

Délibération N° DEL-2022-049

Le lundi 30 mai 2022 à dix-huit heures se sont réunis sous la présidence et la convocation de Madame le Maire en date du 24 mai 2022, dans la salle ordinaire de leurs délibérations, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil municipal de la commune de Guéret sous la présidence de Madame le Maire.

Présents : Mme Marie-Françoise FOURNIER, M. Guillaume VIENNOIS, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, M. Erwan GARGADENNEC, M. Christophe MOUTAUD, M. Ludovic PINGAUD, Mme Corinne TONDUF, M. Jean-Baptiste CONTARIN, M. Henri LECLERE, Mme Christine MARRACHELLI, M. François VALLES, M. Thierry BAILLET, Mme Bernadette AUPETIT, Mme Françoise OTT, Mme Véronique VADIC, Mme Olivia BOULANGER, Mme Zelinda SCHALLER, M. Chaarani MROIVILI, Mme Claire MORY, M. Benoît LASCoux, M. Michel VERGNIER, M. Gilles BRUNATI, Mme Sylvie BOURDIER

Dépôts de pouvoir : Mme Fahousia HOUMADI donne procuration à Mme Bernadette AUPETIT, Mme Sabine ADRIEN donne procuration à M. François VALLES, Mme Christelle BRUNET donne procuration à M. Christophe MOUTAUD, M. Damien MONTEIL donne procuration à M. Jean-Baptiste CONTARIN, M. Jonathan WEINBERG donne procuration à Mme Bernadette AUPETIT, M. Patrick DUBOIS donne procuration à M. Benoît LASCoux, M. Eric CORREIA donne procuration à M. Benoît LASCoux, Mme Mary-Line COINDAT donne procuration à Mme Claire MORY, Mme Martiale ROBERT donne procuration à M. Michel VERGNIER, M. Thierry DELAITRE donne procuration à Mme Corinne TONDUF

Nb votants	Pour	Contre	Abstention	Ne prend pas part au vote
33	33	0	0	0

En application de l'article L2121-15 du CGCT, Monsieur Jean-Baptiste CONTARIN est désigné secrétaire de séance.

Administration générale

3. Adhésion de la commune de Guéret à la Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM " Maison Familiale Creusoise "

Rapporteur : Marie-Françoise FOURNIER

La Société Civile Professionnelle (SCP) d'HLM « La Maison Familiale Creusoise », dont le siège est situé 21 Avenue de la Sénatorerie, à Guéret a décidé de se transformer en Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) d'HLM et ce, à compter du mois d'octobre 2021.

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM « Maison Familiale Creusoise » a été créée sous forme de société anonyme par actions simplifiée à capital variable.

Elle est régie par:

- la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 ;
- le décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif ;
- les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, applicables aux sociétés à capital variable ;
- le Livre IV du Code de la Construction et de l'habitation ;
- des statuts joints en annexe.

Finalité de la démarche

Les bailleurs sociaux ont été fortement impactés par le dispositif de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), issu de la loi de finances pour 2018, qui ampute en moyenne les recettes des bailleurs sociaux de 10 % et leur impose de retrouver de nouvelles possibilités financières.

Il convient néanmoins de constater que sur ce dernier point, la bonne santé financière à long terme de la SCP d'HLM « La Maison familiale Creusoise » n'est pas remise en cause. Elle est toujours classée saine par le dispositif de contrôle de la fédération des HLM.

S'y ajoute un mouvement de concentration ou de regroupements, initié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (« ELAN »). Un des dispositifs majeurs de la loi ELAN porte sur la restructuration des organismes de logement social consistant à instaurer l' « obligation, pour un organisme de logement locatif social n'atteignant pas une taille qui lui permette d'assurer l'ensemble des fonctions stratégiques de manière autonome, de rejoindre un groupe ».

La SCP d'HLM « La Maison Familiale Creusoise » avait donc l'obligation de se regrouper avec des partenaires afin d'atteindre une taille critique nécessaire au respect de la loi.

