

Auxerre, le 16 Décembre 2024

Monsieur le Préfet
Service de la Coordination des Collectivités Locales
Bureau des Collectivités Locales
PREFECTURE BP 119
89016 AUXERRE CEDEX

Nos réf. : Direction générale EC/KG
Dossier suivi par : Karen GARY – 03.86.72.59.02

Objet : Conseil d'Administration Exceptionnel du Vendredi 13 Décembre 2024

Monsieur le Préfet,

Conformément aux dispositions de la loi du 02 mars 1982, je vous transmets ci-joint les délibérations suivantes :

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 14 OCTOBRE 2024

2. RAPPROCHEMENT OAH / CA / POLYLOGIS – PROTOCOLE DE PARTENARIAT STRATEGIQUE

ANNEXES

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Général,
OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00

Eric CAMPOY

**OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH DE LA COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS
CONSEIL d'ADMINISTRATION EXCEPTIONNEL**

**EXTRAIT
REGISTRE DES DELIBERATIONS
REUNION DU VENDREDI 13 DECEMBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le vendredi treize décembre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Catherine JAPIOT, Patrick JOLIBOIS, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Ghislaine MOREAU, Abderahmane NASSOUR, Dominique TORCOL, Vincent VALLÉ, Madame SENET.

EXCUSES : Laurianne BELLIER (Pouvoir à Ghislaine MOREAU), Christian BOULEY (Pouvoir à Dominique TORCOL), Mahiédine CHENOUNA, Sophie DIEMUNSCH (Pouvoir à Vincent VALLÉ), Elisabeth GERARD-BILLEBAULT (Pouvoir à Raymonde DELAGE), Isabelle JOAQUINA (Pouvoir à Auria BOUROUBA), Andrée VALLET, Bruno AGEZ.

1 APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 14 OCTOBRE 2024

INTRODUCTION DE SEANCE

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte de la déclaration rédigée par l'INDECOSA CGT.

1 APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 12 JUILLET 2024

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le procès-verbal de la réunion du 12 Juillet 2024.

2 DESIGNATION D'UN NOUVEAU MEMBRE AU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent la désignation de Madame Auria BOUROUBA comme remplaçante de Monsieur Mathieu DEBAIN au Bureau du Conseil d'Administration.

APPROBATIONS : 19

OPPOSITION : 1 (Mahiédine CHENOUNA)

ABSTENTIONS : 2 (Sylvia LEVY et Christian LALANDRE)

3 DESIGNATION DE NOUVEAUX MEMBRES AU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent la désignation de Monsieur Christian BOULEY et Monsieur Dominique TORCOL comme remplaçants de Monsieur Mathieu DEBAIN et Monsieur Bernard RIANT au Conseil de Concertation Locative.

APPROBATIONS : 19

OPPOSITION : 1 (Mahiédine CHENOUNA)

ABSTENTIONS : 2 (Sylvia LEVY et Christian LALANDRE)

4 DESIGNATION DE NOUVEAUX MEMBRES A LA COMMISSION DES TRAVAUX

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent la désignation de Monsieur Dominique TORCOL, Madame Auria BOUROUBA et Madame Ghislaine MOREAU comme remplaçants de Monsieur Mathieu DEBAIN, Monsieur Bernard RIANT et Madame Christiane ANTENNI à la Commission des Travaux.

APPROBATIONS : 19

OPPOSITION : 1 (Mahiédine CHENOUNA)

ABSTENTIONS : 2 (Sylvia LEVY et Christian LALANDRE)

5 DESIGNATION DE NOUVEAUX MEMBRES A LA COMMISSION DES FINANCES

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent la désignation de Monsieur Christian BOULEY, Madame Auria BOUROUBA, et Madame Laurianne BELLIER comme remplaçants de Monsieur Mathieu DEBAIN, Monsieur Bernard RIANT, et Monsieur Alain THUAULT à la Commission des Finances.

APPROBATIONS : 19

OPPOSITION : 1 (Mahiédine CHENOUNA)

ABSTENTIONS : 2 (Sylvia LEVY et Christian LALANDRE)

6 DESIGNATION D'UN NOUVEAU MEMBRE A LA CALEOL

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent la désignation de Monsieur Abderahmane NASSOUR comme remplaçant de Madame Valérie GIABBANI à la CALEOL.

APPROBATIONS : 19

OPPOSITION : 1 (Mahiédine CHENOUNA)

ABSTENTIONS : 2 (Sylvia LEVY et Christian LALANDRE)

7 DESIGNATION DE NOUVEAUX MEMBRES A LA COMMISSION D'APPELS D'OFFRES

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent la désignation de Madame Anna CONTANT, Monsieur Christian BOULEY et Monsieur Dominique TORCOL comme remplaçants de Monsieur Bernard RIANT, Madame Christiane ANTENNI et Madame Valérie GIABBANI à la Commission d'Appels d'Offres.

APPROBATIONS : 19

OPPOSITION : 1 (Mahiédine CHENOUNA)

ABSTENTIONS : 2 (Sylvia LEVY et Christian LALANDRE)

8 DESIGNATION DE NOUVEAUX MEMBRES A LA COMMISSION DES MARCHES

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent la désignation de Madame Anna CONTANT, Monsieur Christian BOULEY et Monsieur Dominique TORCOL comme remplaçants de Monsieur Bernard RIANT, Madame Christiane ANTENNI et Madame Valérie GIABBANI à la Commission des Marchés.

APPROBATIONS : 19
 OPPOSITION : 1 (Mahiédine CHENOUNA)
 ABSTENTIONS : 2 (Sylvia LEVY et Christian LALANDRE)

9 DESIGNATION D'UN NOUVEAU MEMBRE A LA COMMISSION DE CONCILIATION DE SUIVI ET D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent la désignation de Madame Catherine JAPIOT comme remplaçante de Monsieur Bernard RIANT à la Commission de Conciliation de Suivi et d'Accompagnement Social.

APPROBATIONS : 19
 OPPOSITION : 1 (Mahiédine CHENOUNA)
 ABSTENTIONS : 2 (Sylvia LEVY et Christian LALANDRE)

10 DESIGNATION DES REPRESENTANTS DE L'OAH AUPRES DE DIVERS ORGANISMES

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent la désignation de Monsieur Arouna ADEOTI comme représentant de l'OAH au Conseil d'Administration d'AMIDON 89, et la désignation de Monsieur Sylvain DUVAL comme représentant de l'OAH au Conseil d'Administration du C.O.D.A.L.

11 BUDGET 2024 – SUIVI DE L'EXECUTION DU BUDGET AU 31 AOUT 2024

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le suivi de l'exécution du budget au 31 août 2024.

12 BUDGET 2024 – DECISION MODIFICATIVE N°1 - ANNULÉE

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte l'annulation de la décision modificative sur le budget 2024.

13 RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE POUR L'ANNEE 2025

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le rapport d'orientation budgétaire pour 2025.

14 EVOLUTION DES LOYERS 2025 DES LOGEMENTS ET DES ANNEXES

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent l'évolution des loyers des logements, emplacements de stationnement et annexes pour l'année 2025.

APPROBATIONS : 18
 OPPOSITIONS : 2 (Sylvia LEVY et Christian LALANDRE)
 ABSTENTION : 0

15 CLOTURES D'OPERATIONS

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, décident de solder les opérations récapitulées dans les tableaux ci-dessus.

16 DEPOT D'UNE DEMANDE DE SUBVENTION DANS LE CADRE DU CONTRAT DE VILLE

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration, à l'unanimité, décident de :

- ✿ Prendre acte de la préparation d'une demande de subvention pour la période 2025-2026 avec de nouveaux partenaires et une nouvelle dimension pour le Jardin partagé des Rosoirs,
- ✿ D'autoriser Catherine LAMBERTINI, Responsable du Service Communication de l'OAH, en charge de ces dossiers, à déposer le dossier de demande de subvention pour le compte de l'OAH, dans le cadre du Contrat de Ville.

17 CHAMPS-SUR-YONNE – RESIDENCE DU CHATEAU D'EAU – VALIDATION DE L'EMPRUNT

Madame Sophie DIEMUNSCH, représentante de la Banque des Territoires, indique ne pas prendre part au vote.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent le Directeur Général à :

- ✿ Signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds,
- ✿ Réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

18 AUXERRE – QUARTIER SAINTE GENEVIEVE – RENOVATION DU BATIMENT G (ENTREES 15 A 21) RUE FRAGONARD ET REHABILITATION DE L'ENTREE 19 – ACTUALISATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Madame Sophie DIEMUNSCH, représentante de la Banque des Territoires, indique ne pas prendre part au vote.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent le Directeur Général à :

- ✿ Solliciter les subventions prévues au plan de financement, les garanties d'emprunts, les prêts auprès de la CDC et d'Action Logement,
- ✿ Signer les contrats de prêts.

19 MONTEAU – RÉSIDENCE LA SEIGLEE II – CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – PRÉSENTATION DU PROJET RETENU ET ACTUALISATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Madame Sophie DIEMUNSCH, représentante de la Banque des Territoires, indique ne pas prendre part au vote.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent la nouvelle typologie de l'opération ainsi que le nouveau plan de financement et autorisent le Directeur Général à :

- ↳ Solliciter les subventions prévues au plan de financement, les garanties d'emprunt et les prêts auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations et d'Action Logement,
- ↳ Signer les contrats de prêts.

20 VALLAN – LES BRIVAUX II – CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET REALISATION DE 6 LOTS A BATIR – PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF

Madame Sophie DIEMUNSCH, représentante de la Banque des Territoires, indique ne pas prendre part au vote.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte du plan de financement définitif de cette opération.

21 PRÉSENTATION DES NON-VALEURS POUR L'ANNEE 2024

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent l'admission en non-valeur d'un montant total de 391 119,77€ au titre de l'exercice 2024.

22 DELEGATIONS DE SIGNATURES POUR CHRISTOPHE GIBLOT, CHRISTOPHE HIOLET, SÉBASTIEN RIGAULT ET AMÉLIE THIBAUT

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent le Directeur Général à déléguer sa signature à :

- ↳ Monsieur Christophe GIBLOT, responsable du département Patrimoine,
- ↳ Monsieur Christophe HIOLET, responsable du service Maintenance Préventive,
- ↳ Monsieur Sébastien RIGAULT, responsable du service Rénovation,
- ↳ Madame Amélie THIBAUT, responsable du service Développement.

23 DELEGATIONS DE SIGNATURES POUR CAROLE MARTIN, CHRISTOPHE NUNES DOS SANTOS, ISABELLE LARUE, MYLENE CONTENTIN, RABERA SATOUR, PAULINE MILLAT ET MATHIEU BAUER

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent le Directeur Général à déléguer sa signature à :

- ✿ Madame Carole MARTIN, responsable du département Logement et Proximité,
- ✿ Monsieur Christophe NUNES, responsable de l'Agence NORD,
- ✿ Madame Isabelle LARUE, adjointe du responsable de l'Agence NORD,
- ✿ Madame Mylène CONTENTIN, responsable de l'Agence OUEST,
- ✿ Madame Rabéra SATOUR, adjointe du responsable de l'Agence OUEST,
- ✿ Madame Pauline MILLAT, responsable de l'Agence EST,
- ✿ Monsieur Mathieu BAUER, adjoint du responsable de l'Agence EST.

24 DECISIONS PRISES PAR LE DIRECTEUR GENERAL

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, prennent acte des décisions prises par le Directeur Général.

APPROBATIONS : 20

OPPOSITION : 0

ABSTENTION : 1 (Bernard BUFFAUT)

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent le procès-verbal de la réunion du 14 Octobre 2024.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an, que dessus.

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

Pour copie conforme

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00

Le Directeur Général,

Eric CAMPOY

**OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH DE LA COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS
CONSEIL d'ADMINISTRATION EXCEPTIONNEL**

**EXTRAIT
REGISTRE DES DELIBERATIONS
REUNION DU VENDREDI 13 DECEMBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le vendredi treize décembre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiédine CHENOUNA, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Catherine JAPIOT, Patrick JOLIBOIS, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Ghislaine MOREAU, Abderahmane NASSOUR, Dominique TORCOL, Vincent VALLÉ, Madame SENET.

EXCUSES : Laurianne BELLIER (Pouvoir à Ghislaine MOREAU), Christophe BONNEFOND (Pouvoir à Anna CONTANT), Christian BOULEY (Pouvoir à Dominique TORCOL), Sophie DIEMUNSCH (Pouvoir à Vincent VALLÉ), Elisabeth GERARD-BILLEBAULT (Pouvoir à Raymonde DELAGE), Isabelle JOAQUINA (Pouvoir à Auria BOUROUBA), Andrée VALLET, Bruno AGEZ.

2 RAPPROCHEMENT OAH / CA / POLYLOGIS – PROTOCOLE DE PARTENARIAT STRATEGIQUE

Monsieur VALLÉ, Président de l'OAH, ainsi que Monsieur CAMPOY, Directeur Général, présentent le protocole de partenariat stratégique ainsi que ses annexes (annexes 1 à 5).

Intervention de Bernard BUFFAUT :

« Je n'étais absolument pas contre un rapprochement, puisqu'on savait bien que les finances de l'office nécessitaient, comme un bon nombre d'office, d'un rapprochement pour des raisons financières. On est bien d'accord là-dessus, donc je n'ai jamais été opposé à cela.

Vous savez, ce qui m'a un peu contrarié et a amené mon opposition, c'est la façon dont cela s'est fait surtout.

Ce qui était prévu dans le rapprochement initialement, c'était 49 % pour la société absorbante, et 51 % pour l'ESH. Or aujourd'hui, c'est le contraire. Nous voyons bien que le pouvoir décisionnaire, quoi qu'on en dise, c'est celui qui aura les 51 %.

Il y a longtemps que tout est décidé, que tout est bouclé. Aujourd'hui, on nous demande de voter, mais quand je vois qu'au niveau d'un certain nombre de choses, que des gens de Polylogis viennent ici, déjà tout est en route.

Je reconnais qu'il y a eu des efforts de transparence, mais dans la décision, on a tout fait comme si tout était déjà ficelé. Je ne prendrai donc pas part au vote. Je voulais que cela soit clair.

Je ne veux pas voter contre, je ne veux pas voter pour. Je ne prendrai pas part au vote et je rappelle que je n'étais pas contre le rapprochement. »

Intervention de Monsieur Mahiédine CHENOUNA :

Monsieur CHENOUNA s'interroge sur le futur agrément HLM et demande qui donnera ou non cet agrément à la future ESH.

- Eric CAMPOY indique que cet agrément sera donné par le Ministre du Logement.

Monsieur CHENOUNA demande également, en cas de non agrément, quelle sera la suite donnée à ce rapprochement.

- Eric CAMPOY indique qu'en cas de non agrément, ce projet de rapprochement sera arrêté.

Intervention Monsieur Abderahmane NASSOUR, représentant de la CAF :

« En qualité de représentant du Conseil d'administration de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Yonne au sein du Conseil d'administration de l'O.A.H., je suis porte-parole des membres du CA de la CAF qui ont noté que les observations qui avaient été émises lors du Conseil d'administration O.A.H. du 12/07/2024 n'ont pas été prises en compte et regrettent :

- *Que n'ait pas été attendue la décision du tribunal administratif sur le recours contentieux effectué concernant la légalité de la procédure sur la modification de la composition du CA de l'Office public de l'Habitat en cours de mandature par l'EPCI de rattachement.*
- *Qu'il n'y ait pas eu de démarche engagée avec d'autres organismes bailleurs que Polylogis dans le cadre de l'obligation de regroupement des organismes de logement social tel que le CA l'avait validé en 2021, notamment avec Idélians et alors même qu'au vu de la loi ELAN, l'OAH n'était plus dans l'obligation de se rapprocher d'un autre bailleur du fait qu'il était le dernier bailleur du département.*
- *Qu'il n'y ait pas eu de réflexion sur les différents montages juridiques envisageables sans se focaliser sur la création d'une entreprise sociale de l'habitat (ESH), en explorant d'autres pistes parmi lesquelles la création d'une société de coordination (SAC). La conclusion restant sur la création d'une ESH.*
- *Qu'il y n'y ait plus aucun représentant de la CAF au sein de la gouvernance envisagée.*

Par conséquent, en tant que représentant de la Caisse d'Allocations familiales de l'Yonne, j'émet un vote contre le rapprochement OAH-COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS-POLYLOGIS.

Vous remerciant de votre attention. »

Intervention de Cyril BERGER, représentant le personnel de l'OAH :

« Les membres du CSE ont pris connaissance du projet qui leur a été présenté de protocole partenarial entre l'OAH, la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et le groupe Polylogis. Nous avons également étudié le projet de pacte d'actionnaires ainsi que le projet de statuts de la future entité qui accueillera les activités de notre organisme.

Le projet vise à créer un partenariat avant tout capitalistique entre l'OAH et le groupe Polylogis par la création d'une ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat) par trois actionnaires de référence, la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois, LogiRep société de tête du groupe Polylogis et Scalis ESH du groupe Polylogis gérant près de 11.000 logements en régions Centre-val de Loire et Nouvelle-Aquitaine. Puis l'OAH sera absorbée par cette nouvelle ESH au 31/12/2025.

Dans le cadre de ce projet le groupe Polylogis apportera 15,4 M€ en capital à la constitution de la nouvelle ESH. Le groupe Polylogis s'engage également à apporter 35 M€ sur 10 ans en compte courant d'associé sur la base d'un ambitieux plan d'investissement, soit 15% des investissements réalisés, avec :

- La construction de 80 logements par an sur 10 ans
- La construction de 2 résidences spécifiques
- La diversification du parc avec la proposition de 160 logements en accession sociale
- 2 opérations d'aménagement

Le CSE sera attentif à la traduction de ces ambitions dans le Plan Stratégique du Patrimoine à venir et à l'évolution des équilibres économiques de la nouvelle ESH. Il s'interroge, d'une part si ce projet répond aux besoins de la population, et d'autre part, si les moyens humains et matériels actuels seront suffisants à la réalisation de ce projet. Une projection sur l'organisation du travail, des services, et des métiers doit être apportée.

Les membres du CSE regrettent que, si l'arrivée du groupe Polylogis apporte de nouveaux moyens financiers aux projets de logement social, la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois abandonne la maîtrise de sa politique du logement social dans le cadre de ce projet de partenariat. En effet, le groupe Polylogis possèdera 51% du capital de la future ESH et aura la majorité dans la prise des décisions au conseil d'administration. Le CSE s'interroge en cas de divergence de point de vue sur la capacité de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois à défendre ses projets. Les deux représentants du CSE au Conseil d'administration de la future ESH seront attentifs à la dynamique de partenariat entre la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et le groupe Polylogis, ainsi qu'à la défense qui sera portée sur les intérêts du public et des salariés.

La Direction de l'OAH affirme que l'absorption de l'OAH par la future ESH ne change rien pour les salariés. Concernant les accords d'entreprise, la direction s'engage à leur survie dans la future ESH. Alors que le document de présentation du projet mentionnait cette survie des accords d'entreprise, le protocole de partenariat sur lequel est consulté le CSE ne formalisait pas cet engagement. Sur la demande du CSE, cette mention a été ajoutée au document.

Par ailleurs, il existe également un certain nombre d'usages (l'autorisation d'absence exceptionnelle pendant les plages fixes, 1 journée de RTT transformée en heures, mission hors temps de travail pour les manifestations 1h travaillée = 1.5 h récupérée...), les membres du CSE veilleront à leur poursuite dans la nouvelle structure.

Le CSE constate que le projet a des impacts sur les salariés, notamment sous statut de fonctionnaire. En effet les fonctionnaires de l'OAH auront un choix à faire sur leur statut dans la future ESH. Sur ce point le CSE ne peut que se satisfaire de la nomination d'un cabinet d'experts par la Direction de l'OAH pour accompagner les agents dans leurs décisions. Toutefois, il fait remarquer et regrette que seule la demande initiale de détachement ou de mise à disposition est assurée par la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.

