

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
**Séance du 15 septembre 2020**

**Date de la convocation : 8 septembre 2020**

**Nombre de conseillers en exercice : 51**

**Etaient Présents :**

M. Thierry KOVACS, Président

M. Erwann BINET, M. Richard BONNEFOUX, M. Christian BOREL, M. Christophe BOUVIER, M. Lucien BRUYAS, Mme Michèle CEDRIN, M. Christophe CHARLES, M. Alain CLERC, M. Jean-Yves CURTAUD, M. Patrick CURTAUD, M. Martin DAUBREE, Mme Florence DAVID, M. Marc DELEIGUE, Mme Hilda DERMIDJIAN, Mme Martine FAÏTA, Mme Anny GELAS, Mme Annick GUICHARD, M. Nicolas HYVERNAT, M. Fabien KRAEHN, M. Jean-Claude LUCIANO, M. Malik MAOUCHE, M. Philippe MARION, M. Guy MARTINET, Mme Virginie OSTOJIC, M. Daniel PARAIRE, M. Denis PEILLOT, Mme Claudine PERROT-BERTON, M. Christian PÉTREQUIN, Mme Brigitte PHAM-CUC, M. Jean-Paul PHILY, M. Isidore POLO, Mme Sophie PORNET, M. Jean PROENÇA, Mme Dominique ROUX, Lévon SAKOUNTS, M. Thierry SALLANDRE, Mme Maryline SILVESTRE, M. Luc THOMAS, M. Jean TISSOT, M. Charles TODARO, Mme Béatrice TRANCHAND, Mme Blandine VIDOR, Mme Evelyne ZIBOURA.

**Ont donné pouvoir :** M. Jacques BOYER à Mme Michèle CEDRIN, Mme Dalila BRAHMI à Mme Martine FAÏTA, Mme Annie DUTRON à Mme Anny GELAS, Mme Catherine MARTIN à M. Christophe BOUVIER.

**Absents suppléés :** M. Frédéric BELMONTE représenté par Mme Virginie NOVOTNY, M. Christian JANIN représenté par Mme Nadège NIVON, M. Max KECHICHIAN représenté par Mme Janine CRIVELLI.

**Secrétaire de séance :** Mme Claudine PERROT-BERTON.

---

**OBJET :** **HABITAT** – Création d'une « Société Anonyme de Coordination Entre Rhône et Alpes » associant les Offices Publics de l'Habitat Advivo et Alpes Isère Habitat

**Rapporteur :** Christophe CHARLES

**NOTE DE SYNTHÈSE**

Conformément à la loi du 19 mars 2014 pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, et à la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi NOTRE, l'Office Public de l'Habitat Advivo a été rattaché le 10 novembre 2016 à ViennAgglo, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat (délibération du 10 novembre 2016), puis consécutivement à la fusion, à Vienne Condrieu Agglomération.

L'article 81 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a engagé une réforme profonde de l'organisation du réseau des opérateurs du logement social via le regroupement obligatoire des bailleurs sociaux gérant moins de 12 000 logements.

Si un organisme ne respecte pas cette obligation au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le ministre chargé du logement peut le mettre en demeure de céder tout ou partie de son patrimoine ou tout ou partie de son capital à un ou plusieurs autres organismes de logement social nommément désignés, ou de souscrire au moins une part sociale d'une société anonyme de coordination.

Dans ce contexte, ADVIVO qui gère un parc d'environ 6 000 logements, a engagé une réflexion en vue de constituer avec Alpes Isère Habitat une société anonyme de coordination afin de satisfaire les exigences de la loi ELAN, avec le soutien de leur collectivité de rattachement, Vienne Condrieu Agglomération et le Conseil Départemental de l'Isère.

Une mission a été confiée au cabinet EY pour établir un état des lieux. Le comparatif entre les deux OPH Alpes Isère Habitat et Advivo conforte l'hypothèse de constitution d'une société anonyme de coordination.

En effet, les deux structures bien qu'étant différentes sur certains aspects (taille de patrimoine, implantation) partagent des valeurs communes qui permettent de constituer le socle de la future société de coordination : elles sont toutes deux partenaires de confiance des acteurs du territoire (collectivités, locataires, associations), inscrivant leur mission dans une vision à long terme, attachées à la gestion de proximité, actrices de la performance économique au service de la mission sociale, et garantes de la qualité de service. En effet, répondre à l'obligation posée par la loi en se regroupant sous une forme horizontale constitue une alternative territoriale aux regroupements capitalistiques verticaux.

