



DEPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE DU VENDREDI 25 SEPTEMBRE 2020

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	42	5	1

**OBJET : 27-1 - SOPHIA ANTIPOLIS
HABITAT - MISE EN OEUVRE DE LA
LOI ELAN - CESSION DES
PARTICIPATIONS DETENUES PAR LES
COLLECTIVITES LOCALES -
APPROBATION**

Le vendredi 25 septembre 2020 à 15h00,

Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 18/09/2020, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Jacques GENTE, Mme Nathalie DEPETRIS, M. Serge AMAR, Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN, Mme Khéra BADAoui-HUGUENIN-VUILLEMIN, M. Yves DAHAN, M. Audouin RAMBAUD, Mme Marika ROMAN, M. Daniel LALLAI, Mme Vanessa LELLOUCHE, M. Matthieu GILLI, M. Bernard DELIQUAIRE, M. Xavier WIJK, Mme Anne-Marie BOUSQUET, M. Marc FOSSOUD, M. Bernard MONIER, M. Paul SASSI, M. Gérald LACOSTE, Mme Beatrix GIRARD, Mme Carole BONAUT, Mme Sophie NASICA, M. Eric PAUGET, M. David SIMPLOT, Mme Gaëlle DUMAS, M. Jean-Gérard ANFOSSI, M. Hassan EL JAZOULI, Mme Fanny HARTNAGEL ROPITEAU, Mme Nathalie GRILLI, Mme Stéphanie FICARELLA, Mme Johanna SIMOES DA SILVA, M. Alain BERNARD, M. Marc ANFOSSO, Mme Anaïs IMBERT, Mme Alexia MISSANA, Mme Françoise VALLOT, Mme Monique GAGEAN, M. Arnaud VIE, M. François ZEMA, Mme Aline ABRANAVAL, Mme Michèle MURATORE, Mme Khadija AOUMI.

Procurations :


Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP à Mme Khéra BADAoui-HUGUENIN-VUILLEMIN,
Mme Martine SAVALLI à Mme Anne-Marie BOUSQUET,
Mme Françoise THOMEL à M. Bernard MONIER,
Mme Marguerite BLAZY à Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN,
M. Tanguy CORNEC à M. Arnaud VIE

Absents : M. Eric DUPLAY.

0 Original
0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N° Enregistrement :
2525-20

Certifié exécutoire compte tenu de l'affichage en Mairie,
Le 20/09/2020
Et de la réception en Sous-Préfecture,
Le 29/09/2020
Par délégation du Maire,
L'Attachée territoriale



Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil.
Mme MISSANA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées.
Le Rapporteur expose à l'Assemblée :

Commission(s)

La politique du logement et de l'habitat est un élément essentiel pour la qualité de vie de nos concitoyens.

La Commune a fondé dès 1973 la Société Anonyme de Construction d'Economie Mixte d'ANTIBES JUAN-LES-PINS, la SACEMA, dans le but de construire et gérer des logements sociaux pour son compte.

Depuis lors, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) - qui en a désormais la compétence- et la Commune de VALLAURIS dans le cadre d'une fusion avec la SEMIVAL, l'ont rejointe au capital de cette société qui se dénomme désormais Sophia Antipolis Habitat (SAH).

A ce jour, le capital social de la SAH est fixé à 396.840,79 € divisé en 26.031 actions dont la répartition est la suivante :

- 14.399 actions, soit 55,30 %, pour la Commune d'ANTIBES ;
- 4.182 actions, soit 16,10 %, pour la CASA ;
- 2.975 actions, soit 11,40 % pour la Commune de VALLAURIS.

Le reste de l'actionnariat, soit 4.475 actions, ou 17,20 % des actions, est détenu par des personnes privées.

En ce qui concerne son patrimoine, la SAH compte, au 31 décembre 2019, 1.723 logements :

- 1.597 logements PLUS / PLAI / PLS,
- 39 en foyer de jeunes travailleurs (soit 48 lits),
- 16 en logements d'urgence,
- 71 en résidence sociale.

Elle devrait en outre en compter environ 2000 à l'issue des opérations de construction en cours à l'horizon 2022.

Par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite ELAN, l'Etat a imposé au secteur du logement social une restructuration.

En son article 81, codifié à l'article L. 481-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation pour les SEM agréées, catégorie dont relève la SAH, l'Etat impose qu'à compter du 1er janvier 2021, tout organisme opérant dans le secteur de l'habitation à loyer modéré qui gère moins de 12.000 logements sociaux doit appartenir à un « Groupe d'organismes de logement social » dépassant ce seuil.