L'absorption de l'OAH par la future ESH entraîne un changement de convention collective, et donc de système de classification : chaque salarié devra être positionné dans la classification de la convention collective des ESH. Le CSE demande la mise en place d'une commission paritaire pour envisager la place de chaque emploi dans la nouvelle classification.

Le CSE indique que, même si la rémunération nette annuelle reste identique, elle n'est plus composée de la même façon et implique une baisse mensuelle. Le CSE demande que les autres éléments qui composent la rémunération soient clarifiés (prime d'ancienneté, supplément familial...)

Enfin, si les responsables du groupe Polylogis affirment vouloir maintenir en l'état l'organisation opérationnelle de l'OAH, nous constatons que Polylogis poursuit un objectif de constitution d'un acteur majeur du logement social par l'intégration d'entités telles que l'OAH. Les membres du CSE seront vigilants sur les évolutions futures de l'organisation de notre organisme.

Compte tenu du contexte économique et de la situation financière fragile de l'OAH à ce jour, le CSE est conscient que ce projet renforcerait les capacités financières nécessaires à notre structure. Cependant, le CSE restera vigilant et attentif sur les points évoqués précédemment sur le présent avis.

Ceci est l'avis du CSE de l'OAH. »

Après les différentes interventions, le Président, Vincent VALLÉ, propose de passer au vote, qui se déroulera à bulletin secret à la demande d'un Administrateur.

Résultat du vote à bulletin secret :

APPROBATIONS : 16

OPPOSITION : 4

ABSTENTION : 1

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité :

- ➡ **Approuvent le protocole de partenariat stratégique,**
- ➡ **Autorisent le Directeur Général à signer le protocole de partenariat stratégique et autres actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Ainsi délibéré, les jours, mois et an, que dessus.

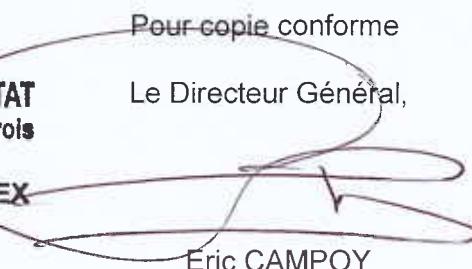
Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

Pour copie conforme

Le Directeur Général,

Eric CAMPOY

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00



Entre :

L'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT

ET

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'AUXERROIS

ET

L'ESH LogiRep

ET

L'ESH Scaldis

PROTOCOLE DE PARTENARIAT STRATEGIQUE

2024

PROTOCOLE

ENTRE

L'OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT, office public de l'habitat dont le siège social est situé 12 avenue des Brichères, 89000 AUXERRE, immatriculé au registre du commerce et des sociétés d'Auxerre sous le numéro 278 900 014, représenté par son Directeur Général Monsieur Eric CAMPOY, dûment habilité aux termes d'une délibération du conseil d'administration du 12 juillet 2024,

Ci-après désigné « **OAH** »

D'une première part,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'AUXERROIS, représentée par son Président Monsieur Crescent MARAULT dûment habilité aux termes d'une délibération de son assemblée délibérante du 27 juin 2024 et du 19 décembre 2024,

Ci-après désignée « **LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'AUXERROIS** »

De deuxième part,

ET

LogiRep, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 105 138 624 euros, dont le siège social est situé 127 rue Gambetta à SURESNES (92150), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 393 542 428 représentée par Madame Karine JULIEN-ELKAIM, présidente du directoire, dûment autorisée par délibération du Directoire du 23 septembre 2024 et du Conseil de surveillance du 25 octobre 2024,

Ci-après désignée « **LogiRep** »

D'une troisième part,

Scalis, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 11 511 776 euros, dont le siège social est situé 14-16 rue Saint-Luc, 36000 Châteauroux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Châteauroux sous le numéro 815 620 463 représentée par Madame Virginie CORBERAND, sa Directrice Générale, dûment autorisée par délibération du conseil d'administration du 9 décembre 2024,

Ci-après désignée « **Scalis** »

De quatrième part,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'AUXERROIS, l'OAH, LogiRep et Scalis étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Créé par décret le 16 février 1930, l'**OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT** est l'office public de l'habitat rattaché à la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois.

Il détient et gère :

- 5.958 logements en gestion locative sur 31 communes de l'Yonne ;
- 227 logements foyers ;
- 89 locaux commerciaux, associatifs et professionnels.

Ses principales missions et activités sont :

- Construction locative ou location-accession
- Gestion des logements (locative, technique, financière, sociale)
- Acquisition-amélioration de bâtiment en vue de leur aménagement en logements
- Réhabilitation du patrimoine existant
- Accession à la propriété
- Résidentialisation
- Conduite d'opération pour le compte de collectivités locales ou d'établissements publics
- Démolition

Au 30 septembre 2024, l'OPH OAH comptabilise un total de 138 collaborateurs.

Dans le contexte des obligations de regroupement imposée par la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'**OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT**, sous l'égide de sa collectivité de rattachement, a travaillé à la recherche d'un regroupement ne répondant pas seulement à l'objectif chiffré de la loi mais présentant un véritable intérêt pour son territoire, en recherchant un partenariat lui permettant de pérenniser son action dédiée au territoire et à ses spécificités.

Son objectif était de rechercher le maintien d'une structure juridique gérée sur le territoire de la Communauté d'agglomération, tout en s'adossant à un opérateur de logement social reconnu pour ses savoir-faire et sa capacité d'intervention, respectueuse des spécificités locales et de la nécessaire gestion de proximité.

2. Le groupe POLYLOGIS est un groupe national d'organismes de logement social indépendant. Il compte parmi les principaux acteurs du logement social. Le patrimoine locatif du Groupe s'élève à 96.600 logements au sens de la loi ELAN en France répartis sur 9 régions. Il est composé de 19 entreprises filiales aux compétences distinctes complémentaires.

LogiRep, maison mère du Groupe Polylogis, est une entreprise sociale pour l'habitat (ESH) qui construit et gère des logements sociaux destinés principalement aux familles à revenus modestes, en Ile-de-France et en Normandie. Elle propose des logements sociaux, prioritairement en zone tendue.

Au 30 septembre 2024, LogiRep comptabilise 664 collaborateurs.

Scalis (Société du centre pour l'aménagement, le logement et l'immobilier social) a été créée en 1929 et a intégré le Groupe POLYLOGIS en 2015.

Les 10.825 logements gérés par Scalis sont situés en régions Centre-Val de Loire et Nouvelle-Aquitaine. Ils se répartissent sur les Départements de l'Indre, de la Haute-Vienne, du Loiret, de l'Indre-et-Loire, du Cher et du Loir-et-Cher.

L'activité de Scalis est de louer, gérer et construire des logements locatifs. Il est l'un des deux principaux bailleurs sociaux du département de l'Indre.

Scalis est composée de :

- La Direction du développement et du patrimoine comprenant le pôle maîtrise d'ouvrage travaux et celui des gros entretiens et réhabilitation ;
- La Direction de la gestion locative répartie sur 5 territoires ;
- De 4 services supports : le Service comptable et financier, le Service juridique, le Service communication et la Direction des Ressources Humaines.

Au 30 septembre 2024, Scalis comptabilise 156 collaborateurs.

3. Les Parties ont entamé des pourparlers dès 2021 et se sont rapprochées pour examiner ensemble, dans le contexte de réorganisation du tissu des bailleurs sociaux, les modalités selon lesquelles elles pourraient mutualiser leurs actions et savoir-faire au service du territoire.

Les Parties se rejoignent sur l'affirmation de la proximité au cœur de la gestion de leur patrimoine locatif social et la nécessité de mettre à la disposition de la communauté d'agglomération un outil de logement social au service de ses besoins et des attentes de ses habitants, tant en matière de gestion locative, que de réhabilitation et de production nouvelle.

Elles souhaitent se donner les moyens de développer une offre globale de l'habitat pour le territoire (habitat social, habitat spécifique, logement intermédiaire et accession à la propriété).

4. Ainsi, le groupe POLYLOGIS a formalisé une lettre d'intention en date du 1er février 2024 (en annexe) aux termes de laquelle il a confirmé son intérêt pour bâtir un projet de partenariat stratégique avec l'OAH et la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois.

Par délibération du 27 juin 2024 (en annexe), le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Auxerrois a :

- *approuvé le principe d'engagement des études en vue d'un partenariat entre OAH, la communauté d'agglo et le groupe POLYLOGIS ;*
- *mandaté les administrateurs représentant la collectivité pour porter cette décision au sein du CA de l'OPH ;*

Par délibération du 12 juillet 2024, le conseil d'administration de l'OAH a délibéré dans les mêmes termes. Il en est de même du conseil de surveillance de LogiRep et du conseil d'administration de Scalis (en annexe).

5. Les Parties ont prévu dans le présent protocole une condition suspensive tenant à l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence portant sur l'opération de fusion, au titre du droit des concentrations et plus particulièrement de l'article L. 430-2 du Code de commerce.

C'est dans ce contexte que les Parties ont travaillé ensemble à l'élaboration du présent protocole (le « Protocole »).

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DEFINITIONS

Les termes ci-après énumérés ont le sens suivant :

Nouvelle ESH : désigne la société anonyme d'habitations à loyer modéré à constituer par les Parties

Pacte d'actionnaires : désigne l'accord défini à l'article 5-1 des présentes, à conclure entre LogiRep, Scalis, et la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'AUXERROIS.

Titres : désigne les actions de la Nouvelle ESH, toutes valeurs mobilières émises par la Nouvelle ESH donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Nouvelle ESH, et tout droit d'attribution, de souscription ou de priorité aux actions et valeurs mobilières de la Nouvelle ESH, attachés ou non à ces actions et/ou valeurs mobilières.

Transfert : désigne toute opération entraînant le transfert de propriété ou le démembrement de Titres détenus par une Partie, à titre onéreux ou non, quelle qu'en soit la nature juridique et pour quelque cause que ce soit (en ce compris notamment la cession, la dation, la donation, la dissolution, l'apport, la fusion, la scission, l'apport en société, l'échange, la vente publique ou une forme combinée de ces formes de transfert de propriété relatifs aux Titres et aux droits préférentiels de souscription attachés aux Titres).

Dans le présent Protocole, sauf stipulation expresse contraire :

- toute référence aux « Articles » et « Annexes » se rapporte aux articles ou annexes de ce Protocole ;
- pour le calcul de tout délai pour les besoins de ce Protocole, il sera fait application des dispositions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile ;
- la signification attribuée aux termes définis dans le présent Protocole s'applique à la fois au singulier et au pluriel de ces termes et, le cas échéant, à leurs autres formes grammaticales ;
- les titres des Articles et des Annexes de ce Protocole ont été insérés uniquement pour en faciliter la lecture et n'en affectent ni le sens ni leur interprétation ;

- les termes "en ce inclus", "y compris", "notamment" ou "en particulier" et tout autre terme ayant le même sens ne sont pas limitatifs.

ARTICLE 2 - OBJET DU PROTOCOLE

Le Protocole a pour objet de définir les modalités du partenariat stratégique que les Parties entendent mettre en œuvre et dont les différentes étapes seront précisées ci-après :

ARTICLE 3 - PROJET DU REGROUPEMENT

3-1 CONSTITUTION D'UNE STRUCTURE DEDIEE AU REGROUPEMENT

Les Parties entendent structurer leur partenariat par la constitution d'une société anonyme d'habitations à loyer modéré (ci-après la « Nouvelle ESH »), dont la dénomination serait « **AuxR_Logis** », dont le siège serait situé à Auxerre et dont l'actionnariat de référence serait composé de la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois, de LogiRep et Scalidis.

Cette structure sera contrôlée par le Groupe d'Organismes de Logement Social POLYLOGIS, tel que défini à l'article L.423-1-1 du CCH.

Son capital social initial s'élèverait à 100.000 euros assortie d'une prime d'émission.

Cette Nouvelle ESH devra être agréée par l'Etat, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (art. R. 422-16 du Code de la construction et de l'habitation).

Les Parties s'engagent donc à constituer le dossier nécessaire à l'agrément de la Nouvelle ESH d'ici le 31 décembre 2024 et à engager toutes démarches nécessaires à l'immatriculation de la Nouvelle ESH au plus tard le 31 décembre 2024, dans les conditions et modalités décrites au présent Protocole.

3-2 MODALITES JURIDIQUES DE REGROUPEMENT DE L'OAH ET DE LA NOUVELLE ESH

La Nouvelle ESH aura vocation à recevoir par voie de fusion-absorption le patrimoine et les activités de l'OAH et ce, au plus tard le 31 décembre 2025 dans les conditions suivantes :

1. FUSION DE L'OAH ET DE LA NOUVELLE ESH

a) Description de l'opération de fusion

La fusion envisagée sera réalisée en application des dispositions de :

- L'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que :

« Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1. »

La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes. »

- L'article L. 236-1 du Code de commerce qui dispose que :

« Une ou plusieurs sociétés peuvent, par voie de fusion, transmettre leur patrimoine à une société existante ou à une nouvelle société qu'elles constituent ». »

Cette opération consiste en l'apport par l'OAH par voie de fusion, de l'ensemble de ses droits et obligations à la Nouvelle ESH, qui succèdera ainsi à l'OAH dans l'ensemble de ses droits, biens et obligations, et ce, à titre universel. Corrélativement, l'OAH sera dissous sans liquidation, l'intégralité de son patrimoine étant transmis à la Nouvelle ESH.

En contrepartie de l'apport de l'OAH, et en tant que collectivité de rattachement de l'OAH, la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois recevra des actions émises par la Nouvelle ESH.

En conséquence de la fusion :

- le patrimoine de l'OAH sera transmis à la Nouvelle ESH dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion. Il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à l'OAH à cette date, sans exception ;
- la Nouvelle ESH sera débitrice des créanciers non obligataires de l'OAH en lieu et place de celui-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.

L'opération sera formalisée dans un projet de traité de fusion conclu entre l'OAH et la Nouvelle ESH et portant sur l'ensemble des modalités qui vont régir l'opération visant donc à l'absorption du patrimoine de l'un par l'autre, la rétribution de cet apport à la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois et la dissolution sans liquidation de l'OAH.

L'effet juridique de la fusion serait fixé au 31 décembre 2025 et l'effet fiscal et comptable serait rétroactif et fixée au 1^{er} janvier 2025.

b) Impacts de l'opération de fusion sur les personnels

Comme dans toute reprise du groupe POLYLOGIS, la Nouvelle ESH s'engage à la reprise de l'intégralité du personnel étant entendu que les accords d'entreprise antérieurs seront reconduits, à moins que ceux existant dans le groupe POLYLOGIS ne soient plus favorables aux salariés.

➤ **S'agissant des personnels de droit privé**

L'opération de fusion emporte transfert automatique du personnel au sens de l'article L.1224-1 du Code du Travail. L'ensemble des contrats de travail sera donc transféré à la Nouvelle ESH bénéficiaire de la fusion.

Conformément à ces principes, la Nouvelle ESH s'engage à conserver et à pérenniser les personnels transférés en raison de la fusion.

Les personnels seront régis par la convention collective des ESH. Les Parties étudieront dans les meilleurs délais le régime collectif applicable de la Nouvelle ESH.

Par ailleurs, des propositions individuelles seront faites au personnel de l'OAH s'appuyant sur les principes suivants :

- Maintien intégral de la rémunération nette annuelle et l'équivalent des avantages acquis ;
- Le maintien du statut actuel ou équivalent de droit privé ;
- La reprise de l'ancienneté à la date d'entrée dans l'OAH ;
- Le bénéfice des avantages offerts par le Groupe en matière de rémunération, de protection sociale et d'opportunités de poste ;
- La proposition d'un poste dont le contenu est conforme à l'activité exercée au sein de l'OAH ou qui répond à un souhait éventuel de réorientation vers une autre activité, étant toutefois précisé que toute éventuelle réorientation professionnelle est conditionnée au fait que le personnel de l'OAH concerné affiche les compétences requises au poste auquel il postule ou puisse y accéder moyennant, le cas échéant, une action de formation personnalisée que le groupe POLYLOGIS s'engage à lui assurer.

➤ **S'agissant des personnels de la fonction publique territoriale**

• Comme pour le personnel de droit privé, la nouvelle ESH s'engage à conserver et à pérenniser les emplois pour le personnel issu de la fonction publique qui, au moment de la fusion, seront accueillis par la communauté d'agglomération de l'Auxerrois pour conserver leur statut puis, s'ils souhaitent conserver leur emploi, pourront être accueillis par la nouvelle ESH.

En application des règles applicables à leur statut de fonctionnaire, se présentent quatre hypothèses, qui permettraient toutes de leur garantir les mêmes conditions de localisation et, pour trois d'entre elles, de rémunération.

Ces hypothèses sont les suivantes :

- 1°/ Démissionner de la fonction publique et signer auprès de la nouvelle ESH un CDI de droit privé, dans lequel le niveau de rémunération antérieur serait maintenu.
- 2°/ Prendre une disponibilité de la fonction publique pour convenance personnelle et signer auprès de la nouvelle ESH un CDI de droit privé dans lequel le niveau de rémunération antérieur serait maintenu.

Il est à noter dans cette hypothèse qu'elle est limitée à dix ans sur toute une carrière et implique après cinq ans une réintégration d'au moins dix-huit mois dans la fonction publique.

- 3° / Demander un détachement à la communauté d'agglomération de l'Auxerrois au sein de la Nouvelle ESH et de signer un CDI de droit privé, dans lequel le niveau de rémunération antérieur serait maintenu.

La durée du détachement est de 5 ans, il peut être renouvelé sans limite. Toute demande initiale de détachement formulée par un personnel fonctionnaire ne pourra être refusée ni par la nouvelle ESH, ni par la communauté d'agglomération de l'Auxerrois. Dans ce cas les cotisations retraite à la CNRACL et au RAFP continuent d'être versées.

- 4°/ Demander une mise à disposition par la communauté d'agglomération de l'Auxerrois au sein de la nouvelle ESH.

La mise à disposition est la situation du fonctionnaire réputé occuper son emploi qui, demeurant dans son corps ou son cadre d'emplois d'origine, continue à percevoir la rémunération correspondante et exerce ses fonctions hors de l'administration où il a vocation à servir. Dans ce cas, le personnel fonctionnaire resterait donc agent en activité de la communauté d'agglomération de l'Auxerrois, sachant qu'il ne pourrait être affecté qu'aux missions de service public de l'ESH.

La rémunération annuelle serait versée par la collectivité d'origine, contrainte par le régime indemnitaire en vigueur en son sein. Bien qu'il existe des possibilités de complément de rémunération qui permettent à l'organisme d'accueil de verser certaines primes en vigueur dans l'organisme, cette solution ne serait pas nécessairement à même, selon les niveaux de rémunération applicables dans la communauté d'agglomération, de maintenir les rémunérations.

La durée de la mise à disposition est de 3 ans renouvelable sans limite à la demande du personnel concerné. Toute demande initiale de mise à disposition formulée par un personnel fonctionnaire ne pourra être refusée ni par la nouvelle ESH, ni par la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois.

- Si l'agent FPT ne souhaite ni démissionner, ni demander un détachement, une mise à disposition ou une disponibilité pour convenance personnelle la communauté d'agglomération :
 - L'affecte, si elle en a le besoin, sur des missions de son grade en son sein ;
 - Pourra, en l'absence de besoin, supprimer l'emploi du fonctionnaire qui bénéficiera alors des garanties offertes en la matière par le statut, à savoir une année de surnombre et, en l'absence de nouvelle affectation au terme de cette année, une prise en charge par le centre départemental de gestion.

Les Parties étudieront ensemble, à partir les modalités pratiques et détaillées de mise en œuvre de ces dispositions, les meilleures solutions à proposer aux agents.

