VILLE DE CLERMONT FERRAND

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **18 décembre 2018 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **dix huit décembre deux mille dix huit**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 12 décembre 2018, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

Olivier BIANCHI, Maire, présidant la séance

Présent(e)s : Olivier BIANCHI, Françoise NOUHEN, Christine DULAC-ROUGERIE, Monique BONNET, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Simon POURRET, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Géraldine BASTIEN, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sandrine DUBOC-GEAY, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Pascal GUITTARD, Djamel IBRAHIM-OUALI, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Jean-Pierre LAVIGNE, Marianne MAXIMI, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Christian PORTEFAIX, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : Philippe BOHELAY à Jérôme GODARD, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Géraldine BASTIEN, Patricia GUILHOT à Laurence SCHLIENGER, Odile VIGNAL à Dominique ROGUE-SALLARD

Excusé(e)s : François BARRIÈRE

Absent(e)s : Anne FAUROT, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX

Secrétaire : Marianne MAXIMI

Après l'appel, une minute de silence est observée en mémoire des victimes de l'attentat de Strasbourg.
Mme Dominique BRIAT arrive avant le débat de la question n°1 (fin du pouvoir donné à M. Pascal GUITTARD).
Mme Nicaise JOSEPH et M. Nicolas BONNET arrivent avant le débat de la question n°1.
M. Jean-Pierre LAVIGNE arrive avant le débat de la question n°1 (fin du pouvoir à M. Jean-Pierre BRENAS).
Mme Marion CANALES arrive avant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à Mme Nicaise JOSEPH).
Mme Valérie BERNARD arrive avant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à M. Grégory BERNARD).
Mme Isabelle LAVEST arrive pendant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à Mme Manuela FERREIRA DE SOUSA).
Mme Claudine KHATCHADOURIAN-TECER arrive pendant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à Mme Cécile AUDET).
Mme Marianne MAXIMI quitte la séance pendant le débat commun aux questions n°3 à n°7 et donne pouvoir à M. Alparslan COSKUN.
M. le Maire modifie l'ordre du jour pour inverser le vote des questions n°10 et n°11.
M. Florent NARANJO quitte la séance avant le vote de la question n°11.
Mme Valérie BERNARD quitte la séance avant le vote de la question n°11 et donne pouvoir à M. Grégory BERNARD.
Mme Sondès EL HAFIDHI quitte la séance avant le vote de la question n°12 et donne pouvoir à M. Christophe BERTUCAT.
Mme Christine DULAC-ROUGERIE quitte la séance avant le vote du vœu a).

Rapport N° 49
LOI ELAN ET DEVENIR DE LOGIDOME

Ne prennent pas part au vote de la délibération : Françoise NOUHEN, Odile VIGNAL et Nicaise JOSEPH en tant que membres du Conseil d'Administration de LOGIDOME ; Marion CANALES en tant que présidente de la SEAu au titre de Clermont Auvergne Métropole ; Grégory BERNARD et Nicolas BONNET en tant que membres du Conseil d'Administration de la SEAu ; Jean-Christophe CERVANTES en tant que membre de l'Assemblée Générale de la SEAu

1. Loi ELAN et réforme du tissu des organismes HLM

Le projet de loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), qui a fait l'objet d'une adoption définitive le 16 octobre 2018 par le Sénat et qui devrait faire l'objet d'une promulgation d'ici fin novembre 2018 suite à la saisine du Conseil constitutionnel le 23 octobre 2018, prévoit une réforme importante du tissu des organismes de logements locatifs sociaux (Titre II Evolutions du secteur du logement social, Chapitre Ier Restructuration du secteur) :

- taille d'autonomie d'un bailleur isolé fixée à un minimum de 12 000 logements ou 40 M € de Chiffre d'Affaires pour les SEM agréées Logement Social,
- taille minimale de groupe de bailleurs sociaux fixée à 12 000 logements,
- échéance de trois ans à compter de la loi de finances 2018 pour atteindre l'objectif (soit avant le 1er janvier 2021).