Quel que soit le mode de regroupement proposé par la Loi, à savoir soit une filialisation avec une société mère (adossement vertical), soit l'adhésion à une société de coordination (adossement horizontal), celui-ci entraîne une perte de contrôle pour la société qui serait minoritaire dans le regroupement, puisque la Loi dispose que c'est au niveau du « Groupe » centralisé que la stratégie des sociétés qui lui appartient est élaborée

La SAH, n'atteignant pas 15 % du seuil précité fixé par l'Etat de 12.000 logements, est donc obligée d'intégrer un « Groupe » au sein duquel elle sera très minoritaire.

Or, cette contrainte fixée par la Loi, ne contient aucune obligation de transparence en ce qui concerne le choix du nouveau « Groupe » appelé à devenir majoritaire, ni ne prévoit un juste dédommagement pour les Collectivités membres qu'elle évince de fait ; là où pourtant, ce sont elles qui ont contribué année après année à la réalisation et à la pérennisation des logements sociaux.

Dans ce cadre, la filialisation directe ou indirecte se traduirait, en l'absence de procédure particulière décidée, par une difficulté, voire une impossibilité, d'influer sur la stratégie de ce « Groupe » afin d'atteindre les objectifs que se sont fixés les Collectivités en la matière ; que ce soit en termes de production de logements sociaux et de logements en accession sociale à la propriété, ainsi que de

rénovation du parc existant. Elle se traduirait également par une perte, au moins partielle, de maîtrise des attributions des logements par les élus locaux.

De plus, la valorisation des participations des 3 Collectivités sera, en toutes hypothèses, fortement réduite par l'effet de la dilution inévitable que la restructuration engendrera.

Aussi, la CASA, la Commune d'Antibes et la Commune de Vallauris ont décidé, en optant pour une filialisation, de mettre en œuvre une solution optimisée totalement transparente afin de permettre d'atteindre, sans confiscation de leurs droits patrimoniaux, les objectifs qu'elles se sont fixés, à savoir :

- la poursuite de la production de logements sociaux de haute qualité, notamment environnementale, et du bon entretien du parc immobilier ;
- la maîtrise de l'attribution des logements ;
- la juste valorisation du patrimoine de la SAH.

Après analyse, dans l'esprit de l'article 81 de la loi ELAN, il apparaît donc que l'organisation d'une procédure de consultation ouverte à l'effet de parvenir à la cession d'actions détenues dans la SAH, accompagnée de statuts négociés et d'un pacte d'associés entre le cessionnaire, attributaire final, et les trois Collectivités est de nature à permettre de continuer dans les meilleures conditions, un contrôle des cédants et la réalisation de leurs missions dans le domaine du logement, tout en permettant en outre de participer à la gouvernance avec le nouveau « Groupe d'organismes de logement social » appelé à devenir majoritaire.

Cette solution d'une cession d'actions, après consultation ouverte et transparente à un ou plusieurs bailleurs sociaux, apparaît en effet la plus pertinente afin de concilier tout à la fois garantie d'une réalisation de la politique du logement de qualité et juste valorisation du patrimoine.

Par ailleurs, il convient d'abord de préciser que l'opération envisagée n'est pas une cession des logements qui constituent le patrimoine de la SAH, mais une cession d'actions de la SAH. Notamment, en application des dispositions d'ordre public rappelées par l'article L. 411-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements sociaux appartenant à la SAH resteront des logements sociaux.

Ensuite, cette cession n'aura pas de conséquences sur les contrats de travail du personnel de la SAH qui, en application des dispositions légales en la matière, subsistent. Au-delà de l'application de ces dispositions légales, les trois Collectivités demanderont un engagement clair du ou des repreneurs sur ce point.

Enfin, et surtout, il convient également de préciser que, par cette cession, aucune des Collectivités n'entend se désengager de quelque façon que ce soit du logement social, la réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat défini par la CASA demeurant totalement d'actualité.

De plus, les trois Collectivités s'engagent à ce que les fruits de la cession puissent entre autres contribuer :

- d'une part à la construction de logements sociaux ou à l'achat de foncier le permettant ;
- et d'autre part à favoriser l'accession sociale à la propriété, qui constitue un axe majeur de la politique de la CASA en matière de logement.

Cet engagement sera formalisé par un pacte engageant pour le logement social que les trois Collectivités contractualiseront avec le ou les acquéreurs.

