

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 14 février 2019

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat - augmentation du capital - modification des statuts – composition du conseil d’administration - attribution d’une subvention

Rapporteur : Philippe Laurent

Ainsi que cela a été exposé à l’occasion de différentes séances du conseil municipal, les villes de Sceaux et de Bourg-la-Reine ont décidé de regrouper le patrimoine de leur office de l’habitat respectif au sein de la SEMASCEAUX, devenue de ce fait Sceaux-Bourg-la-Reine Habitat.

Cette opération s’est déroulée en plusieurs phases :

- les OPH ont cédé leur patrimoine à la SEM au printemps 2017, en contrepartie d’une reprise des emprunts et d’une créance sur la SEM ;
- les deux OPH ont été dissous au 31 décembre 2017 par décret.

La liquidation des deux offices est maintenant effective et s’accompagne de l’attribution du boni à chacune des Villes concernées, soit 22 472 172,34 € pour Sceaux et 14 163 913,75 € pour Bourg-la-Reine.

Il est donc désormais possible de procéder à l’augmentation du capital de la SEM et de lui donner ainsi des capacités accrues d’intervention.

Sceaux Bourg-la-Reine Habitat dispose actuellement d’un capital de 238 000 € décomposé en 14 000 actions.

Au cours de l’année 2018, l’OPH Sceaux Habitat a cédé :

- 1 action à la ville de Bourg-la-Reine,
- 2 796 actions à France Habitation,
- sa dernière action à la ville de Sceaux dans le cadre de la liquidation.

En outre, un actionnaire privé a cédé son action à la Caisse des Dépôts et consignations.

La répartition des actions a donc évolué ainsi qu’il suit :

Actionnaires		Actions au 01/01/2018	Actions au 01/10/2018	Actions au 01/01/2019
Publics	Ville de Sceaux	8 400	8 400	8 401
	Ville de Bourg-la-Reine	0	1	1
	OPH de Sceaux	2 798	1	0
Privés	Caisse des Dépôts et Consignations	2 798	2 798	2 799
	France Habitation	0	2 796	2 796
	Personnes physiques	4	4	3
Total		14 000	14 000	14 000

Augmentation de capital

Compte tenu des opérations réalisées, la valeur de l'action de la SEM s'élève à 184,69 € dont 17 € en nominal et 167,69 € en prime d'émission.

Ainsi que cela a été exposé, France Habitation a souhaité entrer au capital de la SEM au regard du partenariat privilégié développé sur le territoire des deux Villes.

Domaxis, opérateur de logement appartenant au même groupe que France Habitation à savoir Action Logement, a également souhaité s'associer à ce partenariat. Les deux sociétés fusionnant début 2019, France Habitation a décidé de souscrire à une augmentation de capital à concurrence de 1 183 493,52 €, soit avec l'apport lié à l'acquisition des titres auprès de Sceaux Habitat, près de 1,7 M€.

Cette contribution est importante pour la SEM qui dispose ainsi de fonds propres accrus et donc de moyens financiers pour la mise en œuvre d'actions sur le territoire des deux villes membres.

En outre, dans le cadre de la liquidation des deux OPH, les deux villes se proposent de contribuer à l'augmentation du capital de la SEM à concurrence de :

- 6 081 102,94 € pour la ville de Sceaux
- 4 924 943,54 € pour la ville de Bourg-la-Reine.

Ces montants incluent la prime d'émission précitée.

Il est donc proposé d'émettre 66 000 actions, pour une augmentation complémentaire du capital de la SEM de 1 122 000 €, à raison de 17 € de nominal par action. Compte tenu des 167,69 € de prime d'émission s'ajoutant à ce nominal, le montant total du capital s'élèvera à 14 775 200 € pour les 80 000 actions.

A l'issue de cette augmentation, la répartition du capital sera la suivante :

Actionnaires		Actions au 01/01/2019	À l'issue de l'augmentation de capital	
			Nombre d'actions	Soit en %
Publics	Ville de Sceaux	8 401	41 327	51,66 %
	Ville de Bourg-la-Reine	1	26 667	33,33 %
Privés	Caisse des Dépôts et Consignations	2 799	2 799	3,50 %
	France Habitation	2 796	9 204	11,50 %
	Personnes physiques	3	3	0,01 %
Total		14 000	80 000	100 %

Cette répartition est conforme à la règle selon laquelle les collectivités territoriales ne peuvent pas détenir plus de 85 % du capital d'une société d'économie mixte.

Composition du conseil d'administration

Compte tenu de cette nouvelle répartition des actionnaires, il conviendra de faire évoluer la composition du conseil d'administration.

Celui-ci est actuellement composé de :

- 4 représentants de la ville de Sceaux
- 1 représentant de la ville de Bourg-la-Reine
- 1 représentant de la Caisse des Dépôts et consignations.

La Caisse d'allocations familiales, qui siégeait au sein du conseil d'administration de Sceaux Habitat, a émis le souhait de s'associer aux délibérations de la SEM. Cette participation est intéressante au regard de l'activité principale de la société en matière de logements sociaux.

Il est proposé de porter le nombre de membres du conseil d'administration à 17, selon la composition suivante :

- 14 représentants des deux collectivités publiques dont
 - o 9 représentants de la ville de Sceaux,
 - o 5 représentants de la ville de Bourg-la-Reine.
- 3 représentants privés dont :
 - o 1 représentant de la Caisse des Dépôts et consignations,
 - o 1 représentant de France Habitation,
 - o 1 personne qualifiée issue de la Caisse d'Allocations familiales.

En outre, afin de garantir une gouvernance au plus près des locataires des logements, deux représentants de ceux-ci, élus, siègent au conseil d'administration. Ceux-ci ne participent aux votes que pour les questions relatives aux logements sociaux conventionnés de la SEM.

La désignation des représentants de la Ville interviendra ultérieurement pour une prise d'effet à l'issue des opérations d'augmentation de capital.

Attribution de subventions

Lors de sa séance du 20 décembre 2018, le conseil municipal a décidé l'attribution d'une subvention de 15 000 000 € à la SEM. Ce montant a alors été fixé dans l'attente de pouvoir déterminer la répartition du montant du boni entre subvention et augmentation de capital.

Compte tenu de la part du boni qu'il est proposé d'affecter au capital, les subventions attribuées par chacune des Villes à la SEM peuvent s'élever aux montants suivants :

- 16 390 884,71 € par la ville de Sceaux (soit un complément de 1 390 884,71 € compte tenu des 15 M€ d'ores et déjà attribués),
- 9 238 969,21 € par la ville de Bourg-la-Reine (soit un complément de 738 969,21 € compte tenu des 8,5 M€ déjà attribués).

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'autoriser l'augmentation de capital 66 000 actions au nominal de 17 € soit 1 122 000 € avec une prime d'émission de 11 067 540 € (167,69 € par action), de la SEM Sceaux Bourg la Reine Habitat et donc d'autoriser ses représentants au sein de la SEM à voter celle-ci,
- d'autoriser les modifications nécessaires des statuts en liaison avec cette augmentation du capital,

- d'autoriser la participation de la ville de Sceaux à cette augmentation de capital pour 32 926 actions, soit un montant de 6 081 102,94 €, prime incluse par compensation avec la créance sur la SEM,
- de fixer à 17 le nombre de membres du conseil d'administration dont 9 représentants de la ville de Sceaux, 5 représentants de la ville de Bourg-la-Reine et 3 représentants privés, auxquels s'ajoutent 2 représentants des locataires.
- d'attribuer à la SEM une subvention pour le montant du solde de la créance, soit 1 390 884,71 €.