Plaine Commune Habitat (PCH) l'Office communautaire qui gère plus de 17 000 logements et Immobilière 3F l'un des acteurs majeurs de l'habitat social privé qui gère près de 195 000 logements, à travailler sur un projet de création d'une structure partenariale dédiée à la production de logements sociaux à laquelle s'associerait un pool de collecteurs 1%, prêts à s'impliquer financièrement dans le CDT. Cette structure prendrait la forme d'une Société Anonyme de Coordination (SAC), possibilité prévue par le code de la Construction et de l'Habitation.

La mise en œuvre de ce dispositif a un double avantages :

- L'entrée dans la structure de l'Entreprise Sociale de l'Habitat, Immobilière 3F, accompagnée de son actionnaire de référence, le collecteurs 1% Solendi, doit permettre à tous les organismes Hlm présents dans la SAC de prétendre à des financements 1% plus importants et à des conditions plus avantageuses.
- La mobilisation des collecteurs dans la construction de logements sociaux sur le territoire permettra l'accroissement du nombre de logements réservés par des entreprises pour loger leurs salariés et aura pour conséquence une définition plus affinée sur le territoire de la politique d'attribution pour favoriser le rapprochement domicile/travail.

L'Agglomération de Plaine Commune a validé la démarche lors du Conseil Communautaire du 23 avril 2013. Son Président a introduit dans la délibération de création de cet outil, la possibilité pour les deux autres Offices municipaux de l'agglomération, l'OPH d'Aubervilliers et celui de St Ouen, être associés à la création de cette Société Anonyme de Coordination.

L'Office d'Aubervilliers conscient de l'importance de son rôle dans l'ambitieux projet de développement de logements sociaux prévu par Plaine Commune est vivement intéressé à entrer dans ce dispositif.

Principes de fonctionnement de la SAC :

La SAC ne peut être créée qu'entre organismes d'Hlm, mais ce n'est pas un organisme Hlm.

La SAC fait uniquement de la prestation de services pour le compte de ses actionnaires. Dans ce cas précis, la prestation de service portera sur la maîtrise d'ouvrage – construction neuve. L'OPH d'Aubervilliers comme les autres organismes, restera le donneur d'ordre et responsable juridiquement des opérations qui seront réalisées par la structure. Il continuera à organiser les CAO et à réaliser les financements (emprunts et subventions) auprès des banques et des différents partenaires

Le volume d'intervention de la SAC a été fixé à 60% des objectifs du CDT soit environ 1000 logements sociaux par an

Sur le territoire et pour les organismes présents dans la SAC, l'activité sera limitée à la construction neuve. Les activités de requalification du parc existant, de résidentialisation et de l'acquisition resteront à l'initiative des services de l'Office d'Aubervilliers.

Le financement complémentaire des opérations de construction neuve sera apporté par les collecteurs de 1% dans les mêmes conditions quel que soit la famille d'organismes (OPH / ESH)

La gouvernance serait partagée entre l'Agglomération Plaine Commune, le Collecteur Solendi et les organismes Hlm. Elle sera à 2 étages :

- Un comité de pilotage piloté par l'Agglomération qui fixerait le contrat annuel de la SAC et qui synchroniserait les actions Hlm et 1%
- Un comité fonctionnel qui serait piloté par les structures Hlm et les collecteurs

Planning prévisionnel de mise en place de la SAC :

Création de la coquille vide en juin (rédaction des statuts,...) par les 2 organismes à l'initiative du projet

L'avis du Conseil Régional de l'Habitat et du Conseil Supérieur HLM en Juin 2013

L'agrément du Ministère du logement prévu pour le 15 juillet 2013

Installation du Conseil d'administration de la SAC en septembre avec la constitution du capital et la signature du pacte d'actionnaires entre les organismes Hlm

Constitution des équipes en septembre/octobre en fonction du nombre d'opérations de construction neuve prêtes à être lancées qui auront été identifiées

Entrée dans le capital de la SAC de l'OPH d'Aubervilliers et l'OPH de St Ouen après validation de leur Conseil d'Administration respectif.

Ainsi,

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- Autoriser l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers à entrer au capital de la Société Anonyme de Coordination d'Habitation à loyer modéré conformément aux articles L423-1-1 et R 423-85 du Code de la Construction et de l'Habitation créée par Plaine Commune Habitat et Immobilière 3F
- Autoriser l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers à prendre des participations au pacte d'actionnaires et au Conseil d'Administration de cette Société Anonyme de Coordination d'habitation à loyer modéré

Direction Générale Développement / Direction Générale Développement

Direction Générale Développement

REF : DGADEV2013001

Signataire : ABW

OBJET : Participation de l'OPH d'Aubervilliers au capital social de la Société Anonyme de Coopération du territoire de Plaine Commune

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L423-1-1 et R423-85, relatifs aux sociétés anonymes de coopération,

Vu le contrat de développement territorial fixant notamment les objectifs de production de logement sociaux sur le territoire de la Commune d'Aubervilliers et plus généralement de la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune,

Vu la délibération de la CAPC du 23 avril 2013 relative au partenariat sous forme de société anonyme de coopération voué à l'amélioration de l'offre de logements sociaux neufs, entre Plaine Commune Habitat, la SOCIETE Immobilière 3F et Solendi, organisme collecteur du 1% logement,

Considérant que cette délibération prévoit que l'Office est invité à intervenir au capital de cette SOCIETE anonyme de coopération, tout comme l'OPHLM de Saint-Ouen,

A la majorité des membres du conseil les groupes "communiste et citoyen "tous ensembles pour Aubervilliers", "Union du Nouvel Aubervillioers" et "Aubervilliers en marche pour le changement" s'étant abstenus

DELIBERE :

AUTORISE l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers à entrer au capital de la Société Anonyme de Coordination d'Habitation à loyer modéré conformément aux articles L423-1-1 et R 423-85 du Code de la Construction et de l'Habitation créée par Plaine Commune Habitat et Immobilière 3F

AUTORISE l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers à prendre des participations au pacte d'actionnaires et au Conseil d'Administration de cette Société Anonyme de Coordination d'habitation à loyer modéré

Le Maire
Jacques SALVATOR

Reçu en Préfecture le : 27/09/2013

Publié le 26/09/2013

Certifié exécutoire le : 27/09/2013

Le Maire

Jacques SALVATOR