2. AUGMENTATION DE CAPITAL ET ADOSSEMENT DE LA NOUVELLE ESH AU GROUPE POLYLOGIS

Concomitamment à l'opération de fusion-absorption décrite ci-avant et dont l'effet juridique est fixé au 31 décembre 2025, la Nouvelle ESH procèdera à une augmentation de capital réservée à LOGIREP et à Scalis d'un montant total d'environ 15.400.000 euros permettant ainsi de maintenir la répartition du capital social entre les actionnaires de référence de la Nouvelle ESH comme suit :

- la communauté d'agglomération de l'Auxerrois : 49 %
- LogiRep et Scalis : 51%

En conséquence de ces opérations, la Nouvelle ESH justifiera de son intégration dans le Groupe d'Organismes de Logement Social POLYLOGIS et sera en conformité avec les obligations de regroupement issue de l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

3.3 CONDITIONS SUSPENSIVES

Le projet de regroupement est soumis à la condition suspensive suivante : autorisation préalable sur le projet de l'Autorité de la concurrence dûment saisie.

Cette condition est stipulée dans l'intérêt commun des Parties. Elle doit être réalisée au plus tard le 31 décembre 2025. A défaut de réalisation de cette condition suspensive, le présent Protocole est caduc immédiatement et de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS OPERATIONNELS ET FINANCIERS DU GROUPE POLYLOGIS

Les Parties partagent la volonté de mettre en œuvre le projet de Territoire 2021-2031 « Transformons l'Auxerrois ».

Elles partagent le constat d'un besoin fort en financement pour y parvenir de sorte que les orientations stratégiques de la Nouvelle ESH seront portées par les Parties au sein de la Nouvelle ESH pour mettre en œuvre les projets structurants de la politique de l'habitat et notamment :

- réaliser le plan de travaux de l'OAH tel que prévu et repris par la Nouvelle ESH dans le plan stratégique de patrimoine qui sera validé par le conseil d'administration de la Nouvelle ESH ;
- mettre en œuvre le plan de développement de l'habitat à l'échelle de l'agglomération auxerroise.

(Annexe : délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois du 27 juin 2024 et lettre d'intention du 1^{er} février 2024)

ARTICLE 5 – GOUVERNANCE DE LA NOUVELLE ESH

S'agissant de l'administration et la gestion de la Nouvelle ESH, les Parties s'engagent irrévocablement à respecter les dispositions légales applicables à la Nouvelle ESH, les stipulations du Protocole, ainsi que les statuts de la Nouvelle ESH annexés au présent Protocole.

5-1 ACTIONNARIAT DE REFERENCE DE LA NOUVELLE ESH

Les Parties conviennent que l'actionnariat de référence de la Nouvelle ESH sera exercé, par LogiRep, Scalis et la communauté d'agglomération de l'Auxerrois.

Dès lors, les Parties s'engagent à approuver toute opération sur le capital de la Nouvelle ESH, notamment pendant les opérations de regroupement, permettant de maintenir cet actionnariat de référence.

La communauté d'agglomération de l'Auxerrois, LogiRep et Scalis conviennent de conclure au plus tard à la constitution de la Nouvelle ESH et à son agrément, un Pacte d'actionnaires de référence reprenant notamment les dispositions prévues au présent Protocole, conclu pour une durée de cinq ans (en annexe) renouvelable une fois.

Un **Comité de gouvernance** aura en charge de définir les grandes orientations stratégiques de la Nouvelle ESH, et notamment sa politique de réhabilitation et de production nouvelle.

Ce Comité de gouvernance sera composé de :

- trois représentants de la communauté d'agglomération de l'Auxerrois ;
- trois représentants de Scalis et LogiRep.

5-2 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA NOUVELLE ESH

Chaque Partie s'engage, dans la limite de ses fonctions et pouvoirs respectifs, à prendre toutes mesures en vue de la mise en œuvre du présent article et, si nécessaire, à voter ou à faire voter toute résolution d'une assemblée générale ou toute décision du conseil d'administration nécessaire à la mise en œuvre du présent article.

Chaque Partie se porte fort des mêmes engagements pour les administrateurs désignés sur sa proposition conformément aux stipulations du présent article.

La composition et le fonctionnement du conseil d'administration de la Nouvelle ESH devront être conformes aux principes suivants exposés ci-après.

En application de la loi de 2003, dite loi Borloo, l'actionnariat est réparti en quatre catégories :

- Catégorie I : actionnaire de référence
- Catégorie II : collectivités territoriales
- Catégorie III : représentants des locataires
- Catégorie IV : autres actionnaires.

Les Parties conviennent que le conseil d'administration serait composé comme suit (étant rappelé que le nombre légal maximum est de 18 administrateurs) :

- 12 postes d'administrateurs (catégorie I – 3 postes et catégorie IV – 9 postes) pour l'actionnariat de référence,

- 5 postes d'administrateurs pour la communauté d'agglomération de l'Auxerrois (1 poste en catégorie I et 4 postes en catégorie IV),
- 7 postes d'administrateurs pour LogiRep et Scaldis (2 postes en catégorie I et 5 postes en catégorie IV),
 - 3 postes d'administrateurs pour les collectivités territoriales,
 - 3 postes d'administrateurs pour les représentants élus des locataires,

Le premier mandat de la présidence du conseil d'administration de la Nouvelle ESH sera réservé à un candidat proposé par la communauté d'agglomération de l'Auxerrois. Pour les mandats suivants, les candidats seront proposés par le Comité de gouvernance du Pacte.

Le premier mandat de la vice-présidence du conseil d'administration de la Nouvelle ESH sera réservé à un candidat proposé par le Groupe POLYLOGIS. Pour les mandats suivants, les candidats seront proposés par le Comité de gouvernance du Pacte.

5.3 DIRECTION GENERALE DE LA NOUVELLE ESH

La direction générale de la Nouvelle ESH sera proposée au directeur général de l'OAH qui rejoindra le comité exécutif du Groupe POLYLOGIS.

5.4 COMITOLOGIE – COMITE D'INVESTISSEMENT ET D'ENGAGEMENT

Outre la création des commissions prévues par la législation applicable aux organismes d'habitations à loyer modéré, il sera procédé à la création au sein de la Nouvelle ESH d'un comité d'investissement et d'engagement local chargé d'instruire et de valider les dossiers d'investissement et de désinvestissement des opérations.

Ce comité serait composé de :

- 2 administrateurs de la communauté d'agglomération de l'Auxerrois,
- 2 administrateurs représentant le Groupe POLYLOGIS,
- La présidente du COMEX Groupe POLYLOGIS,
- Le directeur général de la Nouvelle ESH.

5.5 COMMISSARIAT AUX COMPTES DE LA SOCIETE

Les Parties s'engagent à organiser les consultations nécessaires à la nomination d'un commissaire aux comptes pour la Nouvelle ESH, celle-ci ayant vocation à voir ses comptes consolidés par le Groupe POLYLOGIS.

ARTICLE 6 - DECLARATIONS DES PARTIES

Chaque Partie déclare et garantit à l'autre Partie que :

- la signature et l'exécution du Protocole et des autres conventions ou actes devant être conclus ou remis en vertu du Protocole ont été valablement autorisées, le cas échéant, par ses organes compétents, après consultation de leurs institutions représentatives du personnel ;
- le Protocole a, et les autres conventions ou actes devant être conclus ou remis en vertu du Protocole auront, été dûment et valablement conclus ou remis par elle et les obligations qui en résultent pour elles sont juridiquement valables et lui sont opposables conformément à leurs termes.

ARTICLE 7 – EXCLUSIVITE ET DUREE DU PROTOCOLE

Les Parties déclarent qu'elles n'engageront pas d'autres discussions avec d'autres bailleurs concernant leur regroupement sur le territoire de la communauté d'agglomération de l'Auxerrois.

A défaut de présentation par les Parties au 1^{er} mars 2025 d'une demande d'agrément de la Nouvelle ESH, chacune des Parties reprendra alors sa liberté de négociation.

Le Protocole prend effet à compter de sa signature. Il est conclu pour une durée de trois années à compter de sa date de prise d'effet.

ARTICLE 8 – CLAUSE D'EXECUTION

Les Parties s'engagent à se comporter les unes envers les autres comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter le présent protocole dans cet esprit.

Les Parties s'engagent expressément à respecter et à faire respecter auprès des personnes qui les représentent au sein des organes compétents de la Nouvelle ESH, toutes les stipulations de ce protocole.

Les Parties s'engagent également, chacune pour ce qui la concerne, à prendre toute disposition, à faire toute démarche, à obtenir toutes les autorisations requises, à signer tous les actes et de manière générale à faire tout ce qui sera nécessaire à tout moment avec la diligence requise pour donner plein effet aux stipulations du présent protocole.

ARTICLE 9 – UNICITE DU PROTOCOLE – TOLERANCE – ELECTION DE DOMICILE

Le présent Protocole constitue l'intégralité de l'accord des Parties à ce jour dans la limite de son objet. Il remplace et annule, en conséquence, tout accord verbal ou écrit ayant le même objet et qui lui serait antérieur.

Aucune tolérance, quelle qu'en soit la nature, l'ampleur, la durée ou la fréquence, ne peut être considérée comme créatrice d'un quelconque droit et ne peut, en aucune manière, conduire à limiter, de quelque façon que ce soit, la possibilité pour chacune des Parties d'invoquer à tout moment et sans aucune restriction chacune des clauses du présent Protocole.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leurs adresses respectives indiquées en comparution des présentes.

Tout changement d'adresse doit être notifié, par la Partie y procédant, à toutes les autres Parties, au plus tard dans le mois suivant ce changement.

ARTICLE 10 - CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à maintenir confidentielles l'ensemble des informations qu'ils ont été ou seront amenées à échanger en vue de l'étude de l'opération de regroupement envisagée.

ARTICLE 11 - LOI APPLICABLE ET JURIDICTION

Le Protocole est, pour sa validité, son interprétation et son exécution soumis au droit français.

Les Parties conviennent de s'efforcer de régler à l'amiable tout désaccord qui pourrait survenir concernant l'interprétation et l'exécution du Protocole.

A défaut, les litiges auxquels pourraient donner lieu le Protocole, ou qui pourront en être la suite ou la conséquence, et qui n'auront pu être réglés par une transaction seront soumis aux tribunaux du ressort de la Cour d'appel de Paris.

ARTICLE 12 - STIPULATIONS DIVERSES

Les Parties conviennent que les stipulations du préambule font partie intégrante du Protocole.

Chacune des Parties déclare avoir pleine capacité et tous pouvoirs nécessaires aux fins de s'engager pour la signature du Protocole.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des stipulations du Protocole serait déclarée nulle ou sans effet de quelque façon et pour quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, le Protocole poursuive ses effets sans discontinuité. La nullité d'une clause du Protocole n'entraînera pas la nullité des autres clauses ou de l'ensemble du Protocole.

La renonciation par l'une quelconque des Parties à se prévaloir de tout droit résultant du Protocole ou stipulation du Protocole en des circonstances déterminées ne vaudra pas renonciation à se prévaloir ultérieurement dudit droit ou de ladite stipulation. Aucune renonciation à se prévaloir de l'une quelconque des stipulations du Protocole ou droit résultant du Protocole n'aura d'effet si elle ne fait pas l'objet d'un écrit signé par la Partie qui y renonce.

Les Parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tous actes ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution du Protocole.

Fait à Auxerre,
 Le _____,
 En cinq (5) exemplaires originaux.

<p>La communauté d'agglomération de l'Auxerrois <i>Représentée par M. Crescent MARAULT, Président</i></p>	<p>LogiRep <i>Représentée par Mme Karine JULIEN-ELKAIM, Présidente du Directoire</i></p>
<p>Scalis <i>Représentée par Mme Karine JULIEN-ELKAIM dûment habilitée</i></p>	<p>L'Office Auxerrois de l'Habitat <i>Représenté par M. Eric CAMPOY, Directeur Général</i></p>

ANNEXES :

- 1- Lettre d'intention du 1^{er} février 2024
- 2- Délibération des parties prenantes :
 - o délibération du conseil de surveillance de LogiRep du 21 juin 2024
 - o délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois du 27 juin 2024
 - o délibération du conseil d'administration de Scaldis du 28 juin 2024
 - o délibération du conseil d'administration de l'OAH du 12 juillet 2024
- 3- Projet des statuts de la Nouvelle ESH
- 4- Projet du pacte d'actionnaires de référence de la Nouvelle ESH
- 5- Calendrier prévisionnel

ANNEXE 1 – LETTRE D'INTENTION DU 1^{ER} FEVRIER 2024

Alliance stratégique OAH / Groupe Polylogis

SOMMAIRE

- 01** Objectifs de développement
- 02** Moyens fonctionnels et financiers
- 03** Forme juridique du rapprochement
- 04** Instances de gouvernance et prise de décisions
- 05** Organisation fonctionnelle
- 06** Devenir des agents de la fonction publique
- 07** Spécificités en termes de services et d'innovation apportés au Territoire

ANNEXES

- 01** Présentation du Groupe Polylogis
- 02** Cotation Banque de France
- 03** Plan d'affaires VISIAL à 5 ans des ESH du Groupe Polylogis
- 04** Fonctionnement d'une SAHLM et arrêté fixant le contenu du dossier de demande d'agrément des SAHLM (ESH)
- 05** Calendrier fusion OAH / SA HLM
- 06** Décentralisation de la politique du logement



I) Objectifs de développement de notre démarche de rapprochement avec l'OAH

Le Groupe Polylogis compte parmi les dix principaux acteurs du logement social

Le patrimoine locatif du Groupe s'élève à 96.600 logements au sens de la loi Elan en France, auxquels s'ajoutent les 69.800 lots gérés par Immo de France Paris Ile-de-France.

Le Groupe Polylogis est composé de 19 entreprises filiales aux compétences distinctes complémentaires, regroupées autour de ses valeurs : bienveillance, engagement, agilité, efficience, intégrité, et de ses métiers (annexe 1).

La stratégie de l'Etat est de rationaliser et d'améliorer l'efficience du secteur HLM et du logement social en diminuant les dépenses de l'Etat sur le logement social ; et de regrouper les 750 Organismes de Logements Sociaux : ESH – OPH – Coopératives HLM – SACICAP – SEM Immobilières, qui possèdent 5,6 millions de logements sociaux et logent 17 % de la population française.

La 1^{ère} phase du regroupement du secteur du logement social a été engagée par l'Etat dans le cadre de la loi Elan.

Nos objectifs sont :

1. d'atteindre une première étape de 100.000 logements pour le Groupe Polylogis afin de rester dans les 10 premiers groupes immobiliers du logement social et de l'habitat,
2. de poursuivre notre développement national. Le Groupe Polylogis est présent sur 9 régions : Ile-de-France, Normandie, Hauts-de-France, Pays-de-la-Loire, Occitanie, Centre-Val de Loire, Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes, Bourgogne-Franche-Comté,
3. de mettre à disposition de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et de la Ville d'Auxerre notre force de frappe ainsi que nos compétences dans toutes les activités de l'Habitat et dans les fonctions supports, pour vous accompagner dans votre politique de l'Habitat.



II] Moyens fonctionnels et financiers à mobiliser pour accompagner ces investissements

Le Groupe Polylogis s'engage à accompagner l'OAH et la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois pour mettre en œuvre les projets structurants de la politique d'Habitat.

Nos engagements sur 10 ans :

1. Réaliser le plan de travaux de l'OAH prévu dans son plan stratégique de patrimoine sur 10 ans.

Lors de notre réponse à l'appel à manifestation d'intérêt en 2021, nous nous sommes appuyés sur le Plan Stratégique du Patrimoine de l'OAH qui portait sur le plan de travaux de 122 M€ sur 10 ans.

Nous devons actualiser le PSP et le plan de travaux à 10 ans de l'OAH pour déterminer ensemble les montants à investir.

Nous participerons au financement de ce programme par **l'apport de 15 M€ de fonds propres** par une augmentation de capital dès la création de l'ESH.

2. Mettre en œuvre le plan de développement de l'Habitat à l'échelle de l'Agglomération Auxerroise.

2.1 : par la diversification de la production de logements.

- a. La construction de 80 logements locatifs par an (PLAI, PLUS, PLS, LLI) avec une évolution du coût de 20 à 30 % pour la mise en œuvre de la RE2020 soit un **investissement sur 10 ans de 167 M€**. Le Groupe Polylogis **apporterait à l'ESH 15 % de fonds propres au financement des opérations** pour en assurer l'équilibre financier lors du lancement de l'Ordre de Service de l'opération soit **un apport de 25 M€**.
- b. La construction de résidences spécifiques en fonction de la demande. Nous nous engageons à réaliser 2 résidences spécifiques ou l'équivalent de 80 logements par résidence sur les 10 ans, ce qui représente un **investissement de 19 M€**. Le **Groupe Polylogis apporterait à l'ESH 15 % de fonds propres soit 3 M€**
- c. La diversification de l'Habitat par une offre en accession sociale à prix maîtrisé et notamment vous accompagner dans le traitement d'un quartier d'Auxerre avec la création de 400 logements. Nous pourrions réaliser avec notre filiale de promotion immobilière LogiCap une vingtaine de logements en accession par an. Sur 10 ans, nous pourrions ainsi **réaliser 160 logements en accession si le marché le permet soit un investissement de 32 M€ avec un apport en fonds propres de 15 % soit 5 M€ dans les SCCV**.



- d. L'aménagement : CitAme, notre filiale d'aménagement, pourrait réaliser 2 opérations d'aménagement d'une centaine de droits à construire chacune, soit de l'ordre de 200 droits à construire pour des **dépenses prévisionnelles de 3 M€**. Le Groupe Polylogis apporterait **2 M€ de fonds propres** pour les opérations d'aménagement.

Dans la première offre de 2021, le Groupe Polylogis s'était engagé globalement à réaliser 343 M€ d'investissement dans l'habitat pendant une dizaine d'années. Ce plan sera à actualiser dans le contexte actuel de notre environnement, des marchés de l'habitat et des financements possibles.

Le Groupe Polylogis **contribuerait directement** au financement de ceux-ci à hauteur de **50 M€** (en fonds propres, par augmentation de capital et en apport en compte courant) sur 10 ans, le reste étant financé par nos partenaires bancaires classiques (CDC, Action Logement, Caisse d'Epargne, Groupe Crédit Mutuel Arkéa, Crédit agricole, etc.).

Le Groupe Polylogis a les ressources financières nécessaires pour mettre en œuvre nos engagements (annexe 2).

Le potentiel financier actuel des ESH du Groupe est de 300 M€ (annexe 3). La société mère du Groupe Polylogis, LogiRep est par ailleurs cotée A - par l'agence de notation Fitch.

2.2 : par les moyens fonctionnels.

Le Groupe Polylogis est composé de 19 entreprises filiales aux compétences distinctes complémentaires, et avec ses 1.700 collaborateurs, il offre une gamme complète en matière d'Habitat et de logement.

Les moyens fonctionnels qui pourraient être apportés par le Groupe Polylogis en fonction des besoins exprimés par l'OAH et en complément de ses propres compétences sont :

- a. des compétences complémentaires de notre GIE LogiRep-LogiStic au niveau des fonctions supports : ressources humaines, communication, marketing, finances, comptabilité, trésorerie, fiscalité, audit et contrôle, système d'information, digital, juridique et assurances,
- b. des compétences diversifiées sur toutes les activités de la filière Habitat : aménagement – construction – développement – promoteur immobilier – propriétaire de patrimoine immobilier locatif – rénovation urbaine – gestionnaire de patrimoine locatif – administrateur de biens et syndic de copropriétés,
- c. le Groupe Polylogis, dans le cadre de sa démarche RSE, souhaite améliorer fortement la performance énergétique de ses immeubles afin d'assurer aux locataires un logement correctement chauffé et diminuer leurs charges récupérables de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Les ESH LogiRep et TMH sont engagées dans une démarche d'amélioration continue de la performance du système de management de l'énergie, sont certifiées ISO 50001 et peuvent apporter ces compétences à l'OAH.



