



DEPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	41	8	0

**OBJET : 27-2 - SOPHIA ANTIPOLIS
HABITAT - MISE EN ŒUVRE DE LA LOI
ELAN - CESSION DES
PARTICIPATIONS DETENUES PAR LES
COLLECTIVITES LOCALES ET PACTE
ENGAGEANT POUR LE LOGEMENT
SOCIAL - APPROBATION DU CHOIX DE
L'OFFRE ET AUTORISATION DE
SIGNATURE**

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N° Enregistrement :

3660-20

Certifié exécutoire compte tenu de l'affichage
en Mairie,

Le 21/12/2020

Et de la réception en Sous-Préfecture,

Le 21/12/2020

Par délégation du Maire,
L'Attachée territoriale



Par délégation du Maire
L'attachée territoriale
Sandra MIGLIORE

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE DU VENDREDI 18 DÉCEMBRE 2020

Le vendredi 18 décembre 2020 à 15h00,

Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 11/12/2020, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire.

Présents :

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

Procurations :

Mme Nathalie DEPETRIS à M. Jean LEONETTI,
M. Matthieu GILLI à M. Eric PAUGET,
Mme Martine SAVALLI à Mme Anne-Marie BOUSQUET,
Mme Françoise THOMEL à M. Bernard DELIQUAIRE,
Mme Fanny HARTNAGEL ROPITEAU à Mme Gaëlle DUMAS,
M. Alain BERNARD à M. Xavier WIIK,
M. Tanguy CORNEC à M. Arnaud VIE,
Mme Khadija AOUAMI à Mme Aline ABRANAVAL

Absents : .

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 d'Antibes 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 rejoint 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 (Caisse d'Epargne, Caisse des Dépôts, ...).

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 compter environ 2 000 logements à l'issue des opérations de construction en cours à l'horizon 2022.

La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite ELAN, a imposé au secteur du logement social une restructuration.

Ainsi, l'article 81, codifié à l'article L. 481-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, prévoit, à compter du 1^{er} janvier 2021, l'obligation pour tout organisme d'habitations à loyer modéré gérant moins de 12 000 logements sociaux d'appartenir à un groupe d'organismes de logement social dépassant ce seuil.

Or, la SAH n'atteint pas le seuil réglementaire imposé, ce qui l'oblige à s'adosser à un groupe plus important.

La loi ne prévoit aucune obligation quant au choix du nouveau « Groupe » appelé à devenir majoritaire, ni ne prévoit de dédommagement pour les Collectivités membres, alors que ces dernières ont contribué, année après année, à la réalisation et à la pérennisation des logements sociaux.

Dans ce contexte, en l'absence de procédure particulière décidée, la filialisation directe ou indirecte se serait traduite par une difficulté, voire une impossibilité, d'influer sur la stratégie de ce « Groupe », que ce soit en termes de production de logements sociaux ou de rénovation du parc existant. Elle se serait également traduite par une perte, au moins partielle, de maîtrise des attributions des logements par les élus locaux.

Aussi, les Collectivités ont décidé d'organiser une procédure de consultation ouverte à l'effet de parvenir, avant le 31 décembre 2020, à la cession des actions détenues dans la société, permettant ainsi d'atteindre les objectifs qu'elles se sont fixés, à savoir :

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

A ce titre, dans le souci de susciter la meilleure proposition, les Collectivités ont décidé d'organiser une procédure de publicité préalable afin de permettre à tout acquéreur potentiel de tout ou partie des actions de la SAH de se manifester.

C'est en ce sens que les assemblées délibérantes des Collectivités se sont prononcées :

- Par une délibération du 14 septembre 2020 pour la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS ;
- Par une délibération du 25 septembre 2020 pour la Commune d'ANTIBES ;
- Par une délibération du 29 septembre 2020 pour la Commune de VALLAURIS.

Dans ce cadre, la procédure de consultation transparente et concurrentielle s'est déroulée de la manière suivante :

- Remise de la première offre de six candidats aux Collectivités le 29 octobre 2020 ;
- Organisation du premier entretien avec les candidats par visioconférence le 12 novembre 2020 ;
- Remise de la seconde offre des candidats aux Collectivités le 19 novembre 2020 ;
- Organisation du second entretien avec les candidats en présentiel en Mairie d'Antibes le 23 novembre 2020 ;
- Remise de l'offre finale des candidats aux Collectivités le 26 novembre 2020.

L'analyse des offres des candidats s'est portée prioritairement sur les 4 thématiques suivantes :

- La poursuite de la production de logements sociaux de haute qualité, notamment environnementale, et du bon entretien du parc immobilier existant ;
- La maîtrise par les Collectivités de l'attribution des logements ;
- La reprise de l'ensemble des contrats de travail en cours au sein de la SAH et le maintien des dispositions contenues dans les contrats ;
- La juste valorisation du patrimoine de la SAH.

