

Le conseil du territoire PARIS TERRES D'ENVOI

Siège

Boulevard de l'Hôtel de ville 93600 Aulnay-sous-Bois
(Seine Saint-Denis)

REPUBLIQUE FRANCAISE

REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE

Nombre de membres en exercice : 79

Présents : 45
Excusés : 14
Absents : 20

REUNION DU 13 FEVRIER 2023

Le président certifie, sous sa responsabilité,
le caractère exécutoire du présent acte
(conformément à l'article L2131-1 du CGCT)
Affiché le :

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le LUNDI TREIZE FEVRIER à VINGT HEURES, le conseil de territoire, dûment convoqué le SEPT FEVRIER DEUX MILLE VINGT-TROIS, s'est réuni, à Aulnay-sous-Bois, Espace Antoine de Saint-Exupéry (anciennement Pierre Peugeot), 1 boulevard André Citroën, sous la présidence de monsieur Bruno BESCHIZZA.

**ETAIENT
PRESENTS**

M. ATTIORI Olivier, M. BAILLON Jean-François, M. BELOUCHAT Rachid, M. BESCHIZZA Bruno, M. BORSALI Jean-Baptiste, Mme BRAIHIM Marwa, M. CAHENZLI Denis, M. CANNAROZZO Frank, M. CARRE Julien, M. CHAUSSAT Jacques, M. CHAVAROC Grégory, M. CHERIGUENE Abdelouahab, Mme COLLET Marie-Claude, M. DACHIVILLE Romain, Mme DE CARVALHO Virginie, Mme DUBOE Nicole, M. EL KOURADI Fouad, Mme FAOUZI Hanane, M. GESELL Quentin, M. GUYON Olivier, Mme LAGARDE Aude, Mme LAGNEAU Muriel, Mme LANCHAS-VICENTE Karine, M. LASTAPIS Michel, Mme MABIRE-LOISON Myriam, M. MANGIN Anthony, Mme MAROUN Séverine, Mme MEKKI Chérifa, Mme MENDES Odette, Mme MISSOUR Sabrina, Mme MOREAU Chantal, M. MORIN Sébastien, M. MOULINNEUF Serge, Mme PERRON Christine, M. PRUNIER Géraud, M. RAMADIER Alain, Mme SAGO Aïssa, M. SIBY Oussouf, M. TURBIAN Julien, Mme VALLETON Martine, Mme VERTE Monique, Mme YERRO Georges-Marie, M. ZANGRILLI François.

EXCUSES

M. ASENSI François, Mme BELMOUDEN Fatima, M. BLANCHET Stéphane, Mme BOUTHORS Jacqueline, Mme DELMONT-KOROPOULIS Annie, Mme JAOUANI Amel, Mme LEMARCHAND Brigitte, M. MARQUES Paulo, M. MIGNOT Didier, M. MILLARD Jean-Luc, M. RANQUET Jean-Philippe, Mme ROLAND IRIBERRY Nelly, M. SAULIERE Gilles, M. VAZ Micaël,

**AYANT
DONNE
POUVOIR A**

Mme DE CARVALHO Virginie, Mme MISSOUR Sabrina, M. CHERIGUENE Abdelouahab, Mme LAGNEAU Muriel, Mme LANCHAS-VICENTE Karine, M. GUYON Olivier, Mme HERSEMEULE Carmen, M. MORIN Sébastien, M. BELOUCHAT Rachid, Mme FAOUZI Hanane, M. CARRE Julien, M. BAILLON Jean-François, M. MANGIN Anthony, Mme LEFEVRE Bénédicté,

ABSENTS

Mme ABDELLAOUI Leïla, Mme ADLANI Farida, Mme BENAMMOUR Mériem, M. BOUMEDJANE Karim, Mme BOUR Patricia, M. CHANTRELLE Laurent, Mme DA COSTA Marie-Lyne, M. DESRUMAUX Denis, M. FERREIRA Lino, M. GEFFROY Philippe, M. HAN Bo, M. JIAR Youssef, Mme KHATIM Karima, M. LAPORTE Pierre, Mme MABCHOUR Najet, M. MARAN Max, M. MEIGNEN Thierry, Mme MEYER Karine, Mme PINHEIRO Amélie, Mme YOUSSEF Mélissa.