III) Forme juridique proposée

Nous proposons le scénario de Création d'une ESH (SA HLM) et fusion/absorption de l'OAH dans l'ESH créée sur votre territoire.

a) Une demande d'agrément doit être constituée (voir annexe 4).

Le Groupe Polylogis vous accompagnera pour sa constitution. Le ministère du Logement dispose d'un délai de 3 mois à compter de la réception du dossier complet pour se prononcer.

Un avis préalable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement doit être sollicité.

Le capital social à la création pourrait être de 100 k€ (assorti d'une prime d'émission) :

- 49 % Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois,
- 51 % Polylogis.

b) Fusion/absorption de l'OAH par l'ESH nouvellement créée. Après fusion, le capital social serait de 30.244 k€ sur la base des comptes financiers 2020 (à actualiser) selon la répartition suivante :

- 14.820 k€ pour la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois : 49 % du capital (apport du patrimoine de l'OAH),
- 15.424 k€ apportés en fonds propres par le Groupe Polylogis : 51 % du capital.

La valorisation de l'OAH sera réalisée conformément à la loi Elan.

IV) Instances mises en place en matière de gouvernance et prise de décisions concernant la politique de gestion et d'investissement sur l'Auxerrois

Les instances en matière de gouvernance et de prise de décisions de l'ESH sur le territoire seront les suivants :

- a. Transfert du patrimoine et du personnel par une fusion emportant transmission universelle de patrimoine de l'OAH et de la nouvelle ESH créée.
- b. Assurer une gouvernance avec des décisions et des orientations stratégiques locales :
 - o un actionnariat de référence (catégorie I) dans un pacte d'actionnaires de référence de 5 ans renouvelable 1 fois par tacite reconduction avec :
 - la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et/ou la Ville d'Auxerre,
 - LogiRep ou une autre société du Groupe Polylogis.



La conclusion d'un pacte d'actionnaires de référence majoritaire entre les deux ou trois partenaires est à rédiger conjointement afin de permettre à la nouvelle ESH son rattachement à une ESH du Groupe Polylogis, et ainsi satisfaire aux exigences de la notion de contrôle de l'article L 233-3 du code de commerce et de L 423-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Dans ce pacte d'actionnaires, nous proposons la mise en place d'un comité de coordination composé des 2 ou 3 actionnaires de référence pour définir les grandes orientations stratégiques de la société qui serait composé de :

- 2 représentants de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et/ou la Ville d'Auxerre,
- 3 représentants du Groupe Polylogis.

Un Conseil d'administration composé réglementairement de 18 postes d'administrateurs maximum :

- 3 postes d'administrateurs pour les EPCI,
- 3 postes d'administrateurs pour les représentants élus des locataires,
- 12 postes d'administrateurs (catégorie I et IV) pour l'actionnariat de référence,
 - 4 postes d'administrateurs pour la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et/ou la Ville d'Auxerre,
 - 8 postes d'administrateurs pour LogiRep / Polylogis,
- la présidence du Conseil d'administration serait réservée à un candidat proposé par la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et/ou la Ville d'Auxerre pour le 1^{er} mandat et ensuite proposé par le pacte d'actionnaires,
- la vice-présidence du Conseil d'Administration serait réservée à un candidat proposé par l'autre partie,
- la direction générale de l'ESH serait proposée au directeur général actuel de l'OAH qui rejoindrait le comité exécutif du Groupe Polylogis.

Les décisions du Conseil d'administration sont locales et dans le Territoire. Le Conseil d'administration décide de la stratégie de la nouvelle ESH, notamment des stratégies de développement, du Plan Stratégique de Patrimoine, de la gestion locative et des services à apporter aux locataires, des attributions, des stratégies financières, des orientations en matière de ressources humaines et de performance de la société, et des systèmes d'informations.

Ces décisions assurent l'autonomie de la nouvelle ESH.

Un comité d'investissement et d'engagement local qui décide de l'engagement des opérations d'investissement ou de désinvestissement qui serait composé de :

- 2 administrateurs de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et/ou ville,
- 2 administrateurs représentant le Groupe Polylogis,
- La Présidente du COMEX Groupe Polylogis,
- Le DG de la nouvelle ESH.

Un comité de concertation locative : maintien des instances de concertation locative existantes.



V) Organisation fonctionnelle sur l'Auxerrois envisagée à court et moyen terme

Nouvelle ESH sur le Territoire.

A court et moyen terme

L'organisation de l'ESH serait celle de l'OAH avec toutes ses instances actuelles, auxquelles nous ajoutons :

- a. le comité de coordination du pacte d'actionnaires entre les actionnaires de référence (voir chapitre 4),
- b. la participation de 2 administrateurs Polylogis au comité d'investissement et d'engagement de la nouvelle structure ESH,
- c. l'apport de compétences complémentaires du Groupe Polylogis dans les fonctions supports et sur toutes les activités de la filière Habitat tel que défini précédemment (titre II) en fonction des besoins.

VI) Devenir des agents de la fonction publique (près de 70 personnes actuellement) dans la future ESH

Dans le cadre du scénario juridique de création d'une nouvelle ESH, nos engagements à l'égard du personnel de l'Office Auxerrois de l'Habitat sont les suivants :

1. Principe de transfert du personnel avec maintien des conditions d'emploi

Le Groupe Polylogis, qui a déjà intégré à diverses occasions du personnel dans le cadre d'opérations de transfert de personnel d'OPH, s'engage à proposer à chaque collaborateur de l'Office Auxerrois de l'Habitat un poste à la hauteur de ses compétences et à leur garantir leur revenu au moment de l'intégration.

C'est dans ce cadre que sera faite une proposition adaptée à la situation de chaque collaborateur de l'OAH en exercice au moment de son transfert.

Outre le rattachement aux dispositions de la convention collective du personnel des SA et fondations d'HLM, les propositions individuelles qui seront faites aux membres du personnel de l'Office Auxerrois de l'Habitat s'appuient sur les principes suivants :

- **le maintien intégral de la rémunération nette annuelle et l'équivalent des avantages acquis,**
- le maintien du statut actuel ou équivalent de droit privé,
- la reprise de l'ancienneté à la date d'entrée à l'Office Auxerrois de l'Habitat,
- le bénéfice des avantages offerts par le Groupe Polylogis en matière de rémunération, de protection sociale et d'opportunités de postes,
- la proposition d'un poste dont le contenu est conforme à l'activité exercée au sein de l'Office Auxerrois de l'Habitat ou qui répond à un souhait éventuel de réorientation vers une autre activité. L'étude d'une éventuelle réorientation professionnelle sera toutefois conditionnée au fait que le membre du personnel de l'Office Auxerrois de l'Habitat



concerné affiche les compétences requises au poste auquel il postule ou puisse y accéder moyennant une action de formation personnalisée que le Groupe Polylogis s'engage à assurer.

2. **Situation particulière des agents de la fonction publique**

Le personnel bénéficiant du statut d'agent de la fonction publique bénéficiera du même traitement que tous les collaborateurs de l'Office Auxerrois de l'Habitat (cf. ci-dessus « principe de transfert du personnel avec maintien des conditions d'emploi »).

Il pourra en outre, selon les règles de la fonction publique territoriale :

- soit démissionner de la fonction publique pour se faire embaucher en CDI de droit privé selon les mêmes conditions de maintien de rémunération et de localisation,
- soit demander son détachement ou sa mise à disposition par la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois au sein de l'ESH et bénéficier, pendant cette période, des dispositions équivalentes de droit privé,
- soit solliciter de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois un reclassement au sein de celle-ci. Dans ce cas, la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois pourra mettre en œuvre un maintien en surnombre.

Les fonctionnaires bénéficieront en outre, du fait des écarts de cotisations salariales entre le secteur privé et le secteur public, du maintien de leur rémunération :

- la rémunération annuelle nette sera maintenue et le rythme de versement des primes sera adapté afin d'être en cohérence avec les pratiques du Groupe Polylogis,
- l'éventuel avantage en nature logement sera conservé au même niveau dans la mesure où l'Office Auxerrois de l'Habitat applique les mêmes dispositions que le Groupe Polylogis (grilles URSSAF),
- l'ESH maintiendra le versement des cotisations retraite du cadre de la fonction publique.

VII) Les spécificités en termes de services et d'innovation, d'accompagnement des habitants et d'habitat à apporter au Territoire

1. **Spécificités en matière de services**

Gestion de proximité : le maillage territorial est renforcé avec la présence accrue de nos équipes locales (gardiens et employés d'immeuble), au cœur des ensembles immobiliers afin que chaque client locataire dispose d'un interlocuteur privilégié. Le gardien est donc le premier interlocuteur des locataires sur les groupes immobiliers et contribue par ses actions quotidiennes à la qualité de vie.

Polylogis Service Clients : centre de relation clientèle à la disposition des locataires pour le traitement des demandes et des réclamations de premier niveau durant les horaires d'ouverture des bureaux, en complément ou en l'absence du gardien.



LogiRep Secours : astreinte offerte aux locataires pour les urgences en dehors des horaires d'ouverture des bureaux.

Cohéris Mobile : tous les gardiens sont équipés d'un téléphone portable avec l'application « Cohéris », outil multicanal de la relation « clients locataires ». Ainsi, toutes les parties prenantes disposent en temps réel de l'information facilitant la communication et la réactivité dans le traitement des demandes.

Digitalisation : espace locataires à la disposition des clients permettant l'accès direct à des documents administratifs (relevé de compte, avis d'échéance) ou offrant un moyen supplémentaire de règlement pour le loyer via le paiement en ligne.

2. **Spécificités en matière d'innovation au service des habitants**

Résidence intergénérationnelle : conçues pour faire se côtoyer, voire cohabiter des personnes de différentes générations, en suscitant une solidarité. Notre gardien est au service des habitants en qualité de coordinateur de vie sociale.

Exemples d'activités proposées :

- accompagnement, soutien administratif dans les actes de la vie courante si besoin,
- activités physiques légères (type gymnastique douce) dans la salle dédiée,
- ateliers divers dans l'espace commun : cuisine, jeux de société, multimédia, lecture, écriture,
- animations ludiques, festives en lien avec nos partenaires et le CCAS de la Ville,
- projets culturels.

Nouvel Habitat : résolument tournée vers le confort, la qualité de vie et les services en matière de conception des projets de réhabilitation et de construction, la charte « Nouvel Habitat » prévoit nécessairement l'étude de ces prestations pour toutes les résidences :

- des espaces extérieurs,
- des appartements traversants ou à double orientation,
- une attention à la luminosité, l'acoustique et la qualité de l'air,
- des espaces adaptés au télétravail,
- des dispositifs de tri sélectif en cuisine,
- des locaux vélos et mobilités douces sécurisés,
- des stations de recharge des véhicules électriques,
- des zones aménageables pour jardins partagés,
- une terrasse commune, végétalisée ou non.

Le Groupe s'inscrit dans une démarche tournée vers les besoins des clients locataires, qui visent à répondre aux grands enjeux sociaux et environnementaux en proposant des produits logements et services favorisant notamment l'accès à un logement abordable et durable.

Du rôle d'opérateur à celui d'ensemblier - acteur de la ville.

* * *



ANNEXE 2 – DELIBERATIONS DES PARTIES PRENANTES :

- ⊕ **CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LOGIREP DU 21 JUIN 2024,**
- ⊕ **CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE
L'AUXERROIS DU 27 JUIN 2024,**
- ⊕ **CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SCALIS DU 28 JUIN 2024,**
- ⊕ **CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OAH DU 12 JUILLET 2024.**

**EXTRAIT DE PROCES-VERBAL DE LA 21^{ème} DELIBERATION
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 21 JUIN 2024**

L'an deux mille vingt-quatre,
Le vingt-et-un juin,
A dix heures trente,

Les membres du Conseil de Surveillance de la SA d'HLM LogiRep se sont réunis au siège social de la Société sis 127 rue Gambetta à (92150) Suresnes physiquement et/ou à distance en visioconférence.

Membres du Conseil de Surveillance présents :

- Monsieur Michel PELISSIER, Président du Conseil de Surveillance
- Monsieur Michel QUATRE, Vice-Président du Conseil de Surveillance (*visioconférence*)
- Polylogis SAS, représenté par Monsieur Jean-François DUPUIS
- Caisse d'Epargne Ile de France, représentée par Monsieur Sébastien de VANSSAY (*visioconférence*)
- Crédit coopératif, représenté par Monsieur Eric GAZAILLE (*visioconférence*)
- APASLOG, représenté par Monsieur David GUILHOURRE
- Madame Raphaëlle GILABER (*visioconférence*)
- Monsieur Joël CHARTAGNAC
- Madame Catherine AUBEY-BERTHELOT
- DELTA DORE FINANCE, représenté par Monsieur Pascal PORTELLI (*visioconférence*)
- Monsieur Jean-Luc GARCIA (*visioconférence*)
- Monsieur Samir RHAZZOUL, membre du Conseil de Surveillance représentante des locataires
- Madame Amal BOUARGUE, membre du Conseil de Surveillance représentante des locataires
- Monsieur Dominique CLAUDIUS-PETIT, Censeur

Membres absents et excusés n'ayant pas donné pouvoir :

- Conseil Départemental des Hauts de Seine, représenté par Madame Agnès POTTIER-DUMAS
- Métropole Rouen Normandie, représentée par Madame Charlotte GOUJON
- Etablissement Public Territorial Plaine Commune, représenté par Monsieur Adrien DELACROIX
- Crédit Mutuel ARKEA, représenté par Monsieur Philippe MENIGOZ
- Monsieur Marcel MENDY, membre du Conseil de Surveillance représentant des locataires

Assistant également à la réunion :

- Madame Karine JULIEN-ELKAÏM, Présidente du Directoire,
- Monsieur Jean-Pierre COMTE, Président de Polylogis SAS
- Monsieur Jean-Christophe PICHON, Directeur Général Adjoint, membre du Directoire
- Monsieur Cédric LORET, Directeur Général Adjoint, membre du Directoire
- Monsieur Franck GIROUARD, Directeur Juridique Groupe, Secrétaire du Conseil
- Monsieur Said EL ATFI, Juriste Groupe
- Madame Corinne MARTIAL représentant le Cabinet Fiduciaire Expertise Conseil, Commissaire aux Comptes
- Monsieur Cyril HERVE, représentant le Cabinet GRANT THORNTON, Commissaire aux Comptes

Les représentants du Comité Social et Economique :

- Madame Farida DJARBOUB
- Madame Claudine NEMA
- Monsieur Nadir BENMOHAMED

Le Président, constatant que plus de la moitié des membres du Conseil de Surveillance est présente, déclare que le Conseil est régulièrement constitué et peut valablement délibérer.

Le Président rappelle que le Conseil est appelé à délibérer sur l'ordre du jour suivant.

.../...

8. Projet de rapprochement du Groupe Polylogis (LogiRep-Scalis) avec l'Office Auxerrois de l'Habitat (OAH) : délibération de principe

.../...

* * *

.../...

8. Projet de rapprochement du Groupe Polylogis (LogiRep-Scalis) avec l'Office Auxerrois de l'Habitat (OAH)

Le Président donne la parole à Madame Karine JULIEN ELKAÏM.

1 - Contexte de l'opération

En 2021, le Groupe POLYLOGIS et la communauté d'agglomération de l'Auxerrois, collectivité de rattachement de l'Office Auxerrois de l'Habitat, organisme HLM détenant et gérant près de 6.000 logements locatifs sociaux situés sur le département de l'Yonne avaient initié des pourparlers sans que cela n'aboutisse.

Partant du constat que l'Office ne saurait pas engager seul le développement de l'habitat sur le territoire auxerrois, l'office et sa collectivité de rattachement étudient depuis plusieurs mois des scenarios d'évolution stratégique de l'Office permettant non seulement de mettre en œuvre le projet de territoire 2021-2031 « Transformons l'Auxerrois » adopté par la communauté d'agglomération et mais également d'inscrire l'OPH dans une dynamique de regroupement telle qu'insufflée par la loi ELAN.

C'est dans ce contexte que des échanges ont repris fin 2023 avec le groupe POLYLOGIS sur la base d'un renouvellement de l'intérêt de POLYLOGIS à accompagner la politique de l'habitat sur le territoire de la Communauté de l'Auxerrois en lien avec l'OAH.

2 - Présentation de l'OPH Office Auxerrois de l'Habitat

L'OAH a été créé par décret le 16 février 1930. Il est aujourd'hui office public de l'habitat, organisme HLM, tout comme les ESH, soumis aux mêmes dispositions du Code de la construction et de l'habitation. Il dispose de 6 000 logements.

Son patrimoine est réparti comme suit :

- 5.958 logements en gestion locative sur 31 communes de l'Yonne
- 227 logements foyers
- 89 locaux commerciaux, associatifs et professionnels

Les principales missions et activités de l'OPH sont :

- La construction locative ou location-accession
- La gestion des logements (locative, technique, financière, sociale)
- L'acquisition-amélioration de bâtiment en vue de leur aménagement en logements
- La réhabilitation du patrimoine existant
- L'accession à la propriété
- La résidentialisation
- La conduite d'opération pour le compte de collectivités locales ou d'établissements publics
- La démolition

3 - Partenariat stratégique Polylogis / OAH

En matière de développement de l'habitat à l'échelle de l'agglomération auxerroise, le partenariat permettrait de diversifier la production de logements sur ledit territoire.

Il serait proposé :

- La construction sur le territoire de l'Auxerrois de 800 logements construits sur 10 ans : PLAI, PLUS, PLS, PLI, LLI, résidences séniors et étudiantes etc ;
- La réhabilitation d'ici fin 2023 des logements de l'OAH afin de résorber les logements classés E F G et en adéquation avec la loi climat et résilience du 22 août 2021 ;
- Finaliser les opérations lancées sur la Communauté de l'Auxerrois dans le cadre de l'ANRU sur le quartier Sainte Geneviève/les Brichères et les Rosoirs à Auxerre tel que défini par la convention NPNRU signée le 02 juin 2023 ;
- D'avoir un opérateur en capacité d'intervenir au sein des 29 communes dans le cadre du PLUi HM afin d'accompagner la revitalisation des centre-bourgs (dents creuses et réhabilitation du patrimoine) ;
- D'avoir un opérateur en capacité d'accompagner les communes dans leurs opérations d'aménagement privées et sociales.

Lors de notre réponse à l'appel à manifestation d'intérêt en 2021, le groupe POLYLOGIS s'était appuyé sur le Plan Stratégique du Patrimoine de l'OAH qui portait sur le plan de travaux de 122 M€ sur 10 ans.

Il conviendra d'actualiser le PSP et le plan de travaux à 10 ans de l'OAH pour déterminer les montants à investir.

Pour mémoire, en réponse à l'appel à manifestation d'intérêt en 2021, le Groupe Polylogis s'était engagé globalement à réaliser 343 M€ d'investissement dans l'habitat pendant une dizaine d'années. **Ce plan sera à actualiser dans le contexte actuel de notre environnement, des marchés de l'habitat et des financements possibles.**

Le Groupe Polylogis a les ressources financières nécessaires pour mettre en œuvre ses engagements.

Ainsi, il est prévu que les parties prenantes concluent un protocole au plus tard fin 2024 un protocole de partenariat qui déterminera les modalités financières et juridiques du partenariat stratégique.

4 - Montage juridique privilégié

Le scénario de création d'une ESH (SA HLM) suivie d'une fusion/absorption de l'OAH dans l'ESH créée sur le territoire est privilégié.

Le Groupe Polylogis accompagnera les parties prenantes pour la constitution de la nouvelle ESH. Le ministère du Logement dispose d'un délai de 3 mois à compter de la réception du dossier complet pour se prononcer. Un avis préalable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement de la région Bourgogne Franche Comté doit être sollicité.