Ces nouvelles modalités de structuration du tissu HLM et de la gouvernance visent notamment des économies de moyens et la mutualisation des ressources financières des organismes. Cette impulsion nationale provoque naturellement des conséquences dans le Département du Puy-de-Dôme :

- Auvergne Habitat, Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH) de référence du groupe Action Logement dans l'ex-Région Auvergne suite à la réforme des collecteurs de la PEEC (1% logement), atteindra plus de 16 000 logements d'ici fin 2018, notamment via la cession du patrimoine de l'Allier et du Puy-de-Dôme de Dom'Aulim. Pour rappel, Clermont Auvergne Métropole est actionnaire d'Auvergne Habitat et membre du Conseil d'Administration depuis début 2018),
- SCIC Habitat est une ESH appartenant au nouveau groupe CDC Habitat (ex-SNI), dont l'actionnaire majoritaire est la Caisse des Dépôts et Consignations, et est doté d'un patrimoine d'environ 350 000 logements au niveau national. Le Conseil d'administration sera localisé à Lyon avec des directives issues du groupe à Paris. SCIC Habitat maintiendra une équipe à Clermont-Ferrand mais les modalités de partenariat et de "gouvernance locale" restent à définir,
- OPHIS est l'Office départemental du Département du Puy-de-Dôme et dispose de plus de 15 000 logements. Il ne sera pas soumis aux exigences du seuil des 12 000 logements mais pourra nouer, le cas échéant, un partenariat avec d'autres organismes dans le cadre d'un nouvel outil juridique qui sera créé par la loi ELAN : la société de coordination,
- Logidôme, Office métropolitain, reste à ce jour le seul organisme dont les caractéristiques ne permettent pas de répondre aux nouvelles exigences de la loi ELAN, avec un patrimoine en-deçà du seuil (9 724 logements). Dans ce contexte, Logidôme devra évoluer.

2. Quel futur outil métropolitain de l'habitat ?

Clermont Auvergne Métropole étant la collectivité de rattachement de Logidôme, l'avenir de l'Office métropolitain est à apprécier au regard de la stratégie de développement portée par la Métropole pour un développement territorial équilibré et solidaire. A ce titre, une réflexion s'est rapidement engagée afin de permettre :

- à Clermont Auvergne Métropole de disposer pleinement d'un outil opérationnel au service de sa stratégie habitat et de son projet métropolitain,
- à Logidôme de satisfaire aux obligations légales de la loi ELAN,
- de préserver un ancrage local au plus près des besoins des habitants et du territoire.

La loi ELAN s'inscrit ainsi comme une opportunité pour Clermont Auvergne Métropole de constituer un outil opérationnel dédié dont il maîtrisera la gouvernance et la stratégie d'intervention afin d'accompagner sa montée en charge sur la stratégie de l'habitat et contribuer plus largement à son projet :

- une Métropole chef de file de la Politique Habitat : PLH, délégataire des aides à la pierre de l'Etat, pilote de la politique de peuplement avec la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), future gestionnaire du Fonds de Solidarité Logement (FSL), etc.
- une Métropole fortement inscrite dans le renouvellement urbain : pilote du NPNRU sur les quartiers des Vergnes, de la Gauthière et de Saint-Jacques, démarche Ecocités avec le projet urbain du quartier Saint-Jean, enjeux de requalification des centres-bourgs et cœurs de ville,
- une Métropole qui déploie une stratégie économique opérationnelle : développement d'une politique d'aménagement qualitative, développement d'une offre commerciale complète et bien maillée sur le territoire, des ZAE, etc.

Les analyses menées ont conduit à privilégier le scénario d'une mutualisation de certains outils métropolitains de développement au sein d'un projet de rapprochement de la SEAu et de Logidôme.