Au regard de ces éléments, la proposition formulée par la société ERILIA est apparue la meilleure sur l'ensemble des critères imposés par les Collectivités :

- En matière de développement de l'offre de logement, avec un engagement quantitatif et qualitatif de production de 3263 logements nouveaux, dont 2108 logements locatifs sociaux ;
- En matière de réhabilitation et de rénovation énergétique, avec un engagement à réhabiliter 441 logements, dont 173 logements pour une réhabilitation énergétique ;
- En matière d'attribution des logements, en proposant que les collectivités soient majoritaires (5 sièges en sus des membres de droit) et assurent la présidence au sein de la future CALEOL ;
- En matière de garanties concernant les conditions et modalités de reprise des salariés qui conserveront leurs salaires et avantages acquis, et qui bénéficieront en plus de l'ensemble des avantages existants au sein d'ERILIA.

Conformément au cadre prévu par la procédure de consultation, l'ensemble de ces engagements est formalisé au sein d'un Pacte engageant pour la solidarité urbaine et le logement social conclu entre les Collectivités et ERILIA, ayant vocation à traduire les engagements contractuels des parties pour une durée de 10 ans.

Un Comité stratégique patrimonial sera constitué en vue d'assurer le suivi et le contrôle des

engagements de l'acquéreur. Il sera composé de 6 membres, répartis de la manière suivante :

- Un représentant élu de chaque collectivité, qui pourra être accompagné d'un technicien ;
- 3 représentants d'ERILIA.

Au regard de ces éléments, les Collectivités souhaitent céder l'ensemble de leurs actions à ERILIA, soit 21 545 actions, représentant la totalité de leur participation au capital moins 11 actions, pour un montant total de 109 323 423,55 €, répartis comme suit :

- Commune d'Antibes : 73 037 890,86 € pour 14 394 actions ;
- CASA : 21 215 188,39 € pour 4 181 actions ;
- Commune de Vallauris : 15 070 344,30 € pour 2 970 actions.

Afin de respecter les contraintes imposées par la loi ELAN, l'opération se déroulera en deux temps :

- Un premier bloc d'actions de la société, soit 8 539 actions, représentant 32,80% de son capital, sera cédé par les Collectivités à ERILIA avant le 31 décembre 2020. Un Pacte de contrôle conjoint entre les Collectivités et ERILIA sera signé concomitamment permettant ainsi à la Société d'appartenir à un groupe d'organismes de logement social tel que défini à l'article L.423-1-1 du CCH, et de respecter les obligations de la loi ELAN. La vente de ce premier bloc permettra à SAH de conserver son statut de SEM. A cet effet, le Pacte d'actionnaires prévoit la constitution d'un comité de pilotage (COFIL) en charge d'organiser le contrôle conjoint, au sein duquel les collectivités sont chacune appelées à siéger ;
- Le second bloc d'actions de la Société, soit 13 006 actions, représentant 49,96% de son capital social, sera cédé avant le 31 mars 2021.

OUÏ CET EXPOSE

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL MUNICIPAL

A l'unanimité,

- **RETIENT** la société ERILIA comme lauréate de la procédure de consultation organisée par les Collectivités cédantes ;

- **APPROUVE** le Pacte engageant pour la solidarité urbaine et le logement social ;

- **DONNE** son agrément aux projets de cession à la société ERILIA de l'ensemble des actions de « Sophia Antipolis Habitat » détenues par les Collectivités, soit 21 545 actions, pour un montant total de 109 323 423,55 €, répartis comme suit :

- Commune d'Antibes : 73 037 890,86 € pour 14 394 actions ;
- CASA : 21 215 188,39 € pour 4 181 actions ;
- Commune de Vallauris : 15 070 344,30 € pour 2 970 actions ;

- **NOMME** M. Jean LEONETTI, Maire d'Antibes Juan-les-Pins, comme représentant de la Ville d'Antibes Juan-les-Pins au sein du Comité stratégique patrimonial et du Comité de pilotage du pacte d'actionnaires de contrôle conjoint ;

- **D'AUTORISER** le Maire à signer l'ensemble des actes liés à la réalisation de cette opération et des modalités afférentes, et en particulier le Protocole de cession d'actions, le Pacte d'actionnaires de contrôle conjoint et le Pacte engageant pour la solidarité urbaine et le logement social, joints en annexe à la présente délibération.

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 téléprocédures ouvert aux citoyens : <http://www.telerecours.fr/>. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux."

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT - MISE EN ŒUVRE DE LA LOI ELAN - CESSIION DES PARTICIPATIONS DETENUES PAR LES COLLECTIVITES LOCALES ET PACTE ENGAGEANT POUR LE LOGEMENT SOCIAL - APPROBATION DU CHOIX DE L'OFFRE ET AUTORISATION DE SIGNATURE

Date de transmission de l'acte : 21/12/2020

Date de réception de l'accusé de réception : 21/12/2020

Numéro de l'acte : 740972 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 006-210600045-20201218-740972-DE

Date de décision : 18/12/2020

Acte transmis par : Nadya ZENNIR

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 1. Commande Publique
1.7. Actes speciaux et divers