Concrètement et pour illustration, le capital social à la création pourrait être de 100 k€ (assorti d'une prime d'émission) :

- 49 % Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois,
- 51 % Polylogis (LogiRep et Scaldis).

Concrètement et pour illustration (en se basant sur les comptes 2020 de l'OPH), le capital social de l'ESH serait 30 244 k€ selon la répartition suivante :

- 14 820 k€ pour la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois : 49 % du capital (apport du patrimoine de l'OAH),
- 15 424 k€ apportés en fonds propres par le Groupe Polylogis : 51 % du capital.

Pour le calcul du rapport d'échange dans le cadre de l'opération de fusion-absorption, la « valorisation » de l'OAH sera réalisée conformément aux dispositions impératives de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5 - Quelle gouvernance pour la nouvelle ESH à constituer ?

La Communauté de l'Auxerrois et le groupe POLYLOGIS (Scalis et LogiRep) seraient actionnaires de référence de l'ESH, conformément à l'article L. 422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation et liés par un pacte d'actionnaires permettant à la Communauté de l'Auxerrois de porter les grandes décisions stratégiques et d'assurer la bonne gouvernance de l'entité dans l'intérêt du projet de territoire et permettant à la nouvelle ESH d'être rattachée au Groupe Polylogis au sens des articles L 233-3 du Code de Commerce et L 423-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Dans le pacte d'actionnaires de référence, il serait mis en place un **comité de gouvernance** composé des 3 actionnaires de référence chargé de définir les grandes orientations stratégiques de l'ESH composé comme suit :

- 3 représentants de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois,
- 3 représentants du Groupe Polylogis.

Les modalités de fonctionnement et de décision seront à préciser dans le pacte d'actionnaires.

6 - Planning prévisionnel

1. Information des CSE des trois organismes HLM en **juin 2024** (le, 17 juin pour LogiRep, Scalis et l'OAH).
2. Dans sa séance du **21 juin 2024**, le conseil de surveillance de Logirep devra délibérer pour approuver le principe d'étude du partenariat stratégique.
3. Dans sa séance du **27 juin 2024**, le conseil communautaire de l'Auxerrois devra délibérer pour approuver le principe de la poursuite des travaux et des études en vue de définir le cadre du partenariat stratégique.
4. Dans sa séance du **28 juin 2024**, le conseil d'administration de Scalis devra délibérer pour approuver le principe d'étude du partenariat stratégique.
5. Le CSE de l'OAH délibère le 11 juillet, et le Conseil d'Administration de l'OAH le **12 juillet** prochain.
6. **Second semestre 2024** : Approbation du protocole de partenariat décidé par les instances décisionnelles de :
 - a. L'Agglomération de l'Auxerrois lors d'un conseil communautaire,
 - b. L'OAH lors d'un conseil d'administration,
 - c. Le Groupe Polylogis (LogiRep et Scalis) lors des conseils de surveillance et d'administration,

Délai maximum fin 2024.

7. Création d'une nouvelle ESH : **délai maximum 30 juin 2025**.
8. Fusion absorption de l'OAH dans la nouvelle ESH : **délai maximum : 31 décembre 2025**.
9. Fonctionnement de la nouvelle ESH : **1^{er} janvier 2026**.

Le Conseil de Surveillance de LogiRep approuve, à l'unanimité, la poursuite des négociations entre le Groupe Polylogis (LogiRep-Scalis) et l'Office Auxerrois de l'Habitat (OAH) dans le cadre d'un partenariat stratégique sur la base des éléments ci-dessus exposés.

Fait à Suresnes le 30 septembre 2024

Pour extrait certifié conforme à l'original

Franc GIROUARD
Directeur Juridique Groupe
Secrétaire de Séance



communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 089-278900014-20241213-13122024-DE

S²LO

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2024-156

OBJET : Politique de l'habitat - Approbation de lancement des études en vue d'un partenariat entre l'OAH, la Communauté de l'Auxerrois et le groupe POLYLOGIS

SEANCE DU 27 JUIN 2024

Le conseil de la Communauté de l'auxerrois, convoqué le 21 juin 2024, s'est réuni le 27 juin 2024 à 09 h 00 à la salle des Joinchères à VENOY, sous la présidence du Président, Crescent MARAULT.

Nombre de membres

En exercice : 64

Présents : 43

Votants : 59 dont 16 pouvoirs

Etaient présents : Crescent MARAULT, Jean-Philippe BAILLY, Pascal BARBERET, Patrick BARBOTIN, Marie-Ange BAULU, Véronique BESNARD, Christophe BONNEFOND, Nordine BOUCHROU, Auria BOUROUBA, Jean-Luc BRETAGNE, Nicolas BRIOLLAND, Mani CAMBEFORT, Dominique CHAMBENOIT, Anna CONTANT, Carole CRESSON GIRAUD, Patrick CROS, Gérard DELILLE, Michel DUCROUX, Sylvie DUMESNIL, Chrystelle EDOUARD, Hicham EL MEHDI, Arminda GUIBLAIN, Pascal HENRIAT, Francis HEURLEY, Julien JOUVET, Emilie LAFORGE, Jean-Luc LIVERNEAUX, Florence LOURY, Odile MALTOFF, Bruno MARMAGNE, Emmanuelle MIREIN, Maryse NAUDIN, Maud NAVARRE, Patrick PICARD, Véronique PIERRON, Marie-Claire REROLE, Denis ROYCOURT, Maryline SAINT ANTONIN, Magloire SIOPATHIS, Dominique TORCOL, Philippe VANTHEEMSCHE, Patricia VOYE, Farah ZIANI

Absents représentés par leur suppléant : Christian BOULEY par Sylvie DUMESNIL, Stephan PODOR par Patrick CROS, Bernard RIANT par Véronique PIERRON, Michaël TATON par Marie-Claire REROLE.

Pouvoirs : Stéphane ANTUNES pouvoir à Nicolas BRIOLLAND, Céline BÄHR pouvoir à Julien JOUVET, Michel BOUBOULEIX pouvoir à Anna CONTANT, Daniel CRENE pouvoir à Arminda GUIBLAIN, Mathieu DEBAIN pouvoir à Jean-Philippe BAILLY, Olivier FELIX pouvoir à Philippe VANTHEEMSCHE, Sophie FEVRE pouvoir à Mani CAMBEFORT, Margaux GRANDRUE pouvoir à Bruno MARMAGNE, Isabelle JOAQUINA pouvoir à Francis HEURLEY, Souleymane KONÉ pouvoir à Auria BOUROUBA, Frédéric PETIT pouvoir à Christophe BONNEFOND, Laurent PONROY pouvoir à Carole CRESSON GIRAUD, Sylvie PREAU pouvoir à Emilie LAFORGE, Guido ROMANO pouvoir à Patrick BARBOTIN, Vincent VALLÉ pouvoir à Crescent MARAULT, Yves VECTEN pouvoir à Pascal HENRIAT

Absents non représentés : Raymonde DELAGE, Sébastien DOLOZILEK, Lionel MION, Mostafa OUZMERKOU, Philippe RADET

Secrétaire de séance : Dominique CHAMBENOIT



communauté
de l'auxerrois

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 089-278900014-20241213-13122024-DE

S²LO

Rapporteur : Crescent MARAULT

L'article 81 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN prévoit que les organismes détenant ou gérant moins de 12.000 logements locatifs sociaux doivent, depuis le 1^{er} janvier 2021, appartenir à un groupe soit en formant un ensemble de société soit en participant à une société de coordination.

La communauté de l'Auxerrois est la collectivité de rattachement de l'Office Auxerrois de l'Habitat (OAH), office public de l'habitat détenant et gérant près de 6.000 logements locatifs sociaux situés sur le département de l'Yonne.

L'OAH ne saurait engager seul le développement de l'habitat sur le territoire auxerrois, aussi l'OAH et la Communauté de l'Auxerrois étudient depuis plusieurs mois des scenarios d'évolution stratégique de l'Office permettant non seulement de mettre en œuvre le projet de territoire 2021-2031 « *Transformons l'Auxerrois* » adopté par la Communauté de l'Auxerrois mais également d'inscrire l'OAH dans une dynamique de regroupement telle qu'insufflée par la loi ELAN.

C'est dans ce contexte que des échanges ont eu lieu avec le groupe HLM POLYLOGIS sur la base d'un renouvellement de leur marque d'intérêt à accompagner la politique de l'habitat sur le territoire de la Communauté de l'Auxerrois en lien avec l'OAH.

Le groupe POLYLOGIS compte parmi les dix principaux acteurs du logement social et comprend 19 sociétés et est organisé en 4 pôles :

- Le pôle « Habitat Social » avec 6 entreprises sociales de l'habitat (LogiRep, TMH, LogiOuest, LogiRys, Scalidis, La Thoisseyenne), une société coopérative HLM (SoliLogis), 2 SAC (Logi et DomusNostra) et 1 partenaire stratégique (ESH RLF). Ce pôle compte 96 600 logements locatifs et intègre toutes les activités stratégiques du secteur HLM (86 600 logements familles et 150 résidences services pour 10 000 logements) ;
- Le pôle « Promotion Immobilière » avec 3 sociétés d'accession sociale SACICAP (LogiCap, LogiCap Normandie et SACICAP Le Havre Normandie) et 2 sociétés de promotion immobilière (LogiH, LogiH Normandie) ;
- Le pôle « Aménagement » avec une société d'aménagement (CitAme) ;
- Le pôle « Services à l'immobilier » avec Immo de France Paris Ile-de-France et CPH, représentant 69 800 lots gérés en syndic de copropriétés et en location. Ses activités stratégiques sont le syndic de copropriétés, l'administration de biens, la transaction, les opérations de marchand de biens et la gestion locative privée.

Le Groupe a 1.700 collaborateurs présents dans neuf régions en France (Bourgogne Franche Comté, Ile-de-France, Normandie, Hauts-de-France, Pays de la Loire, Centre Val de Loire, Nouvelle Aquitaine, Auvergne Rhône Alpes, Occitanie).

Le groupe POLYLOGIS et plus particulièrement les entreprises sociales de l'habitat (ESH) Scalidis et LogiRep ont manifesté le souhait d'accompagner l'Office et sa collectivité de rattachement dans la mise en œuvre des projets structurants de la politique de l'habitat.

Le partenariat permettrait de diversifier la production de logements. Il serait ainsi proposé :

- La construction sur le territoire de l'Auxerrois de 800 logements construits sur 10 ans : PLAI, PLUS, PLS, PLI, LLI, résidences séniors et étudiantes etc ;



communauté de l'Auxerrois

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 089-278900014-20241213-13122024-DE

S²LO

- La réhabilitation d'ici fin 2030 des logements de l'OAH afin de résorber les logements classés E F G en adéquation avec la loi climat et résilience du 22 août 2021 ;
- Finaliser les opérations lancées sur la Communauté de l'Auxerrois dans le cadre du renouvellement urbain sur le quartier Sainte Geneviève/les Brichères et les Rosoirs à Auxerre telles que définies par la convention relative au nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) signée le 02 juin 2023 ;
- D'avoir un opérateur en capacité d'intervenir au sein des 29 communes dans le cadre du PLUiHM afin d'accompagner la revitalisation des centre-bourgs (dents creuses et réhabilitation du patrimoine) ;
- D'avoir un opérateur en capacité d'accompagner les communes dans leurs opérations d'aménagement privées et sociales.

Afin de parvenir à ces objectifs, il est proposé que la finalité de ce partenariat soit la création d'une nouvelle entreprise de type Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH) laquelle ESH comprendrait la communauté de l'Auxerrois à hauteur de 49% du capital social et le groupe POLYLOGIS à 51% et se rapprocherait de l'OAH en vue de mettre en œuvre la politique de l'habitat auxerroise, selon les modalités encadrées par l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'année 2024 devrait permettre aux parties prenantes de définir les modalités financières, économiques et juridiques du partenariat.

En ce sens, des études et travaux seront menés par l'OAH, la Communauté de l'Auxerrois et le groupe POLYLOGIS.

Afin de définir les modalités de ce partenariat, l'objectif est de conclure un protocole entre l'OAH, la Communauté de l'Auxerrois et le groupe POLYLOGIS pour définir la gouvernance de la future ESH au plus tard fin 2024.

Dans l'optique de la création de l'ESH, la Communauté de l'Auxerrois et le groupe POLYLOGIS seront actionnaires de référence, conformément à l'article L. 422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, liés par un pacte d'actionnaires permettant à la Communauté de l'Auxerrois de porter les grandes décisions stratégiques et d'assurer la bonne gouvernance de l'entité dans l'intérêt du projet de territoire et permettant à la nouvelle ESH d'être rattachée au Groupe d'organismes de logement social Polylogis au sens des articles L 233-3 du Code de Commerce et L 423-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Les conseillers communautaires demandent de surcroît, à travers le protocole de partenariat et in fine à travers ce pacte d'actionnaires de référence de bénéficier d'une représentation forte du territoire dans l'ESH notamment en ayant un nombre de représentants égal à celui du groupe POLYLOGIS dans le pacte d'actionnaires via la constitution d'un comité de gouvernance chargé de définir les grandes orientations stratégiques de la société qui serait composé de :

- 3 représentants de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois,
- 3 représentants du Groupe Polylogis.

Les modalités de fonctionnement et de décision seront à préciser dans le pacte d'actionnaires.



communauté
de l'Auxerrois

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 089-278900014-20241213-13122024-DE

S²LO

Le protocole de partenariat devra définir précisément la gouvernance de la future ESH puis sera présenté aux élus du conseil communautaire et enfin soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante de la Communauté de l'Auxerrois au cours du second semestre 2024.

Si accord entre l'OAH, la Communauté de l'Auxerrois et le groupe POLYLOGIS sur le partenariat évoqué ci-dessus, le calendrier prévisionnel de la mise en œuvre de la nouvelle structure serait opéré en 2025 selon le séquencement suivant :

- Première phase : constitution de l'ESH avec l'approbation des statuts et du pacte d'actionnaires de référence ;
- Deuxième phase : Dotation en patrimoine et en fonds propre de la nouvelle structure pour mener les opérations de la politique de l'habitat sur le territoire de la Communauté de l'Auxerrois (cf. objectifs précités).

Ainsi, le nouvel opérateur en charge de l'exécution de la politique de développement de l'habitat à l'échelle de l'agglomération auxerroise serait opérationnel au 1^{er} janvier 2026.

En vue de bâtir ce partenariat entre l'OAH, la Communauté de l'Auxerrois et le groupe POLYLOGIS, il est demandé au conseil communautaire d'approuver le principe d'engager des études, sur la base des propositions du groupe POLYLOGIS jointes en annexe.

Après avoir délibéré, le conseil communautaire décide :

- D'approuver le principe d'engagement des études en vue d'un partenariat entre l'OAH, la Communauté de l'Auxerrois et le groupe HLM POLYLOGIS ;
- De mandater les 13 administrateurs désignés par le conseil communautaire pour porter cette décision au sein du conseil d'administration de l'OAH ;
- D'autoriser le Président à signer les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Vote du conseil communautaire :

- | | |
|-----------------------------|--|
| - voix pour | : 41 |
| - voix contre | : 12 Jean-Philippe BAILLY, Patrick BARBOTIN, Mani CAMBEFORT, Mathieu DEBAIN, Sophie FEVRE, Pascal HENRIAT, Florence LOURY, Stephan PODOR, Bernard RIANT, Guido ROMANO, Denis ROYCOURT, Yves VECTEN |
| - abstentions | : 6 Pascal BARBERET, Jean-Luc BRETAGNE, Nicolas BRIOLLAND, Maud NAVARRE, Patrick PICARD, Farah ZIANI |
| - n'a pas pris part au vote | : 0 |
| - absents lors du vote | : 5 Raymonde DELAGE, Sébastien DOLOZILEK, Lionel MION, Mostafa OUZMERKOU, Philippe RADET. |

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Crescent MARAULT

Affiché le : 03.07.24

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 28 JUIN 2024

Le vingt-huit juin deux mille vingt-quatre à dix heures quarante-cinq, le Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'H.L.M. SCALIS s'est réuni sur convocation faite par son Président au siège de la Société, 14-16 Rue Saint Luc à CHATEAUROUX et organisé avec les moyens de visio et d'audio conférence, à l'effet de délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Sont présents :

- | | |
|------------------------------------|---|
| ▪ Monsieur Bertrand GOUJON | : Président |
| ▪ Monsieur Cédric LORET | : Représentant permanent de LOGIREP |
| ▪ Monsieur Thierry BECART | : Administrateur |
| ▪ Monsieur Franck GIROUARD | : Administrateur (en visio-conférence) |
| ▪ Monsieur Christian GIUGANTI | : Administrateur |
| ▪ Madame Samira MARMONT | : Administratrice |
| ▪ Monsieur Jean-Philippe PASQUET | : Administrateur |
| ▪ Madame Mireille TILLY | : Administratrice |
| ▪ Madame Guylène BERENGUIER DECOUX | : Représentante permanente d'APASLOG |
| ▪ Monsieur Gérard MAYAUD | : Représentant permanent du DEPARTEMENT de l'INDRE |
| ▪ Monsieur Jean-Luc BONNET | : Représentant permanent de LIMOGES METROPOLE |
| ▪ Madame Marie-Thérèse LEFEBVRE | : Administratrice représentant les locataires |
| ▪ Monsieur Christian CHENIER | : Administrateur représentant les locataires |
| ▪ Madame Audrey LAMY | : Administratrice représentant les locataires |
| ▪ Monsieur Dominique DHENNE | : Représentant permanent d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER |
| ▪ Monsieur David GUILHOURRE | : Représentant permanent de LOGIOUEST |

Sont représentés :

- | | |
|-----------------------------------|--|
| ▪ Monsieur Gil AVEROUS | : Représentant permanent de CHATEAUROUX METROPOLE, représenté par M. Gérard MAYAUD |
| ▪ Monsieur Jean-Christophe PICHON | : Représenté par M. Cédric LORET |

Assistent à la réunion :

- | | |
|----------------------------------|---|
| ▪ Madame Karine JULIEN EL KAÏM | : Présidente du Directoire de LOGIREP ; Présidente du Comité Exécutif du Groupe POLYLOGIS |
| ▪ Madame Virginie CORBERAND | : Directrice Générale |
| ▪ Madame Françoise GOBERON-THIRY | : Juriste Immobilier |

2.3. Partenariat stratégique du Groupe POLYLOGIS avec l'Office Auxerrois de l'Habitat (OAH) :

Le Président donne la parole à Mme Karine JULIEN, pour présenter le projet de partenariat stratégique du Groupe, envisagé avec l'Office Auxerrois de l'Habitat.

Il s'agit d'un projet initié en 2021 entre le Groupe POLYLOGIS et la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois, collectivité de rattachement de l'Office Auxerrois de l'Habitat, organisme HLM détenant et gérant près de 6.000 logements locatifs sociaux, situés sur le département de l'Yonne. Ce projet n'avait pu aboutir mais l'office s'est à nouveau rapproché fin 2023 du Groupe pour relancer les pourparlers afin d'aboutir à un partenariat stratégique, qui permettrait d'étendre l'offre du Groupe en cohérence avec son implantation territoriale actuelle.

Le montage juridique envisagé serait la constitution d'une ESH spécifique, dans laquelle le patrimoine de l'Office Auxerrois de l'Habitat serait transféré, le Groupe viendrait en apport numéraire, l'objectif étant que l'opération soit finalisée fin 2025.

Les modalités de ce partenariat sont détaillées dans la note de synthèse communiquée à l'ensemble des administrateurs.

Le Président complète la présentation en précisant que le fonctionnement et l'implantation de l'Office sur son territoire est assez similaire à ceux de SCALIS ; c'est la raison pour laquelle il est paru assez logique que SCALIS soit associée à ce projet, dans une logique Groupe et sans que cela ne la handicape dans son développement au regard du plan stratégique d'adaptation qui va être présenté au cours de ce Conseil.