3. Vers une future SEM habitat multi-activités

Le projet de loi ELAN introduit une exception au seuil des 12 000 logements. En effet, les SEM agréées Logement Social n'ont pas à se conformer à ce seuil si leurs chiffres d'affaires moyen sur 3 ans est de plus de 40 M€. Par ailleurs, le projet de loi ouvre une nouvelle possibilité, celle pour un Office Public de l'Habitat (OPH) d'être absorbé par voie de fusion par une SEM agréée Logement Social.

Sur le territoire, la Métropole dispose d'un outil d'aménagement et de développement économique et territorial, la SEAu (statut SEM), dans laquelle elle joue un rôle déterminant avec 29 % du capital. Cette part montera à 35 % à court terme avec la reprise de 2/3 des actions départementales suite à la recommandation faite par la Chambre Régionale des Comptes dans son rapport, évolution de l'actionnariat de la SEAu nécessitée par l'application des dispositions légales relatives à la cession de parts sociales concomitantes aux transferts de compétences entre collectivités territoriales. La ville de Clermont-Ferrand détient 11,6 % des actions de la SEAu.

Dans le cadre des opportunités offertes par la loi Elan, le projet viserait à rapprocher les expertises des outils Logidôme/habitat et SEAu/aménagement et d'utiliser leur complémentarité au service du projet de territoire métropolitain porté par ses élus.

Cette mutualisation globale permettrait à la Métropole de disposer d'un nouvel outil multi-activités sous la forme :

- Polyvalent, en mesure de réaliser des opérations mixtes avec une intervention possible sur l'ensemble de la chaîne de production urbaine (des études à la gestion),
- Facilitateur et Initiateur, en capacité de trouver des effets leviers grâce à ses ressources humaines et financières élargies afin :
  - d'assurer le portage opérationnel de projets urbains pour le compte des communes ou EPCI,
  - de permettre le montage et le démarrage d'opérations immobilières complexes.
- A ancrage local, avec une proximité à toutes les échelles du territoire métropolitain,
- En capacité de mobiliser d'importants moyens humains (au total 225 salariés) spécialisés notamment en ingénierie, maîtrise d'ouvrage, conduite de travaux, gestion locative et de proximité,
- En capacité de porter des projets de plus ou moins grande envergure en raison de sa surface financière, les chiffres d'affaires cumulés dépassant le seuil des 40 M €.

Ce scénario induirait l'évolution du statut d'OPH métropolitain vers celui d'une SEM agréée Logement Social dans laquelle le poids de la Métropole se trouverait renforcé permettant une maîtrise de la stratégie d'intervention.

Clermont Auvergne Métropole, en tant que pilote de l'habitat et délégataire des aides à la pierre de l'État, poursuivra son partenariat avec les autre organismes de logements sociaux actifs sur le territoire métropolitain.

4. Actionnariat, gouvernance et impact social

Dans l'hypothèse d'une fusion (et sous réserve de l'obtention de l'agrément Logement Locatif Social), l'actionnariat de la nouvelle SEM se verrait modifié. Parmi des hypothèses issues d'une faisabilité :

- l'actionnariat pourrait être constitué de Collectivités locales (Clermont Auvergne Métropole, Ville de Clermont-Ferrand, Département du Puy-de-Dôme, Région Auvergne Rhône Alpes, Communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans) et d'actionnaires privés (CDC notamment),
- le Conseil d'Administration compterait 18 membres dont 2 représentants des locataires et Clermont Auvergne Métropole détiendrait la majorité avec 10 sièges,
- la direction pourrait être assurée par un Directeur Général et un Directeur Délégué à l'Habitat.

La fusion ne s'accompagnerait d'aucun licenciement pour motif économique et la nouvelle organisation serait conçue de manière à ce que les personnels des deux sociétés, qui exercent en grande partie des métiers complémentaires, retrouvent un poste conforme à leurs compétences :

- **l'équipe de la SEAu,** composée d'une vingtaine de personnes, travaille essentiellement en mode projet sur des prestations d'aménagement ou de construction, accompagnant les collectivités territoriales sur tous les aspects des opérations confiées,
- **les 189 salariés de Logidôme** exercent, quant à eux, essentiellement des métiers de l'habitat social.