Grâce à leur complémentarité, les deux organismes conforteront un ancrage fort aux territoires. Le projet a pour ambition de réaliser des coopérations au sein d'un groupe de plus de 35 000 logements, ainsi que de partager les expertises sur la base d'une logique de connaissance mutuelle et de cohérence géographique.

Le projet s'inscrit ainsi dans une véritable continuité géographique, et offre la possibilité d'étendre encore ce territoire d'action. Il permettra d'augmenter la capacité d'action des organismes en mutualisant certains moyens respectifs, notamment de financement et d'intervention au service des territoires. Il s'agit de synergies développées par les membres de la société anonyme de coordination dans le respect de la personnalité morale de chacun.

Le périmètre de la société anonyme de coordination permettra d'offrir un schéma souple et évolutif de coopération en termes d'activités et de participants.

Les 4 grands principes fondateurs de constitution d'une société anonyme de coopération suivants ont été définis :

- **1- La préservation de l'autonomie de chaque organisme** sur toutes les décisions stratégiques et particulièrement celles qui concernent le patrimoine existant (politique des loyers, politique d'attribution, politique de réhabilitation et d'investissements immobilier, relation clients, amélioration, organisation de la proximité, renouvellement urbain) sans exclure d'autres coopérations volontaires.
- **2- L'attachement au modèle de l'Office Public de l'Habitat.** Ainsi, tout OPH du territoire pourrait être accueilli s'il en fait la demande avec le vote unanime des fondateurs. A l'inverse, l'accueil d'un non OPH exigera l'unanimité des actionnaires. Il s'agit de rappeler que les OPH sont un modèle sécurisé, et que l'adhésion d'un non-OPH menant des missions hors du champ du SIEG (Service d'Intérêt Economique Général) devra requérir des garanties beaucoup plus fortes pour ne pas faire courir des risques aux membres d'être éventuellement contestés dans leur appartenance au SIEG

- **3- L'organisation de la réponse aux besoins du territoire en matière d'habitat.** A travers la société anonyme de coordination se constitue une capacité à répondre à l'essentiel des besoins du territoire (logement locatif social familial, habitat spécifique, immobilier d'entreprise, accession sociale, logement intermédiaire, etc...), mais aussi une régulation de la concurrence sur l'offre nouvelle en locatif social.
- **4- L'égalité entre les membres.** Chacun des membres actuel ou futur disposera du même nombre de sièges au conseil d'administration de la société anonyme de coordination. Chaque collectivité de rattachement y disposera également d'une voix.

Des délibérations de principe ont été adoptées à l'unanimité par les conseils d'administration de chacun des organismes.

Les Comités Sociaux et Economiques des deux entreprises se sont également prononcés à l'unanimité sur le principe de création d'une SAC entre Advivo et Alpes Isère Habitat.

Préalablement à la constitution d'une société anonyme de coordination, les organismes sont convenus de conclure un pacte afin de définir les règles essentielles qu'ils entendent voir appliquer à la société de coordination, en complément de celles prévues dans les statuts.

Ce pacte définit, en particulier, le niveau d'engagement des actionnaires, les conditions de mise en œuvre des compétences de la société, les conditions de sa gestion, encadre les éventuels transferts de titres et définit les conditions de règlements d'éventuels litiges entre les associés.

Il a notamment pour objet de traiter des points suivants :

- En matière de gouvernance :

La société sera administrée par un Conseil d'Administration de douze membres. Ce nombre est appelé à évoluer avec l'arrivée de nouveaux actionnaires. Le Conseil d'Administration comportera des représentants des salariés et des financeurs. La Présidence sera assurée par la Présidente d'Alpes Isère Habitat, la vice-Présidence par le président d'Advivo.

La Direction Générale sera assurée par la Directrice Générale d'Alpes Isère Habitat et la Direction Générale Déléguée par le Directeur Général d'Advivo. Le Conseil d'Administration se dotera de deux commissions consultatives : une commission des finances et une commission prospective de suivi.

Le pacte définit également les décisions stratégiques majeures soumises à une majorité renforcée, nécessitant le vote positif à l'unanimité des fondateurs.

- En matière d'informations et engagements des actionnaires :

Le pacte fixe les obligations d'information réciproques, notamment en termes financiers. Il établit les compétences mises en commun, les moyens financiers et les moyens humains alloués.

Il détermine les conditions d'engagement des nouveaux projets sur le territoire commun et l'obligation de non-sollicitation réciproque des actionnaires.

Il encadre les conditions de retrait d'un actionnaire du capital social de la société ainsi que les cas d'exclusion d'un actionnaire.

La société anonyme de coordination prend la forme d'une société anonyme au sens du code de commerce. Elle est dénommée « Société de Coordination Entre Rhône Et Alpes ».