Les membres du Conseil à l'unanimité, approuvent le principe d'étude du partenariat stratégique entre l'OPH Office Auxerrois de l'Habitat, LogiRep et Scaldis selon les modalités présentées.

.....

Pour extrait certifié conforme

Au registre des délibérations

A Châteauroux, le 29 Août 2024



La Directrice Générale
Virginie CORBERAND

**OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH DE LA COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS
CONSEIL d'ADMINISTRATION EXCEPTIONNEL**

**EXTRAIT
REGISTRE DES DELIBERATIONS
REUNION DU VENDREDI 12 JUILLET 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le vendredi douze juillet, à 17 heures 30, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Laurianne BELLIER, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Mahiédine CHENOUNA, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sylvain DUVAL, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Ghislaine MOREAU, Abderahmane NASSOUR, Dominique TORCOL, Vincent VALLÉ, Andrée VALLET, Manuella INES.

EXCUSES : Bernard BUFFAUT, Sophie DIEMUNSCH (Pouvoir à Vincent VALLÉ), Jean-Michel FREVILLE, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Patrick JOLIBOIS, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY (Pouvoir à Christian LALANDRE), Bruno AGEZ.

**3 ENGAGEMENT DE LA DEMARCHE EN VUE D'UN PROJET DE PARTENARIAT OAH
/ CA / POLYLOGIS**

L'article 81 de la Loi du 23 Novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN prévoit que les organismes détenant ou gérant moins de 12 000 logements locatifs sociaux doivent, depuis le 1^{er} janvier 2021, appartenir à un groupe soit en formant un ensemble de sociétés, soit en participant à une société de coordination.

La Communauté de l'Auxerrois est la collectivité de rattachement de l'Office Auxerrois de l'Habitat (OAH), office public détenant et gérant environ 6 000 logements locatifs sociaux situés sur le département de l'Yonne.

L'OAH ne saurait engager seul le développement de l'habitat sur le territoire auxerrois, aussi l'OAH et la Communauté de l'Auxerrois étudient depuis plusieurs mois des scénarios d'évolution stratégique de l'OAH permettant non seulement de mettre en œuvre le projet de territoire 2021-2031 « Transformons l'Auxerrois » adopté par la Communauté de l'Auxerrois, mais également d'inscrire l'OAH dans une dynamique de regroupement telle qu'insufflée par la Loi ELAN.

C'est dans ce contexte que des échanges ont eu lieu avec le groupe POLYLOGIS sur la base d'un renouvellement de leur marque d'intérêt à accompagner la politique de l'habitat sur le territoire de la Communauté de l'Auxerrois en lien avec l'OAH.

Les différentes étapes sont rappelées aux membres du Conseil d'Administration :

➤ **Loi ELAN du 23 Novembre 2018**

Loi portant sur la restructuration des organismes de logement social, obligeant les bailleurs sociaux gérant moins de 12 000 logements d'intégrer un groupe leur permettant d'atteindre ce seuil.

➤ **Conseil des Maires du 03 juin 2024**

Présentation du nouveau projet souhaité par le Maire Président Crescent MARAULT : projet de partenariat avec le groupe POLYLOGIS.

➤ **CSE de l'OAH du 17 juin 2024**

Présentation du nouveau projet approuvé lors du Conseil des Maires du 03 juin 2024 : projet de partenariat avec le groupe POLYLOGIS.

➤ **Conseil Communautaire du 27 juin 2024**

Délibération autorisant le lacement des études en vue d'un partenariat entre l'OAH, la Communauté de l'Auxerrois et le groupe POLYLOGIS (joint ci-dessous).

➤ **CSE de l'OAH du 11 juillet 2024**

Absence d'avis sur le nouveau projet approuvé lors du Conseil Communautaire du 27 juin 2024.

Le Président propose la parole aux administrateurs :

✿ **Intervention de Mahiédine CHENOUNA :**

Mahiédine CHENOUNA demande à Manuella INES, représentante du Préfet, si la tenue de ce Conseil d'Administration est légale suite au référé déposé.

Manuella INES indique tout d'abord que la tenue de ce Conseil d'Administration est valable tant que son illégalité n'a pas été prouvée.

Manuella INES justifie la validité ce Conseil d'Administration par deux points :

- Les délibérations de la Communauté de l'Auxerrois sont toutes transmises au service du contrôle de la légalité pour vérification. Le Préfet a ainsi jusqu'à fin août pour se prononcer, éventuellement, sur la légalité de la délibération remise en cause.
- Concernant le référé déposé auprès du Tribunal Administratif afin d'annuler la délibération et donc la nomination des nouveaux administrateurs, celui-ci a été rejeté. Ce référé ayant été rejeté, il faut attendre le jugement du Tribunal Administratif pour savoir si cette délibération est légale ou non.

Manuella INES termine en rappelant qu'en attendant ces décisions, toutes activités du Conseil d'Administration sont considérées comme valides.

Mahiédine CHENOUNA souhaite également évoquer le Comité de Gouvernance abordé dans le projet présenté lors des différentes réunions.

Le Comité de Gouvernance inscrit dans le projet précise la répartition suivante :

- 3 postes pour la Communauté de l'Auxerrois,
- 3 postes pour le groupe POLYLOGIS.

Mahiédine CHENOUNA souhaite connaître la voix prépondérante, s'il y en a une, en cas de désaccord.

Le Directeur Général rappelle qu'il s'agit aujourd'hui uniquement d'autoriser le début des échanges et des études, et non d'acter le projet proposé par POLYLOGIS. Par la suite, des négociations auront lieu. Fin 2024, lors d'un Conseil d'Administration, un second vote sera proposé aux Administrateurs à la suite des échanges et du travail réalisé. Le Directeur Général précise également que les administrateurs seront informés de l'avancement des discussions.

Intervention de Sylvain DUVAL :

Sylvain DUVAL indique son étonnement quant à l'avancement, moindre, du projet compte-tenu des deux années déjà écoulées depuis le dernier vote lors du Conseil d'Administration de décembre 2021.

Sylvain DUVAL rappelle que de nombreux points de blocage persistent aujourd'hui, et demande quelle sera la suite de ce processus en cas de désaccord avec POLYLOGIS ?

Le Directeur Général rappelle qu'au vu de la Loi ELAN, l'OAH n'est plus dans l'obligation de se rapprocher d'un autre bailleur du fait qu'il est le dernier bailleur individuel du département.

Toujours en réponse à Sylvain DUVAL, Christophe BONNEFOND ajoute que les deux années écoulées ne sont pas perdues, et ont notamment permis une prise de recul suite au rapprochement opéré par BRENNUS HABITAT, devenu Habellis en 2020.

Intervention de Cyril BERGER (Avis du CSE de l'OAH) :

« La loi Elan prévoit que les organismes détenant ou gérant moins de 12 000 logements locatifs sociaux doivent, depuis le 1er janvier 2021 se regrouper. Ces regroupements peuvent se faire en mutualisant certaines fonctions tout en conservant les structures et les liens territoriaux.

Toutefois, la loi prévoit de pouvoir exempter les organismes seuls à posséder leur siège social dans un département, ce qui est le cas de l'Office Auxerrois de l'Habitat.

A ce jour, le CSE souhaite mettre en avant les éléments suivants :

- Le temps de réflexion insuffisant donné au CSE afin de rendre son avis, selon des informations qui lui ont été remises le 17 juin 2024 pour un retour le 11 juillet, sachant que le délai réglementaire est d'un mois, voire deux mois si le CSE fait appel à un expert.
- Le peu d'éléments transmis permettant de donner un avis sur l'ouverture des études d'un partenariat (power point).
- La différence d'informations données à l'OAH par rapport aux éléments affichés sur le projet de délibération de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.
- Qu'après consultation du projet de délibération de la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois du 27 juin 2024 et de son annexe, le CSE remarque :
 - Le haut niveau de précision du projet de partenariat alors que les négociations ne sont pas ouvertes.
 - Des divergences entre la délibération de la CAA et l'annexe de Polylogis, à savoir :
 - Délibération : un pacte d'actionnaires avec la constitution d'un comité de gouvernance chargé de définir les grandes orientations stratégiques avec 3 représentants de la Communauté d'Agglomération et 3 du Groupes Polylogis.
 - Annexe Polylogis : pacte d'actionnaires avec la constitution d'un comité de gouvernance chargé de définir les grandes orientations stratégiques avec 2 représentants de la Communauté d'Agglomération et 3 du Groupes Polylogis.

Nous constatons également sur l'annexe que le futur conseil d'administration serait composé de 8 postes d'administrateurs Logirep et Polylogis et de 4 postes pour la communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.

- *La présence d'un seul candidat pour un rapprochement, contrairement au projet de 2021 qui comptait 4 candidats.*
- *La création d'une entreprise type ESH avec une répartition du capital à 51 % pour Polylogis et 49 % pour l'OAH.*

Le CSE souhaiterait afin de pouvoir rendre un avis :

- *Un délai supplémentaire à compter de septembre 2024, sachant que nous sommes en pleine période estivale.*
- *Une présentation au CSE voir à l'ensemble des salariés et agents de Polylogis par leurs représentants.*
- *La présentation au CSE voir à l'ensemble des salariés et agents du projet de territoire 2021-2031 par un représentant de la Communauté de l'Agglomération de l'Auxerrois.*
- *Le planning prévisionnel en cas d'ouverture des négociations.*
- *La création d'un groupe de travail pouvant comprendre des membres du CSE, des représentants syndicaux, des agents et des salariés de l'OAH.*

Le CSE est conscient qu'il est important de continuer d'entretenir, développer et diversifier son patrimoine et que l'OAH est un acteur du développement du territoire.

Toutefois, la mise en place d'un partenariat est source d'inquiétude sur le maintien des emplois, salariés et agents de la fonction publique territoriale, et des accords d'entreprises en place, sans oublier la proximité auprès des locataires.

À ce jour, à la vue des éléments précités, le CSE ne peut rendre un avis. »

Intervention d'Abderahmane NASSOUR :

« En qualité de représentant de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Yonne au sein du Conseil d'administration de l'O.A.H., je tiens à attirer une attention particulière sur les points suivants :

Il semblerait qu'un recours contentieux ait été effectué auprès du tribunal administratif concernant la légalité de la procédure sur la modification de la composition du CA de l'Office public de l'Habitat en cours de mandature par l'EPCI de rattachement. Le respect des dispositions des procédures doit être impérativement observé.

Un avis favorable à l'engagement de la démarche en vue d'un projet de partenariat OAH/CA/POLYLOGIS mais avec la volonté que cette démarche soit réalisée avec d'autres organismes dans le cadre de l'obligation de regroupement des organismes de logement social tel que le CA l'avait validé en 2021, notamment avec Idélians.

Une réflexion à mener sur les différents montages juridiques envisageables sans se focaliser sur la création d'une entreprise sociale de l'habitat (ESH), en explorant d'autres pistes parmi lesquelles la création d'une société de coordination (SAC).

Dans le cadre de la démarche avec Polylogis :

- L'apport d'informations précises sur ce que pourrait apporter Polylogis en termes de fonds propres, de production de logements sur le territoire...
- Dans le cadre de la création d'une ESH avec fusion-absorption, l'exigence d'une publication du pacte d'actionnaires qui prenne en compte toutes les parties prenantes actuelles.

La CAF sera extrêmement vigilante au montage de ces rapprochements, au mode de gouvernance dont elle ne souhaite pas être exclue.

Elle restera très attentive aux services et innovations qui seront apportés aux habitants et allocataires de l'Yonne -quel que soit le montage juridique qui sera décidé ultérieurement- pour l'accès, le maintien dans le logement, le bien-être et le bien-vivre des allocataires couverts par son institution. »

Intervention d'Arouna ADEOTI :

Arouna ADEOTI demande au Président ainsi qu'au Directeur Général de confirmer que le rapprochement avec POLYLOGIS n'aura aucune incidence sur les loyers et les charges des locataires.

Concernant les loyers, le Directeur Général indique que ceux-ci sont conventionnés qu'il n'y aura donc pas d'augmentation des loyers quelque soit la forme juridique ; OPH ou ESH.

Quant à l'évolution des charges, le Directeur Général rappelle que l'un des objectifs de ce partenariat est d'accélérer le processus de rénovation des bâtiments afin de réduire les charges des locataires. Les moyens supplémentaires permettront ainsi d'avoir davantage de programmes de rénovation qu'à l'heure actuelle.

Le Président demande si un autre Administrateur souhaite prendre la parole.
Aucun souhait est émis.

Le Président propose alors de passer au vote, réalisé à bulletin secret à la demande d'un Administrateur.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité :

- ✿ Approuvent l'engagement des études en vue d'un partenariat entre l'OAH, la Communauté d'Auxerrois et le groupe POLYLOGIS,
- ✿ Autorisent le Directeur Général à transmettre les données comptables et financières de l'OAH au groupe POLYLOGIS à des fins de négociation,
- ✿ Autorisent le Président à signer les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

APPROBATIONS : 16

ABSTENTION : 0

OPPOSITIONS : 2

Ainsi délibéré, les jours, mois et an, que dessus.

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
 12 avenue des Bricières
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
 278 900 014 RCS AUXERRE
 Tél. : 03.86.72.59.00

Pour copie conforme

Le Directeur Général,


 Eric CAMPOY

ANNEXE 3 – PROJET DES STATUTS DE LA NOUVELLE ESH

AuxR_Logis
société anonyme
au capital social de 100.000 euros
12 avenue des Brichères – 89000 Auxerre
RCS Auxerre

STATUTS

Document de travail

ARTICLE 1 – Forme

Il est formé, entre les propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme d'habitations à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du code civil, du code de commerce et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

La société a été constituée sous la forme d'une société anonyme à conseil d'administration.

La société continue d'exister sous son nouveau mode de gestion entre les propriétaires des actions existantes et de celles qui seraient créées ultérieurement.

Elle est régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par les dispositions du livre IV du Code de la Construction et de l'habitation, les dispositions du Code Civil, les articles L 210-1 et suivants du Code de Commerce, et le décret n°67-236 du 23 mars 1967, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - Dénomination

La dénomination de la société est :

AuxR_Logis
société anonyme d'habitations à loyer modéré

Dans tous les actes et documents émanant de la société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots « société anonyme à conseil d'administration » et de l'indication du montant du capital social.

ARTICLE 3 - Objet social

La société a pour objet :

1° En vue principalement de la location, de construire, d'acquérir, d'améliorer, d'aménager, d'assainir, de réparer et de gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du code de la construction et de l'habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ;

2° De gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;

3° De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

4° De réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations logées dans le patrimoine qu'elle gère ou, à titre de prestataire de services, pour les populations logées dans le patrimoine géré par d'autres organismes de logement social ;

5° De réaliser pour son compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou établissements publics intéressés, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement, y compris les lotissements, prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ;

6° En complément de son activité locative, de réaliser ou d'acquérir et d'améliorer des logements en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville. Ces logements sont destinés à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article D. 443-34 du code de la construction et de l'habitation. Les prix de vente de ces immeubles respectent les maxima fixés en application du même article ;

7° D'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction ou sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article D. 443-34 du code de la construction et de l'habitation ;

8° Après avoir souscrit ou acquis des parts d'une société civile immobilière ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation, d'être syndic de copropriété ou d'exercer les fonctions d'administrateur de biens de ces immeubles ;

9° De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;

10° De réaliser, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers ;

11° De réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la société ;

12° D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâties, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

13° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants du même code ;

14° De construire ou d'acquérir, d'aménager, d'entretenir, de gérer ou de donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation ;

15° D'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le préfet du département du lieu de situation de ces hôtels ;

16° D'intervenir comme prestataire de services de sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions de l'article R. 422-4 du code de la construction et de l'habitation ;

17° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation et celui du préfet donnés dans les conditions fixées à l'article R. 442-23 du code de la construction et de l'habitation, de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ;

18° Dans les copropriétés mentionnées au 17° ci-dessus qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du même code et dédiée aux copropriétés dégradées, d'acquérir des lots en vue de leur revente, d'y effectuer tous travaux et de les louer provisoirement. Les dispositions du 3° de l'article R. 421-2 du même code sont applicables aux conditions de revente et de location de ces lots ;

19° De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

20° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 442-11 ;

21° De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

22° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du même code ;

23° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

24° De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues aux articles L. 421-3 (6°) et R. 421-2 (2°) du code de la construction et de l'habitation ;

25° De se voir confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine qui peut comprendre toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1er de la loi n° 96-

987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. La convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé mentionnés au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

26° De prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

27° De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

28° De participer, en application de l'article L. 424-2 du code de la construction et de l'habitation, à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire ;

29° De réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé dans les conditions fixées par l'article L. 6148-7 du code de la santé publique ;

30° De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elle peut provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5 du même code ;

31° D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

32° De réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;

33° De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

34° D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

35° De réaliser toutes opérations pour lesquelles les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré sont ou seront habilitées par les textes législatifs s'y rapportant.

ARTICLE 4 - Compétence territoriale – Siège social

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Par décision prise dans les conditions prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation, le Ministre chargé du Logement peut étendre la compétence territoriale de la société

Le siège social est fixé à :

**12 avenue des Brichères
89000 AUXERRE**

Il pourra être transféré à l'intérieur de la région ou des régions où s'exerce la compétence de la société.

La décision de transférer le siège social de la société à l'intérieur du département où s'exerce la compétence de la société pourra être prise par simple délibération du conseil d'administration sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

En cas de transfert décidé conformément à la loi par le conseil d'administration, celui-ci est habilité à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5 - Durée

La durée de la société est fixée à QUATRE-VINGT DIX-NEUF ANS (99) à compter de son immatriculation au Registre du Commerce sauf prorogation ou dissolution anticipée.

ARTICLE 6 - Composition et modification du capital social

Le capital social de la société est composé de 1.000 **actions** nominatives de **100 € (cent euros)** chacune, entièrement libérées.

Soit : **100.000 Euros**

Toute augmentation du capital social de la société nécessite l'accord du préfet du département où est situé le siège social de la société.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 20 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

Conformément à l'art. L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporés au capital.

Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

ARTICLE 7 - Cession d'actions

1. Le prix de cession des actions ne peut dépasser celui qui est fixé en application de l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article ;

2. Chaque communauté de communes de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, communauté urbaine, communauté d'agglomération, syndicat d'agglomération nouvelle, département ou région sur le territoire duquel ou de laquelle la société possède des logements ou des logements foyers, lorsqu'il ou elle n'est pas actionnaire de la société, est en droit d'acquérir une action de l'actionnaire de référence.

L'acquisition se fait au prix symbolique de dix centimes d'euro.

La cession est consentie par l'actionnaire de référence ou l'un quelconque des actionnaires le constituant dans les quinze jours de la demande faite par l'établissement public, le département ou la région au président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société ;

3. Tout représentant des locataires qui n'est pas actionnaire acquiert une action de l'actionnaire de référence. Dans les huit jours suivant la proclamation du résultat des élections ou de la cessation des fonctions en cours de mandat du représentant des locataires auquel il succède, l'acquisition de cette action lui est proposée au prix symbolique de dix centimes d'euro par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent ;

4. Sauf en cas de cession mentionnée au 2 ou au 3, ainsi qu'en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, le transfert d'actions à un tiers non actionnaire de la société, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil d'administration qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire, soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignée(s) ou agréée(s). Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée. Si à l'expiration du délai susmentionné, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prolongation de ce délai par décision de justice à la demande de la société ;

5. Tout actionnaire mentionné au 4° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation qui entend céder tout ou partie de ses actions peut demander leur rachat, à un prix qu'il propose et qui est au plus égal à celui résultant de l'application de l'article L. 423-4 du même code, par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent. Celui-ci, à défaut de faire acquérir les actions soit par un autre actionnaire soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura désignée(s), est tenu d'acquérir lui-même les actions, dans le délai de trois mois à compter de la réception de la demande.