Ce pacte engageant établira d'une façon pérenne et partenariale l'action de l'acquéreur en faveur de la SAH dans son domaine majeur d'intervention, et, *in fine* de la réalisation du Programme Local de l'Habitat de la CASA.

Il matérialisera l'engagement stratégique de l'acquéreur pour une durée *a priori* d'au moins 10 ans à :

- procéder à des acquisitions foncières ou immobilières et à la construction de nouveaux logements

sociaux. Ces nouvelles constructions devront s'inscrire dans une démarche de développement durable ;
- réaliser des acquisitions foncières ou immobilières et de la construction de nouveaux logements à l'accession sociale et encadrée à la propriété. Ces nouvelles constructions devront également s'inscrire dans une démarche de développement durable ;
- rénover - notamment dans le domaine énergétique - le parc immobilier existant.

Dans le cadre de cette opération, les Collectivités conserveront, conformément à la réglementation, leurs droits réservataires en matière d'attribution des logements sociaux, en contrepartie de concours financiers aux opérations de logements sociaux ou de garantie d'emprunts portés par l'opérateur.

En soutien de cet engagement en faveur du logement social qui fera du ou des acquéreurs un partenaire fort des Collectivités cédantes qui le souhaiteront, celles-ci apporteront, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur, des concours financiers pour les projets de logements sociaux que l'opérateur proposera sur leur territoire sous la forme, d'une part, de garantie d'emprunt, et, d'autre part, de participations financières significatives pour des opérations de logements sociaux.

Comme déjà annoncé, bien qu'aucune disposition ne le leur impose, la CASA, la Ville d'ANTIBES et la Ville de VALLAURIS, dans le souci qui les anime de susciter la meilleure proposition en assurant la plus grande transparence, ont décidé d'organiser une consultation pour mettre en concurrence les différentes propositions. Celle-ci comprendra une publicité préalable afin de permettre à tout acquéreur potentiel de tout ou partie des actions de la SAH de se manifester. Une phase de libre négociation sera ensuite engagée avec un ou plusieurs soumissionnaires jusqu'à la remise d'une proposition finale négociée.

L'exécutif de chacune des Collectivités, ou son représentant, participera aux séances de négociation. Il pourra être accompagné de toute personne de son choix. La proposition finale retenue sera alors soumise à l'approbation des assemblées délibérantes des trois Collectivités qui seront naturellement libre d'approuver ou non la cession les concernant. Formellement, elle donnera lieu à l'établissement de traités de cessions distincts pour chacune des Collectivités.

Pour des raisons pratiques, il est décidé que le formalisme de la consultation sera mis en œuvre par la Commune d'ANTIBES, actionnaire majoritaire de la SAH. Dans ce cadre, la Commune d'ANTIBES prend en charge les frais liés à la procédure, et réglera les éventuels litiges liés à la procédure, litiges dans l'hypothèse desquels elle devrait ester en justice.

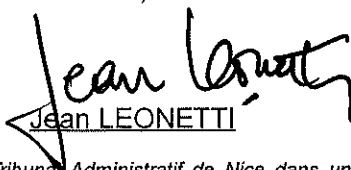
OUI CET EXPOSE
APRES EN AVOIR DELIBERE
LE CONSEIL MUNICIPAL
A l'unanimité,

- **APPROUVE** le lancement d'une consultation visant à la cession par la Commune des actions de la SAH dont elle dispose ; cette cession sera réalisée de façon simultanée avec la CASA et la commune de Vallauris, autres Collectivités locales actionnaires de la SAH ; elle sera accompagnée d'un pacte d'engagement pour le logement social afin de satisfaire aux objectifs du Programme Local de l'Habitat établi par la CASA.

Accusé réception Sous-préfecture :
Identifiant de l'acte :

Ansi fait les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,


Jean LEONETTI

"Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification, soit par voie postale au greffe de la juridiction, soit par voie électronique sur l'application "Télérecours" accessible sur le site de

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

DCM N.2525-20- SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT - MISE EN OEUVRE DE LA LOI ELAN - CESSIION DES PARTICIPATIONS DETENUES PAR LES COLLECTIVITES LOCALES - APPROBATION

Date de transmission de l'acte : 29/09/2020

Date de réception de l'accusé de réception : 29/09/2020

Numéro de l'acte : lmc1739201 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 006-210600045-20200925-lmc1739201-DE

Date de décision : 25/09/2020

Acte transmis par : Nadya ZENNIR

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 9. Autres domaines de competences
9.1. Autres domaines de competences des communes