

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 novembre 2016

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Structuration des outils de la Ville en matière d'habitat : modification des statuts de la SEMASCEAUX, création de postes

Rapporteur : Philippe Laurent

Ainsi que cela a été rappelé dans le cadre de chaque rapport annuel portant sur l'habitat et à l'occasion de la communication effectuée en séance du conseil municipal du 31 mars 2016, la politique menée par la majorité municipale depuis plusieurs mandats vise à un développement maîtrisé de l'offre de logement afin de contribuer à un équilibre nécessaire sur le territoire.

La Ville s'appuie pour ce faire sur une politique d'aménagement volontaire et sur deux outils qui contribuent à une action efficace et structurée :

- Sceaux Habitat, office public de l'habitat, qui gère un patrimoine d'environ 1000 logements, d'une part,
- la Sema Sceaux, société d'économie mixte, dont l'un des domaines d'intervention a pour objet la construction et la gestion de logements sociaux, grâce à l'agrément dont elle bénéficie, d'autre part.

Le Plan local d'urbanisme, arrêté par le conseil municipal le 17 décembre 2015 et approuvé par le conseil de territoire de Vallée Sud Grand Paris le 27 septembre dernier, a fixé les objectifs à atteindre et les moyens de parvenir à répondre aux impératifs qui résultent des dispositions nationales en matière de logement.

Cet engagement s'inscrit aujourd'hui dans un contexte de gouvernance territoriale en mutation et dans une conjoncture du secteur du logement social qui tend à imposer des rapprochements et/ou des mutualisations entre organismes.

La loi NOTRe dispose ainsi que les offices publics de l'habitat tels que Sceaux Habitat seront rattachés à l'établissement public de territoire, à compter de l'approbation du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, et au plus tard le 31 décembre 2017.

La réalisation de certains de nos projets et la garantie d'une gestion de proximité efficace et réactive nécessitent l'intervention de structures ancrées sur le territoire.

C'est pourquoi, dans ce contexte, le regroupement de Sceaux Habitat et de la Sema Sceaux a été étudié.

La ville de Bourg-la-Reine, ayant eu connaissance de ce projet, a demandé à ce que son OPH puisse également rejoindre la SEMASCEAUX. Cet établissement possède et gère 616 logements.

Les conseils d'administration de Sceaux Habitat et de la SEMASCEAUX, réunis le 4 juillet 2016, ont décidé d'entériner ce projet ainsi que les modalités principales du rapprochement entre la Sema Sceaux, Sceaux Habitat et l'OPH de Bourg-la-Reine.

Ils ont en particulier autorisé l'acquisition du patrimoine au profit de la Sema Sceaux au prix provisoire de 39 439 000 € pour le patrimoine de Sceaux Habitat et de 15 971 000 € pour le patrimoine de l'OPH de Bourg-la-Reine payables par la reprise des emprunts et l'inscription d'une dette au nom de la Sema Sceaux ; l'apurement de cette dette devra intervenir dans les 24 mois de la cession, sous condition suspensive de la décision de dissolution des OPH par les villes de Sceaux et de Bourg-la-Reine et de l'accord du représentant de l'Etat dans le cadre de l'article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation.

Le représentant de l'Etat dans le département a été sollicité pour avis sur cette opération par courrier du 19 juillet 2016.

Dans la perspective de cette opération, il est donc proposé au conseil municipal d'approuver les statuts actualisés de la SEM. La mise en œuvre du transfert s'accompagnera d'une augmentation du capital de la société et probablement d'un changement de son nom, qui donneront lieu à une nouvelle modification des statuts qui sera proposée au vote du conseil municipal en temps voulu.

Par ailleurs, en liaison avec l'opération de transfert, les agents à statut privé de Sceaux Habitat verront leur contrat de travail repris par la SEMA, sans aucun changement.