A défaut d'accord amiable sur le prix des actions à l'expiration du délai de trois mois mentionné à l'alinéa précédent, le juge fixe ce prix et prononce si nécessaire le transfert de propriété.

ARTICLE 8 - Conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé de six à dix-huit administrateurs.

La société est administrée par un conseil d'administration, dans les conditions prévues à la sous-section 1 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce.

Le conseil d'administration comprend trois administrateurs nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Les trois actionnaires représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées au 3° du I du même article sont administrateurs.

Les administrateurs sont nommés pour trois ans, à l'exception des membres du conseil représentants des locataires qui sont élus pour une durée de quatre ans. La durée de leur mandat est calculée conformément à la réglementation en vigueur.

Les membres sortants sont toujours rééligibles.

Une personne morale peut être nommée administrateur. Lors de sa nomination, elle est tenue de désigner un représentant permanent. Lorsqu'elle le révoque, elle est tenue de pourvoir sans délai à son remplacement.

En cas de vacance au sein du conseil d'administration, par décès ou démission, les membres restants peuvent pourvoir au remplacement provisoire par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine Assemblée Générale.

Si le nombre d'administrateurs est devenu inférieur à six, l'assemblée générale ordinaire est convoquée immédiatement pour compléter l'effectif du conseil.

A défaut de ratification par l'assemblée générale des désignations à titre provisoire faites par le conseil d'administration, les délibérations prises et les actes accomplis entre-temps par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Les fonctions du nouveau membre cessent à l'époque où auraient cessé celles du membre qu'il remplace.

ARTICLE 9 - Conditions mises à l'exercice des fonctions d'administrateur

Chaque administrateur doit être propriétaire, en son nom personnel, d'une action au moins.

Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.

Si cette proportion venait à être dépassée, l'administrateur le plus âgée serait réputé démissionnaire d'office, avec effet à l'issue de la première Assemblée Générale Ordinaire Annuelle d'approbation des comptes.

Les personnes qui assurent la représentation d'un département ou d'une commune au conseil d'administration ainsi que les représentants des locataires ne sont pas soumis aux limites d'âge prévues à l'alinéa précédent.

Il n'est pas tenu compte de ces personnes pour le calcul du nombre des administrateurs qui, en vertu des présents statuts, peuvent demeurer en fonction au-delà de la limite d'âge.

ARTICLE 10 - Situation des administrateurs

Le mandat des membres du conseil d'administration est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R.421-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois le conseil d'administration de l'organisme alloue aux membres du conseil visés à l'article L.423-13 une indemnité forfaitaire destinée à compenser la diminution de leur rémunération du fait de leur participation aux séances du conseil d'administration.

Il peut également allouer une indemnité de même nature à l'occasion de la participation des membres aux réunions du bureau ou des commissions de la société.

Le conseil d'administration peut également décider le remboursement des frais de déplacement des membres du conseil.

Le montant maximum de ces indemnités ainsi que le mode de calcul des frais de déplacement est fixé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé du budget.

Les membres du conseil d'administration fonctionnaires ou agents de l'Etat bénéficient du régime des autorisations d'absence.

Le conseil d'administration peut en outre décider de la prise en charge des coûts de formation des membres du conseil en vue de l'exercice de leur mission, dans la limite de trois jours de formation par an et par membres du conseil.

ARTICLE 11 - Présidence et Vice-Présidence du conseil d'administration

Le conseil d'administration élit parmi ses membres statuant à la majorité un Président et un Vice-Président, personnes physiques, issus des membres de l'actionnariat de référence. Pour le premier mandat, le Président est issu de la communauté d'agglomération de l'Auxerrois et le Vice-Président des autres membres de l'actionnariat de référence.

Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder la durée de leur mandat de membre de conseil d'administration.

Ils sont rééligibles.

Le conseil peut, à tout moment, retirer au Président et au Vice-Président leurs fonctions.

Le Président du conseil d'administration représente le conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

En cas d'empêchement temporaire, ou de décès du Président, le conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est révocable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

Le conseil peut désigner, en outre, un vice-président choisi parmi les administrateurs. Il fixe la durée de ses fonctions qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur.

En cas d'absence du Président ou de l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président, le vice-président, s'il en a été désigné un, préside la réunion du conseil d'administration.

A défaut de désignation d'un vice-président, ou en son absence, le conseil est présidé par l'administrateur, représentant les actionnaires, le plus âgé.

Le conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire, même en dehors de ses membres.

La limite d'âge du Président du conseil d'administration est fixée à 75 ans. Lorsque qu'il atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première Assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'administrateur délégué dans les fonctions de Président.

ARTICLE 12 - Réunions du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation du Président du conseil ou du Vice-Président du conseil dans les fonctions de Président aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins quatre fois par an.

Lorsqu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du conseil d'administration peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé et assister aux réunions.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents. ;

Le conseil peut inviter aux réunions du conseil des personnes extérieures à la société, désignées par le vocable « personne qualifiée ».

La présence de la moitié des membres au moins est nécessaire pour la validité des délibérations du conseil d'administration.

Un administrateur peut donner, par lettre, télécopie ou par courrier électronique, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du conseil d'administration.

Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues par application de l'alinéa précédent.

Les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables au représentant permanent d'une personne morale administrateur.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Il est tenu au siège social un registre de présence qui est signé par tous les administrateurs participant à chaque séance du conseil d'administration.

Les membres du conseil d'administration, ainsi que toutes les personnes appelées à assister aux réunions du conseil, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le Président du conseil.

Chaque administrateur reçoit du Président toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le Président toutes les informations qu'il estime utiles.

ARTICLE 13 - Pouvoirs du conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toutes question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relève pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

ARTICLE 14 – Direction Générale

La Direction Générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Aux conditions de quorum et de majorité habituels, le conseil d'administration doit choisir entre les deux modalités d'exercice de la direction générale visées au premier alinéa. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans des conditions définies par décret en conseil d'Etat.

Lorsque la direction générale de la société est assumée par le Président du conseil d'administration, les dispositions relatives au Directeur Général lui sont applicables.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

Le Directeur Général est nommé pour une durée de trois ans renouvelable, par le conseil d'administration. Il est révocable par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages intérêts. Lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du conseil d'administration la révocation n'a pas à être motivée.

La limite d'âge du Directeur Général est fixée à 70 ans. Lorsque le Directeur Général atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première Assemblée Générale Ordinaire Annuelle d'approbation des comptes.

ARTICLE 15 – Direction Générale déléguée

Sur proposition du Directeur Général, le conseil d'administration peut nommer au plus trois personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général délégué.

En accord avec le Directeur Général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux délégués. Les Directeurs Généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge d'un Directeur Général délégué est fixée à 70 ans. Lorsqu'un Directeur Général délégué atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première Assemblée Générale Ordinaire Annuelle d'approbation des comptes.

ARTICLE 16 -Commissaires aux comptes

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires sont nommés par l'Assemblée générale et exercent leur mission de contrôle conformément à la loi.

Lorsque le ou les Commissaires aux comptes titulaires sont une personne physique ou une société unipersonnelle, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants sont nommés, qui sont appelés à remplacer le ou les Commissaires aux Comptes titulaires en cas d'empêchement, de refus, de démission ou de décès.

Les Commissaires aux Comptes sont élus pour six exercices et sont rééligibles.

ARTICLE 17 -Représentation aux assemblées

Tout actionnaire peut exprimer son vote selon toutes les modalités prévues par la loi :

- tout actionnaire a le droit de participer aux Assemblées générales personnellement ou par mandataire,

- il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à la société dans les conditions fixées par la loi.

ARTICLE 18 -Réunions des assemblées

L'Assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- 1°) Par les Commissaires aux Comptes,
- 2°) Par un mandataire, désigné en justice, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins le dixième du capital social,
- 3°) Par les liquidateurs.

Les Assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu des départements sur lesquels la société dispose d'une compétence territoriale.

ARTICLE 19 -Ordre du jour des assemblées

L'ordre du jour est fixé par le conseil d'administration ou par les Commissaires aux Comptes si la convocation est faite par eux ou par l'ordonnance de référé du Président du Tribunal de Commerce intervenant quand il y a lieu.

L'Assemblée ne peut délibérer que sur les objets portés à l'ordre du jour, sans préjudice de son droit de révoquer, en toutes circonstances, un ou plusieurs membres du conseil d'administration.

Les propositions à soumettre aux Assemblées Générales doivent être adressées au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation, accompagnée du texte des projets de résolution, lequel peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

Ces propositions ne sont recevables que d'actionnaires représentant au moins 5 % du capital.

ARTICLE 20 - Convocation des assemblées

Les réunions se tiennent au siège social ou à tout autre endroit choisi par le conseil d'administration dans la ville où se trouve le siège social, ou en tout autre lieu des départements sur lesquels la société dispose d'une compétence territoriale.

Les convocations sont faites soit par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du département du lieu du siège social, soit par lettre recommandée ou par lettre simple adressée à chaque actionnaire, dans les délais suivants :

- quinze jours au moins avant la réunion pour les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires réunies sur première convocation ;

- six jours au moins sur convocation suivante ; en ce cas, l'avis donné en la même forme, rappelle la date de la première convocation.

Il en est de même pour la convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire prorogée à défaut de quorum, dans les conditions de la loi sur les sociétés Commerciales.

Toutefois, par dérogation aux dispositions ci-dessus, les Assemblées de toute nature peuvent être réunies sans délai si tous les associés sont présents ou dûment représentés.

A toute formule de procuration ou de vote par correspondance adressée aux actionnaires par la société, ou par le mandataire qu'elle désigne à cet effet, doivent être joints les pièces, documents et indications visés par la loi ou les règlements.

Les lettres ou avis de convocation indiquent avec précision l'ordre du jour de la réunion.

Le conseil d'administration, conformément aux prescriptions législatives ou réglementaires, doit adresser ou mettre à la disposition des actionnaires les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la société.

ARTICLE 21 - Bureau des assemblées

Les Assemblées Générales sont présidées par le Président du conseil d'administration, à son défaut par un autre membre du conseil d'administration désigné par le conseil ou à défaut par un membre de l'Assemblée désigné par celle-ci.

Les deux plus forts actionnaires acceptants remplissent les fonctions de scrutateurs.

Chaque Assemblée Générale désigne un secrétaire de séance qui peut ne pas être actionnaire.

En cas de convocation par les Commissaires aux Comptes ou par un mandataire de justice, l'Assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 22 - Assemblées Générales Ordinaires

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes décisions excédant les pouvoirs du conseil d'administration et qui n'ont pas pour objet de modifier les statuts.

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation.

L'Assemblée Générale Ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE 23 - Assemblées Générales extraordinaires

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts, à l'exception des clauses types dont la teneur est imposée par décret à la société. En cas de modification de ces clauses types par décret, l'Assemblée Générale Extraordinaire sera tenue de mettre les statuts de la société en conformité avec les nouvelles clauses types.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne peut délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés, ou votant par correspondance, possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

L'Assemblée Générale Extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE 24 - Droit de communication des actionnaires

Tout actionnaire a le droit d'obtenir, dans les conditions et aux époques fixées par la loi et la réglementation en vigueur, communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement sur la gestion et le fonctionnement de la société.

ARTICLE 25 - Participation aux assemblées et répartition des voix

Dans les assemblées générales de la société, le nombre total des voix dont disposent les actionnaires est égal à **dix fois le nombre des actions** de la société, soit **[X] voix**.

Un actionnaire dispose dans les assemblées générales d'un nombre de voix déterminé conformément à l'article R. 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Sous réserve du dernier alinéa du III de cet article, le nombre de voix attribuées à la catégorie des communautés de communes de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, départements et régions sur le territoire desquels la société possède des logements et logements foyers et qui n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence, est fixé à 23,33 % + 1 voix.

Sous la même réserve, le nombre de voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires est fixé à 10 % des voix.

La somme des nombres de voix attribuées à ces deux catégories est égale au tiers des voix plus une, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur.

Le droit de participer à une assemblée générale est subordonné à l'inscription de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société au plus tard deux jours avant la date de cette assemblée.

ARTICLE 26 - Année sociale

L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation au RCS jusqu'au 31 décembre 2025.

Documents Comptables – Inventaire

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux lois et usages du commerce et aux textes propres aux sociétés Anonymes d'habitations à loyer modéré.

A la clôture de chaque exercice, le Directoire dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif ainsi que les comptes annuels et établit un Rapport de Gestion contenant les indications fixées par la loi et la réglementation.

Tous ces documents sont mis à la disposition des Commissaires aux Comptes dans les conditions légales et réglementaires et font l'objet de communications prévues par la loi et la réglementation.

Documents transmis à l'administration

Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'Assemblée Générale Ordinaire réunie en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, la société adresse au Préfet du département du siège, à la Caisse des Dépôts et Consignations et au Ministre chargé du Logement, l'ensemble des documents comptables et les rapports présentés à l'Assemblée des actionnaires ainsi que le compte-rendu de celle-ci.

ARTICLE 27 - Avances

La société ne peut consentir des avances à une société d'habitations à loyer modéré que si elle en détient au moins 5% du capital et après y avoir été autorisée par le ministre chargé de l'économie et le ministre chargé du logement.

Ces avances sont rémunérées sans que le taux appliqué puisse excéder le taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne, majoré de 1,5 point.

ARTICLE 28 - Résultat de l'exercice

Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-11 du Code du commerce, il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret d'une caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

ARTICLE 29 - Attribution de l'actif

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital,

attribuer la portion d'actif qui excèderait la moitié du capital social que dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 30 - Transmission des statuts

Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

ARTICLE 31 - Commission d'attribution

La (ou les) commission(s) d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements prévue(s) en application de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est (sont) constituée(s) et fonctionne(nt) conformément aux articles R. 422-2 et R. 441-9 du même code.

ARTICLE 32 – Comitologie

Le comité d'investissement et d'engagement local

Le comité d'investissement et d'engagement local est chargé d'examiner tout projet d'investissement des opérations présentées au conseil d'administration de la société.

Ce comité se réunit aussi souvent que nécessaire.

Le rôle de ce comité est de présenter un rapport au conseil d'administration sur les projets d'investissement qu'il aura examiné en donnant son avis à titre consultatif.

ARTICLE 33 - Représentation des locataires

La représentation des locataires aux assemblées générales et au conseil d'administration de la société est assurée dans les conditions définies aux articles L. 422-2-1, R 422-1-1 et R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 34 - Pacte d'actionnaires

Tout pacte d'actionnaire ayant pour effet de constituer l'actionnaire de référence au sens de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation est, dès sa conclusion, communiqué par le représentant légal de la société à chacun des actionnaires ainsi qu'au préfet de la région dans laquelle celle-ci a son siège. Il en est de même des avenants à ce pacte.

Les actionnaires et le préfet sont informés dans les mêmes formes de la rupture du pacte et de toute modification de la composition du capital ayant un effet sur l'actionnaire de référence.

Fait à Auxerre.

Le _____

Scalis

LogiRep

Document de travail

ANNEXE 4 – PROJET DU PACTE D'ACTIONNAIRES DE REFERENCE DE LA NOUVELLE ESH

Entre

La Communauté d'agglomération de l'Auxerrois

Et

LogiRep

Et

Scalis

PACE D'ACTIONNAIRES DE REFERENCE

SA HLM AuxR_Logis

PACTE D'ACTIONNARIAT DE REFERENCE

Entre les soussignés :

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'AUXERROIS, représentée par son Président Monsieur Crescent MARAULT, dûment habilité aux termes d'une délibération de son assemblée délibérante du 27 juin 2024 et du 19 décembre 2024,

Ci-après désignée « **LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'AUXERROIS** »

ET

LogiRep, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 105 138 624 euros, dont le siège social est situé 127 rue Gambetta à SURESNES (92150), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 393 542 428 représentée par Madame Karine JULIEN-ELKAIM, présidente du directoire, dûment autorisée par délibération du Directoire du 23 septembre 2024 et du Conseil de surveillance du 25 octobre 2024,

Ci-après désignée « **LogiRep** »

Scalis, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 11 511 776 euros, dont le siège social est situé 14-16 rue Saint-Luc, 36000 Châteauroux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Châteauroux sous le numéro 815 620 463 représentée par Madame Karine JULIEN-ELKAIM ayant reçu pouvoirs de Madame Virginie CORBERAND, sa Directrice Générale, dûment autorisée par délibération du Conseil d'administration du 9 décembre 2024,

Ci-après désignée « **Scalis** »

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'AUXERROIS, LogiRep et Scaldis étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

ci-après dénommées ensemble « **les Actionnaires de référence** »,

IL A ETE TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

La nouvelle société AuxR_Logis (ci-après « la **Société** ») est une ESH implantée dans la région Bourgogne Franche Comté constituée en 2024 et agréée par arrêté ministériel du **XXX** sur le territoire de la région précitée.

La Société gère plus de 6.000 logements locatifs sociaux issus du patrimoine de l'OPH Office Auxerrois de l'Habitat suite à la fusion-absorption intervenue entre les deux organismes d'habitations à loyer par application de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine n° 2003-710 du 1er août 2003, prévoit la constitution d'un actionnaire de référence détenant la majorité du capital.

Aux termes de cet article, l'actionnaire de référence peut être constitué d'un groupe de deux ou trois actionnaires, liés entre eux par un pacte emportant les effets prévus à l'article 1134 du Code civil et s'exprimant d'une seule voix dans les assemblées générales de la Société.

C'est dans ce cadre que les Parties se sont rapprochées afin d'organiser leurs relations au sein de la Société et qu'elles ont décidé de conclure le présent pacte d'actionnaires (le « **Pacte** ») afin de constituer l'actionnariat de référence de la Société et de définir leurs droits et obligations en leur qualité d'actionnaires de référence de la Société.

Les dispositions du Pacte devront permettre à la Société de faire partie du groupe POLYLOGIS, groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1. Définition - Interprétation

1.1 Définitions

Les termes ci-après mentionnés utilisés dans le Pacte auront le sens résultant des définitions ci-dessous :

« Actionnariat de référence » : désigne les Parties signataires du Pacte ;

« Actionnaires » : désigne l'ensemble des actionnaires de la Société ;

« Cessions libres » : a le sens qui lui est conféré à l'article 4.2 ;

« CCH » : désigne le Code de la construction et de l'habitation ;

« Désaccord » : désigne une mésentente persistante entre les Actionnaires de référence sur l'exécution pour laquelle aucune solution amiable n'a été trouvée.

« Cession » ou « Céder » : désigne les transmissions de Titres à titre gratuit ou onéreux, sous quelque forme qu'elles interviennent ;

« Pacte » : désigne le présent pacte conclu ce jour par les Parties et tel qu'il sera éventuellement modifié ou complété par voie d'avenant signé par chacune des Parties.

« Parties » : a le sens qui lui est conféré dans les comparutions du Pacte.

« Tiers » : désigne toute personne physique ou morale, non-actionnaire de la Société.

« Titres » : désigne tout titre de capital, et notamment toute action, ou éventuellement tout instrument financier donnant accès au capital de la Société ;

1.2 Interprétation

Les définitions ci-dessus s'appliquent aux mots du Pacte identifiés par une majuscule et s'appliquent de la même manière que le mot défini soit au pluriel ou au singulier. Les titres des articles du Pacte ne sont fournis que par commodité et n'affectent pas l'interprétation dudit Pacte.

Article 2. Actionnariat de référence

Par les présentes, la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois, LogiRep et Scalidis se déclarent ensemble actionnaires de référence de la Société au sens de l'article L.422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation et ce, pour la durée du présent Pacte, étant précisé que trois actionnaires détiennent respectivement les pourcentages de capital de la Société suivants au jour de la signature des présentes :

- la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois : 49 % du capital de la Société

- LogiRep : 34,5 % du capital de la Société
 - Scalis : 16,5 % du capital de la Société
- Soit un total de 51 % du capital social, ensemble.