Le montant du capital de la société de coordination est fixé à 100 000 €. La valeur nominale des parts sociales est de 100 € (soit 1 000 parts sociales). Advivo envisage de se porter acquéreur par un apport en numéraire d'un montant de 40 000 € (soit 400 parts sociales). Alpes Isère Habitat envisage de se porter acquéreur par un apport en numéraire d'un montant de 60 000 € (soit 600 parts sociales).

Le conseil d'administration est composé de douze représentants :

- six représentants désignés par les actionnaires, parmi lesquels un représentant de chaque collectivité de rattachement (Département de l'Isère et Vienne Condrieu Agglomération) membre du conseil d'administration de l'OPH,
- trois représentants des locataires des organismes,
- trois membres désignés par l'Assemblée Générale.

Le projet de statuts de la société, élaboré conformément aux clauses types et aux principes rappelés, est joint à la délibération.

Conformément aux articles L. 423-1-2 et R 423-85 du CCH, la société anonyme de coordination devra être agréée par le ministre chargé du logement après avis du conseil régional de l'habitat et de l'hébergement. Les Offices Publics de l'Habitat ADVIVO et Alpes Isère Habitat ont pour objectif de constituer et de déposer le dossier de demande d'agrément de la société après parution de l'arrêté attendu.

-----  
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU, le Code de la Construction et de l'Habitat, notamment ses articles L. 423-1-2 et R. 421-16 ,

VU, le projet de statuts de la société de coordination, joint en annexe,

VU, l'avis du Comité Social et Economique du 28 mai 2020 et la délibération du conseil d'administration de Advivo du 7 juillet 2020 ayant approuvé ce projet,

VU la délibération du conseil communautaire n°20-91 du 17 juillet 2020 portant désignation des membres au sein du conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat Advivo,

VU l'avis favorable du Bureau communautaire du 1<sup>er</sup> septembre 2020,

Considérant l'intérêt pour Advivo d'affirmer la force du modèle de l'Office Public de Habitat et sa dimension territoriale, de conforter la vision et l'action de long terme, d'améliorer la capacité d'action par l'enrichissement mutuel, d'offrir la capacité locale de se mesurer sur le territoire aux groupes nationaux, d'élargir les territoires d'intervention,

Considérant l'intérêt pour les territoires d'accéder facilement à des interlocuteurs identifiés, de permettre l'intervention de différents opérateurs dans le cadre d'une concurrence régulée, d'améliorer la réponse aux différents besoins en habitat, de bénéficier d'investissements économiques, de favoriser le maintien du commerce et des services de proximité,

Considérant l'intérêt des locataires de conserver des interlocuteurs de proximité, de bénéficier d'une offre de services et produits élargie, de se voir garantir une continuité de service, de profiter d'achats groupés,

Considérant l'intérêt des salariés de chacun des offices publics de l'habitat de bénéficier d'une pérennité de l'emploi à l'échelle du territoire, de disposer d'opportunités de mobilité professionnelle ou géographique et d'enrichissement possible des accords d'entreprise et des avantages sociaux annexes, d'échanger sur les pratiques professionnelles, d'intégrer des communautés de bonnes pratiques, de participer à des formations communes.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**, après en avoir délibéré : à la **MAJORITE** (4 abstentions),

**AUTORISE** la création d'une « Société Anonyme de Coordination Entre Rhône et Alpes » associant les Offices Publics de l'Habitat Advivo et Alpes Isère Habitat ;

**AUTORISE** la prise de participation par Advivo dans le capital social de la ladite Société de Coordination à hauteur de 40%, pour un montant de 40.000 € ;

**DESIGNE** Madame Hilda DERMIDJIAN en qualité de représentant de Vienne Condrieu Agglomération au sein du conseil d'administration de la Société de Coordination ;

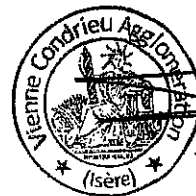
**AUTORISE** son représentant à accepter toute fonction dans le cadre de l'exercice de sa représentation, qui pourrait lui être confiée par le conseil d'administration de le Société de Coordination,

**AUTORISE** Monsieur le Président à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

**Conseil Communautaire du 15 septembre 2020**

Le Président certifie que la présente délibération a été reçue par la Sous-Préfecture le **18 SEP. 2020** et a été publiée le **18 SEP. 2020**

Pour extrait certifié conforme  
Le Président,



Thierry KOVACS



Pour le Président et par délégation,  
Le Directeur Général des Services

*Clem*  
Claude BOUR

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat*