**SECRETAIRE
DE SEANCE**

M. Abdelouahab CHERIGUENE

**DELIBERATION N°10 – HABITAT – SEM DRANCY DEMAIN – APPROBATION DES STATUTS ET DU PACTE
D'ACTIONNAIRE ET DESIGNATION DU PARTENAIRE**

Le conseil de territoire,
Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Anthony MANGIN,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.1521-1 et suivants,
Vu le code de commerce, et notamment ses articles L.225-1 et suivants,
Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 421-6 et L. 481-1,
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, et notamment son article 81,
Vu la délibération n° XXX du 1er décembre 2022 du conseil municipal de Drancy approuvant l'intention de constituer une SEM multi-activités à vocation principale d'habitat,
Vu la délibération n° XXX du X décembre 2022 de notre conseil approuvant l'intention de constituer une SEM multi-activités à vocation principale d'habitat,
Vu le courrier du préfet de la Seine-Saint-Denis en date du 22 septembre 2022 relatif à la mise en demeure de fusion des OPH d'Aulnay-Sous-Bois et de Drancy,
Vu la liste des actifs de la ville de Drancy communiquée en annexe à la présente délibération,
Vu les projets de statuts et de pacte d'actionnaires communiqués en annexe à la présente délibération,
Vu l'extrait du compte rendu de la réunion du directeur de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Ile-de-France du 23 janvier 2023, relatif valide l'entrée au capital de la SEM, à la signature des statuts constitutifs et du pacte d'actionnaires,

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20230213-10-13-02-2023-DE
Date de télétransmission : 23/02/2023
Date de réception préfecture : 23/02/2023

Considérant le projet de constituer une société d'économie mixte unique entre la ville de Drancy, l'EPT Paris Terre d'Envol et un partenaire privé pour porter et gérer les activités et actifs suivants détenus :

- les actifs de l'OPH de Drancy, rattaché aujourd'hui à l'EPT Paris Terre d'Envol (logements sociaux, foyers, commerces, parkings, services), à transférer par voie de fusion, après agrément de la SEM à constituer pour la construction et la gestion de logements locatifs sociaux,
- et un ensemble d'actifs de la ville de Drancy : logements non conventionnés, locaux d'activités, commerces et parkings, dont la liste est précisée en annexe à la présente délibération à transférer, en partie, par voie d'apport en nature et, pour l'autre partie, par voie de cession, dans des proportions à déterminer.

Considérant l'adéquation du statut de SEM en vue de la gestion du patrimoine de l'actuel OPH et de l'ensemble d'actifs de la ville de Drancy, car il permet :

- Une implication forte des collectivités dans la gouvernance,
- Un partage des risques avec un partenaire privé,
- Un objet social étendu tout en préservant la vocation sociale du patrimoine de l'office,
- Une plus grande souplesse en termes d'évolution de la structure.

Considérant les modalités envisagées pour la mise en œuvre globale de cette opération :

- la création d'une SEM multi-activités à vocation principale d'habitat entre la ville de Drancy, l'EPT Paris Terres d'Envol et le partenaire privé Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France ayant confirmé son intérêt aux termes d'une décision de son directoire. Il est indiqué que la défection du partenaire précédemment identifié a conduit à poursuivre les échanges avec ce nouveau partenaire.
- la demande d'agrément de la SEM comme organisme de logement social sur le fondement de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation,
- la réduction de la valeur nominale des actions de la SEM afin de générer une prime de fusion,
- la fusion par absorption de l'OPH de Drancy au sein de la SEM, au terme de laquelle les actifs de l'OPH de Drancy seraient transférés au sein de la SEM, sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes, conformément à l'article L.411-2-1 du CCH. Une augmentation de capital de la SEM permet de rémunérer l'EPT pour l'apport d'actifs,
- Le rachat par la ville d'une partie des actions détenues par l'EPT pour équilibrer la gouvernance, dans des conditions à déterminer,
- La souscription de manière concomitante d'un (ou plusieurs) partenaire(s) privé(s) à une augmentation de capital afin de garantir les 15 % d'actionnariat privé requis pour une SEM,
- le transfert de la ville de Drancy d'un portefeuille d'actifs de commerces, locaux d'activités, parkings et logements à la SEM permettant une diversification des activités de la SEM au-delà des activités conventionnées de logement social et une gestion unifiée des actifs publics au niveau du territoire.