Les agents publics fonctionnaires de Sceaux Habitat, pourront quant à eux, dès le 1^{er} janvier 2017, intégrer les services de la ville de Sceaux pour être, à la même date, détachés à la SEMA. Le détachement est la position du fonctionnaire qui, recruté par une autre fonction publique ou un établissement public, est intégralement géré par celui-ci : recrutement, évolution de carrière, rémunération, sans qu'une mutation ne soit possible en raison du statut de l'établissement d'accueil.

Le transfert de personnel a l'intérêt de permettre à chaque agent de conserver son statut de fonctionnaire et n'a aucun effet sur le budget de la Ville.

Dans le cadre de cette opération, il est donc proposé au conseil municipal :

- d'approuver la modification des statuts de la SEMASCEAUX ;
- de créer les postes qui permettront le transfert du personnel à statut de fonctionnaire.

I. Actualisation des statuts de la SEMASCEAUX

1. Objet de la société

La SEMASCEAUX a acquis le statut de société d'économie mixte locale à la suite de l'acquisition de la majorité du capital par la Ville en 1993.

Cette société a pour objet de réaliser ou d'apporter son concours à la réalisation de toutes opérations complémentaires entre elles ; et plus particulièrement :

- tous actes ou opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme
- la réalisation d'études à vocation économique ou urbanistique
- l'acquisition, la rénovation, la construction de tous immeubles :
 - . destinés à la vente ou à la location,
 - . à usage d'habitation, de commerce, de bureaux, d'emplacements de stationnement ou tout autre
- la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous les moyens des réalisations construites
- la réalisation de tous équipements se rattachant à son activité immobilière
- la gestion, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou équipements qui lui sera confiée.

Cet objet a été défini de manière large et ne nécessite pas d'être modifié pour prendre en compte le projet de transfert.

2. Capital

Le capital d'une société d'économie mixte locale doit être détenu à au moins 50 % par des collectivités territoriales ; la participation de celles-ci doit être au plus égale à 85 % du capital.

Le capital social de la société est actuellement fixé à 238 000 euros.

Il est divisé en 14 000 actions, actuellement détenues :

- à concurrence de 60 % par la Ville,
- à concurrence de 20 % par Sceaux Habitat,
- à concurrence de 20 % par la Caisse des dépôts et consignations,
- il existe par ailleurs 4 actionnaires à titre individuel.

Dans le cadre de l'opération, il est envisagé de permettre la participation d'un nouvel actionnaire privé dont la part, ajoutée à celle de la Caisse des dépôts et consignations, restera limitée à 15 % du capital.

La vente de leur patrimoine par les OPH de Sceaux et de Bourg-la-Reine à la SEMASCEAUX leur permettra de disposer d'un boni de liquidation. Le conseil d'administration de chacun des OPH délibèrera pour décider de verser ce boni à sa collectivité de rattachement.

Les sommes ainsi versées permettront aux villes d'augmenter le capital de la SEM, étant précisé que la ville de Sceaux conservera au minimum 50 % de ce capital.

Le complément de sommes non versées en augmentation de capital sera versé en subvention à la société.

3. Conseil d'administration

La société est actuellement administrée par un conseil d'administration de six membres dont quatre au titre des représentants de la ville de Sceaux.

La composition du conseil d'administration sera adaptée, le nombre d'administrateurs étant porté à 17 parmi lesquels 9 représentants des collectivités territoriales.

Afin de pouvoir intégrer dans ce conseil d'administration des représentants des locataires, il est proposé de modifier les statuts pour spécifier que la qualité d'administrateur ne suppose pas nécessairement d'être porteur d'une action.

La nécessité pour les administrateurs d'être titulaires d'une action de garantie est donc supprimée.

II. Création de postes

Il est proposé de créer, au 1^{er} janvier 2017, les postes suivants au sein des services municipaux, les agents nommés faisant immédiatement l'objet d'un détachement au sein de la SEMA Sceaux :

- un poste d'attaché à temps complet,
- un poste d'adjoint administratif principal de 2^{ème} classe à temps complet,
- trois postes d'adjoint administratif de 1^{ère} classe à temps complet,
- un poste d'ingénieur à temps complet,
- quatre postes d'adjoint technique de 2^{ème} classe à temps complet.