Les représentants du personnel seront informés et consultés du processus de fusion qui sera mis en œuvre et une communication sera mise en place auprès de tous les salariés. En tout état de cause, le processus envisagé devra, conformément à l'article L. 1224-1 du Code du Travail, veiller, le cas échéant, au transfert sans modification de l'ensemble des contrats de travail qui seront concernés. Au besoin, il sera ensuite procédé à la négociation d'accords destinés à harmoniser les pratiques sociales.

5. Mise en œuvre

Dans la perspective d'une mise en œuvre en 2019 du rapprochement entre Logidôme et SEAu, leurs conseils d'administration seront appelés à étudier la faisabilité et les modalités les plus appropriées pour la réalisation du rapprochement.

La Métropole privilégie le schéma de fusion par absorption de Logidôme par SEAu au vu des ses conséquences sur l'actionnariat, la gouvernance et l'impact social.

Dans ce cas, la fusion s'opèrerait sous les conditions et selon le processus suivant :

- la fusion envisagée s'opèrerait par absorption de Logidôme par la SEAu, en conformité avec les dispositions de l'article 26 du projet de loi ELAN, modifiant l'article L.411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- le processus de fusion serait enclenché par les délibérations concordantes de la collectivité de rattachement de Logidôme et des actionnaires (collectivités territoriales ou établissements publics) de la SEAu, habilitant leurs représentants à se positionner favorablement sur le projet de fusion au sein des instances décisionnaires de Logidôme et de la SEAu,
- sous réserve de ces décisions, la réalisation de la fusion emporterait la transmission universelle du patrimoine de Logidôme à la SEAu et la dissolution sans liquidation de Logidôme,

- le patrimoine de Logidôme serait estimé à la valeur nette comptable des éléments d'actifs et passifs composant le patrimoine transféré et la rémunération de Clermont Auvergne Métropole calculée sur la base de ses capitaux propres par rapport à ceux de la SEAu,
- la fusion prendrait effet, sur un plan comptable et fiscal, soit rétroactivement au 1er janvier 2019, soit le 31 décembre 2019 suivant la décision qui sera prise par les conseils d'administration de SEAu et Logidôme.

Les conseils d'administration de SEAu et Logidôme devraient étudier la faisabilité de la fusion parmi les modalités de rapprochement de leurs deux organismes, notamment au travers de la demande de SEAu d'un agrément en qualité de société d'économie mixte de logement social. A ce jour, les conseils d'administration n'ont pas émis d'avis.

Par ailleurs, une nouvelle délibération sera nécessaire pour Clermont Auvergne Métropole et la Ville de Clermont-Ferrand en mai 2019 afin d'approuver le traité de fusion et de donner mandat à leurs représentants pour le vote de ce traité.

Il vous est proposé, en accord avec votre commission :

- d'autoriser la société d'économie mixte Société d'équipement de l'Auvergne – SEAU, par ses instances compétentes, à requérir l'agrément visé à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation en tant qu'organisme de construction et de gestion de logements sociaux, dans l'éventuelle perspective de l'absorption par voie de fusion de Logidôme par la Société d'équipement de l'Auvergne - SEAU ;
- d'autoriser, de la même manière et sous réserve de cet agrément, la société d'économie mixte Société d'équipement de l'Auvergne – SEAU, par ses instances compétentes, à faire état de son engagement dans un processus de rapprochement, aux termes duquel, l'Office public de l'habitat Clermont Auvergne Métropole - Logidôme pourrait faire apport de son patrimoine à la Société d'équipement de l'Auvergne - SEAU par voie de fusion, le 31 décembre 2019 au plus tard ;
- d'autoriser et donner mandat aux représentants de la Ville de Clermont-Ferrand au sein du Conseil d'administration de la Société d'équipement de l'Auvergne – SEAU à voter toutes délibérations nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

DELIBERATION

La proposition mise aux voix est adoptée à la majorité et convertie en délibération.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 28 DEC. 2018

Le Maire,

Olivier BIANCHI