Considérant l'intérêt pour l'EPT de mettre en œuvre ces opérations visant à répondre aux obligations résultant des articles L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation et 81 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (ELAN) concernant le sort des OPH de Drancy et Aulnay-Sous-Bois, par la constitution d'une SEM multi-activités à gouvernance majoritairement communale au regard du portefeuille d'actifs drancéens gérés,

Considérant l'objectif prévisionnel de création effective de la société en février 2023 et de finalisation de l'ensemble des opérations décrites au 30 juin 2023,

Considérant la nécessité dans un premier temps, de constituer la SEM Drancy Demain afin, dans un deuxième temps, de solliciter l'agrément de cette société et, dans un dernier temps, de réaliser la fusion. Il est donc précisé à ce stade que la mise en œuvre des étapes ultérieures de l'opération fera l'objet de nouvelles délibérations de Paris Terres d'Envol afin d'autoriser les opérations à réaliser par l'OPH et la SEM, dans les conditions stipulées aux termes du pacte d'actionnaires,

Considérant les caractéristiques essentielles des statuts et de la souscription, la SEM prend la forme d'une société anonyme constituée par trois actionnaires : la ville de Drancy, l'EPT et la Caisse d'Epargne IDF. Elle est régie par ses statuts ainsi que par les dispositions du code général des collectivités territoriales, du code civil et du code de commerce. Le projet de statuts de la société a été préalablement communiqué aux membres du Conseil. L'objet social de la SEM est défini à l'article 2 du projet de statuts, joint à la présente délibération. Le montant du capital de la SEM est fixé à 225.000 euros. Le capital social initial de la SEM sera de 225.000 euros au regard du périmètre d'activités et la valeur nominale des actions de 100 euros. La répartition de capital prévue est de 85% pour les collectivités territoriales Ville et EPT (soit une participation de l'EPT à hauteur de 4.500 euros, représentant 2% du capital social) et 15% pour le partenaire privé. Ainsi, la répartition proposée au stade de la création est la suivante :

	Ville de Drancy	EPT Paris Terres d'Envol	Caisse d'Epargne IDF	TOTAL
Capital	186.700 euros	4.500 euros	33.800 euros	225.000 euros
Pourcentages (arrondis au dixième)	83 %	2 %	15 %	100 %

Il est précisé à ce stade que les statuts auront vocation à être modifiés après obtention de l'agrément de la SEM sur le fondement de l'article L. 481-1 du CCH, en conformité avec les dispositions applicables aux SEM de construction et de gestion de logements sociaux, et dans le cadre de la fusion. Ces modifications seront préalablement soumises à l'accord du conseil de territoire Paris Terres d'Envol.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20230213-10-13-02-2023-DE
Date de télétransmission : 23/02/2023
Date de réception préfecture : 23/02/2023

Considérant les caractéristiques essentielles de la gouvernance et la représentation de l'EPT Paris Terres d'Envol, il est proposé de conclure un pacte d'actionnaires visant, notamment, à organiser la gouvernance et le fonctionnement de la société. Les projets de statuts et du pacte d'actionnaires prévoient que le conseil d'administration de la société sera composé, à ce stade, de cinq administrateurs et, à l'issue de l'agrément de la SEM, de sept administrateurs (deux administrateurs supplémentaires représentant les locataires). La répartition proposée au stade de la création est la suivante :

- Ville de Drancy : 3 administrateurs
- EPT Paris Terres d'Envol : 1 administrateur
- Caisse d'Epargne IDF : 1 administrateur

A l'issue de la fusion, cette répartition évoluera dans les conditions fixées par le pacte d'actionnaires à conclure et eu égard aux règles propres aux SEM agréées prévoyant, en particulier, la représentation des locataires. Cette évolution fera l'objet d'une nouvelle délibération du conseil de territoire Paris Terres d'Envol.

Après en avoir délibéré,

- **Approuve** les statuts et le pacte d'actionnaires de la SEM Drancy Demain, annexés à la présente délibération,
- **Autorise** le Président, ou toute personne déléguée par lui, à signer les statuts, le pacte d'actionnaires et le bordereau de souscription d'actions, afin de procéder à la libération du capital,
- **Autorise** le Président, ou toute personne déléguée par lui, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à la réalisation de l'opération, au nom et pour le compte de l'EPT Paris Terres d'Envol.

Adopté à l'unanimité

Le Président
Bruno BESCHIZZA