Intérêt du statut de SCIC

Le choix de la forme de SCIC sous forme de société par actions simplifiée à capital variable constitue une adhésion à des valeurs coopératives fondamentales que sont notamment :

- la démocratie ;
- la solidarité ;
- un sociétariat multiple ayant pour finalité l'intérêt collectif au-delà de l'intérêt de ses membres ;
- l'intégration sociale, économique et culturelle, dans un territoire déterminé par l'objet social.

L'objet statutaire de la SCIC est défini à l'article 3 des statuts joints.

La société exerce un service d'intérêt économique général tel que défini à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir une activité dans le domaine de l'immobilier sous plafonds de prix destinée à des personnes physiques sous plafonds de ressources.

Plus précisément, l'activité d'une telle société est définie par l'article L.422-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, lequel détaille le champ de compétences des coopératives d'HLM.

Parmi ces métiers, elle en exerce plus particulièrement deux :

- La construction ou l'acquisition amélioration de bâtiments en vue d'une gestion locative sociale ;
- Le syndic de copropriété.

De façon complémentaire, elle assure également la gestion locative pour compte de tiers, principalement s'agissant de patrimoine conventionné ou assimilé.

La SCIC d'HLM « Maison Familiale Creusoise » a vocation à intervenir sur la totalité du département de la Creuse, avec une possibilité suivant les opportunités de développer ses interventions sur les départements limitrophes.

Elle conserve les objectifs que étaient les siens sous le statut ancien de SCP, à savoir la production de logement social de bonne qualité, avec proposition de loyers adaptés aux revenus des locataires et accompagnement de ceux-ci, si des difficultés se font jour.

C'est donc un véritable acteur de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) qui intervient sur le territoire en respectant les principes de l'ESS, à savoir :

- Intervention motivée par l'utilité collective et sociale ;
- Non lucrativité avec des bénéficiaires réinvestis au service du projet collectif ;
- Gouvernance démocratique avec primauté des personnes sur le capital (1 personne égale 1 voix) ;
- Ancrage territorial en agissant pour le territoire et ses habitants.

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Le siège social est celui de la société actuelle, 21 avenue de la Sénatorerie à Guéret.

Au titre de cette transformation et de son utilité pour le territoire, il a été proposé à la Ville de Guéret d'adhérer à cette SCIC. Elle entrerait en tant qu'associée dans la catégorie « personnes publiques et leurs groupements ».

L'intérêt pour la ville de Guéret serait de participer à la gouvernance de cette société, et ainsi être en mesure de proposer des projets de logement social (location ou accession à la propriété) dans le cœur de ville.

Ces dernières années, la « Maison Familiale Creusoise » est notamment intervenue sur la commune de Guéret (Boulevard Guillaumin, Place Conventionnel Huguet, Rue de l'Eglise...).

Actuellement, des discussions sont en cours sur d'autres projets situés en cœur de ville.

C'est donc une structure qui prouve chaque jour son utilité pour réaliser des projets de logement au service des communes et de leurs habitants. En intégrant cette structure, la ville de Guéret pourrait disposer d'un représentant titulaire (soit 1 voix).

La participation au capital

Dans le cadre de l'adhésion à la SCIC, il est proposé de souscrire des parts dans le capital de la société. Le nominal des parts sociales est fixé à 15,24 euros. Il est proposé de souscrire 50 parts pour un montant de 762 euros.

Dans ces conditions, il est proposé au Conseil municipal :

- d'autoriser la Ville de Guéret à adhérer à la Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM « MAISON FAMILIALE CREUSOISE » au titre de la catégorie d'associés « personnes publiques et leurs groupements » ;
- de décider de souscrire au titre du capital social 50 parts de 15,24 euros, soit 762 euros ;
- de proposer la candidature de la Ville de Guéret comme membre du Conseil d'Administration ;

- à l'unanimité, conformément à l'article L.2121-21 du CGCT, de ne pas recourir au vote à bulletin secret et de désigner Madame le Maire afin de siéger au sein des instances de la SCIC ;
- d'approuver les statuts de la SCIC ;
- d'inscrire les crédits nécessaires à cette adhésion ;
- d'autoriser Madame le Maire à signer tous les actes et documents liés à ce dossier.

adoptée à l'unanimité
FAIT et délibéré les jour, mois et an que dessus
POUR EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE,



Marie-Françoise
FOURNIER