(Annexe 1)

Article 3. Objet

L'objet du Pacte est de définir les droits et obligations des Parties et les termes et conditions qu'elles acceptent de respecter pendant la durée du Pacte en vue de la poursuite de leurs objectifs communs en qualité d'actionnaires de référence au sein de la Société.

Le Pacte a ainsi pour objet d'organiser entre les Parties :

- la répartition du capital de la Société,
- les opérations sur les Titres de la Société,
- la représentation des Parties dans les organes d'administration et de direction de la Société,
- les recherches d'un consensus sur les décisions stratégiques de la Société qui influent sur le développement, le fonctionnement et les activités de la Société,
- les conditions de mise en œuvre du vote commun au sein des assemblées générales de la Société,
- les modalités de résolution des litiges pouvant survenir entre les Parties.

Article 4. Opérations sur les Titres de la Société

4.1 - Inaliénabilité des Titres

Pour constituer l'Actionnariat de référence au sens de l'article L. 422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties doivent détenir entre elles la majorité du capital social de la Société.

En conséquence, toute Cession de Titres de la Société par les Parties, et ce quelle que soit la forme de la Cession envisagée, que ce soit directement ou indirectement au profit de Tiers ou Actionnaires de la Société, est interdite.

Cette inaliénabilité des Titres vaudra pour toute la durée du Pacte.

De même, pendant la durée du Pacte, les Parties s'engagent à ne pas donner en nantissement les Titres qu'elles détiennent dans le capital de la Société en garantie d'un engagement qu'elles auraient contracté.

Toute Cession opérée en violation de la présente clause serait nulle.

Toutefois, les Parties conviennent qu'il pourra être dérogé d'un commun accord par voie d'accord spécifique aux stipulations du présent article, dans la mesure où l'actionnariat de référence de la Société ne serait pas modifié.

4.2 - Exclusions

Sont exclues du champ d'application des dispositions prévues à l'article 4.1 mais feront l'objet d'une information préalable des Actionnaires, les Cessions, à toute personne désignée en qualité d'administrateur de la Société, du nombre de Titres requis par les statuts pour l'exercice de cette fonction.

Sont également exclues du champ d'application des dispositions prévues à l'article 4.1, les Cessions réalisées par l'une des Parties au profit des catégories 2 et 3 des Actionnaires de la Société afin d'assurer leur représentativité conformément aux dispositions du Code de construction et de l'habitation.

Ces exclusions sont ci-après désignées les Cessions libres.

4.3 Rachat d'actions auprès d'autres actionnaires

Il est rappelé que tout actionnaire visé au 4° de l'article L.422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation puisse solliciter le rachat de ses actions par l'actionnariat de référence, en application du 5 de l'article 6 des statuts-types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

LogiRep interviendra donc pour répondre à toute demande de rachat sollicitée par un actionnaire visé au 4° de l'article L.422-2-1 du CCH.

Les Parties s'informeront mutuellement dans les trente (30) jours de toute opération d'acquisition par l'une d'elles de toute action ou de tout droit donnant accès au capital social, notamment en cas de rachat d'actions de représentants des locataires qui viendraient à cesser leurs fonctions, de collectivités souhaitant quitter la catégorie définie au 2° de l'article L.422-2-1 du CCH ou d'actionnaires de la catégorie visée au 4° de l'article L.422-2-1 du CCH.

Article 5. Administration et direction de la Société

5.1 – Conseil d'administration

Les Parties conviennent que le Conseil d'administration de la Société comprendra dix-huit (18) administrateurs, étant précisé que trois (3) sièges sont réservés à la représentation de la catégorie 2 et que trois (3) sièges sont réservés à la représentation de la catégorie 3 des actionnaires de la Société.

Les Parties conviennent de répartir conformément aux statuts ainsi qu'il suit les douze (12) autres sièges réservés aux catégories 1 et 4 de la manière suivante :

- cinq postes seront réservés à la communauté d'agglomération de l'Auxerrois ;
- sept postes seront réservés à LogiRep et Scalis.

Les Parties s'engagent à voter en faveur des candidats proposés par les autres Parties dans l'ordre de présentation des candidats en cas de candidature multiple pour un même siège.

Le Président du Conseil d'administration sera désigné parmi les candidats proposés par le Comité de gouvernance. Par exception, le premier président du conseil

d'administration de la Société est proposé par la communauté d'agglomération de l'Auxerrois.

Le Vice-président du Conseil d'administration s'il en est élu un, sera désigné parmi les candidats proposés par le Comité de gouvernance. Par exception, le premier vice-président du conseil d'administration de la Société est proposé par LogiRep et Scaldis.

Les Parties conviennent et agiront de sorte que le conseil d'administration se réunisse à chaque fois que cela est nécessaire.

Les Parties s'engagent à veiller à ce que le rythme des séances du conseil d'administration demeure directement lié à l'activité opérationnelle de la Société et aux décisions à prendre en vue d'assurer une parfaite connaissance et une totale transparence auprès des administrateurs avec, notamment, un suivi régulier du budget, de la gestion locative, de la production et des engagements de la Société.

5.2 - Le comité d'investissement et d'engagement

Les Parties conviennent de constituer un comité d'investissement et d'engagement local chargé d'examiner tout projet d'investissement des opérations présentées au conseil d'administration.

Ce comité se réunit aussi souvent que nécessaire.

Le rôle de ce comité est de présenter un rapport au conseil d'administration sur les projets d'investissement qu'il aura examiné en donnant son avis à titre consultatif.

5.3 – Directeur Général et Directeur Général délégué de la Société

Le Directeur Général et éventuellement le Directeur Général Délégué sont proposés après concertation au sein du Comité de gouvernance conformément à l'article 6.3.

5.4 – Commissions

Les Parties conviennent de se concerter dans le cadre du Comité de gouvernance pour proposer au conseil d'administration les candidats qu'elles souhaiteraient présenter aux commissions réglementaires ou pour la constitution de toute autre commission. Dans ce dernier cas, les Parties devront définir la mission et la composition de la commission proposée. Les Parties conviennent d'organiser la création d'un comité d'investissement et d'engagement local, afin d'assister et de préparer les travaux du conseil d'administration.

Article 6. Gestionnaire du pacte

Les Parties désignent LogiRep, en qualité de Gestionnaire du Pacte avec pour mission de veiller à l'exécution des obligations qu'il comporte et plus particulièrement au respect des conditions relatives à :

- l'expression du vote unique de l'Actionnariat de référence dans les assemblées générales d'actionnaires ;
- la tenue du Comité de gouvernance et le suivi des orientations pris par celui-ci ;
- la saisine du médiateur.

Le Gestionnaire du Pacte s'engage en outre à veiller à ce que chacune des Parties bénéficie individuellement des droits de communication et d'information, réservés par la Loi ou les statuts à tous les Actionnaires de la Société.

Article 7. Comité de gouvernance

7.1. Composition et réunions du Comité de gouvernance

Les Parties conviennent d'instituer un Comité de gouvernance composé de représentants de chacune de ces Parties, selon la répartition suivante :

- trois représentants pour la communauté d'agglomération de l'Auxerrois dont le président de la communauté d'agglomération et deux représentants issus du conseil communautaire ;
- trois représentants pour LogiRep et Scaldis.

La nomination des représentants est portée à la connaissance du Gestionnaire du pacte, qui en informe chacune des Parties.

Le Comité de gouvernance ne délibère qu'en présence d'au moins un représentant de la communauté d'agglomération de l'Auxerrois et un représentant du groupe Polylogis. En cas d'empêchement d'un représentant de l'une des Parties, celui-ci peut donner pouvoir à l'un des autres représentants.

Le représentant de chacune des Parties pourra se faire accompagner de deux personnes lors des réunions du Comité de gouvernance, lesquelles auront un simple avis consultatif.

Les réunions du Comité de gouvernance ont lieu aussi souvent que nécessaire.

Elles pourront avoir lieu avant chaque réunion du conseil d'administration et avant la réunion de l'assemblée générale de la Société.

Le Comité de gouvernance est convoqué par le Gestionnaire du Pacte qui, s'il n'est pas déjà représentant d'une Partie, peut assister aux réunions du Comité de gouvernance. En cas de défaillance du Gestionnaire du Pacte, toute Partie dispose du droit de réunir le Comité de gouvernance.

Chaque membre du Comité de gouvernance est convoqué par tous moyens au moins trois (3) jours avant la date de ladite réunion.

Le Comité de gouvernance peut se réunir par visioconférence ou conférence téléphonique.

Par ailleurs, en fonction de la nature des questions à traiter et/ou de l'urgence, les membres du Comité de gouvernance peuvent également être valablement consultés par écrit (Visioconférence, courriel ou télécopie) à l'initiative du Gestionnaire du Pacte si chacun des signataires participent à cette consultation, selon les mêmes moyens.

Les réunions du Comité de gouvernance donneront lieu à l'établissement d'un procès-verbal écrit établi par le Gestionnaire du Pacte.

7.2 - Missions du Comité de gouvernance

Le Comité de gouvernance sera réuni à l'effet de permettre aux Parties de se concerter :

- sur la détermination des représentants des Parties au conseil d'administration de la Société,
- sur les éventuelles modifications à apporter ou dérogations au présent Pacte par les Parties ;
- sur l'ordre du jour du conseil d'administration de la Société et la détermination du sens des votes au conseil d'administration et aux assemblées générales de la Société, et notamment sur les sujets suivants considérés comme **stratégiques** :
 - Les orientations générales de la Société ;
 - La stratégie globale de la Société, la politique d'investissement et de gestion du patrimoine, la création de filiales et/ou prises de participations dans une société extérieure ;
 - Les projets de comptes annuels de la Société,
 - Le projet de budget annuel de la Société ;
 - La proposition du Président du conseil d'administration et éventuellement du Vice-président du conseil d'administration,
 - La proposition du Directeur Général et celle des directeurs généraux délégués de la Société,
 - Les modifications de l'objet social de la Société, de sa forme juridique, de ses statuts,
 - La transformation, la dissolution, la fusion de la Société, et / ou toute opération au terme de laquelle elle apporterait tout ou partie de son patrimoine à une autre société,
 - Les opérations sur Titres de la Société, augmentation de capital, acquisition ou cession, agrément de tout nouvel actionnaire de la Société,
 - Les dérogations à l'inaliénabilité des Titres et donc l'approbation préalable de toute cession de Titres par les Parties conformément à l'article 4.1 des présentes.

7.3 – Décisions du Comité de gouvernance

Les décisions seront prises à la majorité simple des voix étant précisé que chacun des représentants dispose d'une voix au sein du Comité de gouvernance.

La position commune sera consignée dans un procès-verbal de réunion et sera celle exprimée à l'unanimité des membres concernés lors du conseil d'administration.

Les Parties s'engagent à ne pas voter et à ne pas faire voter en conseil d'administration un projet qui n'aurait pas été soumis préalablement au Comité de gouvernance.

Pour les décisions du conseil d'administration, les Parties s'engagent à ce que leurs représentants permanents au sein du conseil d'administration ainsi que les administrateurs nommés sur leur proposition, votent conformément à la position commune adoptée au sein du Comité de gouvernance retranscrite dans le compte-rendu.

En cas d'impossibilité pour les Parties d'arriver à adopter une position commune en vue du conseil d'administration et/ou de l'assemblée générale, les délibérations ou résolutions soumises au vote du Comité de gouvernance ne peuvent être soumises immédiatement au conseil d'administration ou à l'assemblée générale et doivent faire l'objet d'une procédure préalable de conciliation (la « **Conciliation** »).

La Conciliation est une période pendant laquelle les Parties se rencontreront dans un délai de quinze jours calendaires pour échanger sur les divergences rencontrées, développer les argumentaires nécessaires, notamment en termes de risques et d'intérêt social pour la Société et tenter de rapprocher leurs positions pour aboutir à une position commune.

Par la Conciliation, les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour trouver un consensus et parvenir à une position commune.

A l'issue de la Conciliation si les Parties ne parviennent pas à arrêter une position commune, une réunion est organisée entre les représentants légaux des Parties.

Si, malgré la tenue du Comité de gouvernance et la Conciliation, l'une des Parties maintient son opposition à un projet de résolution devant être soumis à l'assemblée générale, la position commune des Actionnaires de référence sera prise à la majorité en fonction du nombre d'actions de chaque Actionnaire de référence.

7.4 – Stipulations relatives à l'expression de la position commune

Les Parties conviennent de nommer le Gestionnaire du Pacte en tant que mandataire commun chargé de voter au sein des assemblées générales, étant entendu que le Gestionnaire du Pacte devra respecter la position commune arrêtée lors de la réunion du Comité de gouvernance précédant l'assemblée générale.

Pour les décisions du conseil d'administration, les Parties s'engagent à ce que leurs représentants permanents au sein du conseil d'administration ainsi que les administrateurs nommés sur leur proposition votent conformément à la position commune adoptée au sein du Comité de gouvernance.

Article 8. Résolution des litiges

Les Parties s'engagent à faire tous leurs efforts pour régler à l'amiable et de bonne foi tout différend portant sur l'interprétation et/ou l'exécution du Pacte. A cette fin, chaque Partie s'engage à solliciter de l'autre la négociation d'un accord amiable en lui notifiant par courrier recommandé avec accusé de réception (« Notification ») l'objet du litige et les arguments au soutien de sa position avant toute saisine d'une juridiction.

Si aucun accord amiable n'est trouvé entre les Parties dans le délai d'un mois suivant la Notification, ces dernières s'engagent à solliciter le concours d'un médiateur.

En cas d'échec de la médiation, les différends seront soumis à la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'appel de Paris.

Article 9. Durée – Révision et Sortie et/ou rupture du Pacte

Le Pacte prendra effet à compter de sa signature.

Il est conclu pour une durée de cinq années à compter de sa date de prise d'effet, renouvelable une fois par tacite reconduction, sauf la volonté pour une Partie d'y mettre fin, notifiée aux autres par courrier recommandé avec avis de réception au moins trois mois avant l'expiration de la période en cours.

Le Pacte prendra fin automatiquement à l'égard de tout signataire qui perdra la qualité d'Actionnaire de la Société pour quelque cause que ce soit, sous réserve du respect de toutes ses obligations au titre du Pacte.

Article 10. Portée du Pacte

11.1 – Les Parties s'obligent à exécuter de bonne foi les stipulations du Pacte qui expriment l'intégralité de l'accord conclu entre elles en s'interdisant de leur opposer toutes stipulations contraires ou dérogatoires pouvant résulter d'actes ou de conventions antérieures.

11.2 – Les Parties s'engagent à se comporter l'une envers l'autre comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter toutes les conventions stipulées au Pacte dans cet esprit. Toutes les stipulations du Pacte sont de rigueur et s'imposent aux Parties.

11.3 – Le fait que le bénéficiaire d'une clause quelconque n'en exige pas son application, ne pourra être considéré comme une renonciation ni à ladite clause ni aux autres clauses du Pacte.

11.4 – Le Pacte forme par ailleurs un tout indivisible. Cependant, si l'une quelconque des stipulations du Pacte ou si l'application du Pacte dans certaines circonstances était considérée comme non opposable, nulle ou illicite par un tribunal judiciaire ou arbitral, une autorité gouvernementale ou une administration compétente, les Parties pourront reprendre leur liberté et ainsi renoncer aux droits et obligations contenus dans le Pacte.

Toutefois, et sous réserve de mener ces diligences de bonne foi, les Parties pourront engager des négociations afin de parvenir à un nouvel accord.

Article 11. Notifications

Sauf clause(s) particulière(s) prévue(s) au Pacte, toutes les notifications relatives au Pacte seront faites par écrit et, sauf accord contraire, envoyées par (i) lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou (ii) lettre remise en main propre contre récépissé ou (iii) courrier électronique confirmé sous vingt-quatre (24) heures par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en main propre contre récépissé.

Pour les besoins du Pacte, les coordonnées et adresses du destinataire des notifications pour le compte de chacune des Parties sont celles qui figurent en tête des présentes. Tout changement d'adresse devra être notifié par la Partie concernée aux autres Parties dans les formes ci-dessus.

Toute notification sera considérée comme reçue à la date (i) de remise en main propre contre décharge ou (ii) trois (3) jours ouvrables après la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou (iii) un (1) jour ouvrable après la date d'envoi en cas d'envoi par e-mail confirmé par la lettre recommandée ou lettre remise en main propre.

Article 12. Clause de substitution

Les Parties reconnaissent expressément que le Pacte se substitue à tout pacte d'actionnaires ou tout accord de partenariat précédemment signé entre elles ou certaines d'entre elles.

Article 13. Communication du Pacte

Conformément à l'article L. 422-2-1 du CCH, les Parties communiqueront sans délai le Pacte à la Société, aux actionnaires et au Préfet de région.

Article 14. Election de domicile et loi applicable

Pour l'exécution du Pacte, chacune des Parties élit domicile à son siège social tel qu'indiqué à l'entête des présentes.

Le Pacte est soumis pour sa validité, son interprétation et son exécution au droit français.

Fait à Auxerre,

Le _____

La Communauté d'agglomération de l'Auxerrois
Scalis
LogiRep

Annexe 1 : Modèle d'actionnariat de référence.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le

ID : 089-278900014-20241213-13122024-DE



ANNEXE 5 – CALENDRIER PRÉVISIONNEL

CONSEIL D'ADMINISTRATION EXCEPTIONNEL DU 13 DECEMBRE 2024

Calendrier prévisionnel : principales étapes du projet de partenariat :

1) Jusqu'au 31 décembre 2024 : le protocole de partenariat

- A partir du 30 août 2024 : COPIL sur la documentation juridique (protocole de partenariat + projet du pacte d'actionnaires de référence de l'ESH + projet de statuts de l'ESH)
- Octobre 2024 : Information-consultation des CSE des trois organismes HLM (OPH OAH et les deux ESH du groupe POLYLOGISLogiRep et Scalidis) sur le projet de partenariat stratégique
- Décembre 2024 : conseils d'administration, directoire et conseil de surveillance des trois organismes HLM pour approuver le protocole
- Décembre 2024 : Assemblée délibérante de la communauté d'agglomération pour approuver le protocole

Décembre 2024 : signature du protocole de partenariat

2) Constitution et agrément HLM de l'ESH - 1er trimestre 2025

- Signature des statuts et première réunion des administrateurs de l'ESH
- Avis du CRHH de la région Bourgogne Franche Comté
- Dépôt du dossier de demande d'agrément de l'ESH au ministère en charge du logement

Dépôt + 3 mois : délivrance de l'agrément HLM par arrêté ministériel

Mars/avril 2025 : ESH constituée et agréée

3) 2025 : opération de fusion-absorption de l'OPH par l'ESH

- Dépôt d'une requête conjointe pour désignation d'un commissaire à la fusion auprès du tribunal de commerce d'Auxerre
- Arrêté des comptes de l'OAH de l'exercice clos au 31/12/2024 pour établir le projet de traité de fusion
- Avis des CSE des trois organismes HLM sur le projet de fusion
- Avant le 30 juin 2025 : conseils d'administration, directoire et conseil de surveillance des trois organismes HLM pour arrêter le projet de traité de fusion
- Mai/juin 2025 : Assemblée délibérante de la communauté d'agglomération pour approuver le projet de traité de fusion et les créations des postes des fonctionnaires
- 30 juin 2025 : signature du projet de traité de fusion et réalisation des formalités de publicité pour délai d'opposition des créanciers
- Octobre 2025 : Assemblée générale extraordinaire de l'ESH pour approuver la fusion et le traité de fusion
- Octobre 2025 : augmentation de capital réservée au groupe POLYLOGIS (15,4m€)
- Octobre/décembre 2025 : Avis du CRHH de la région Bourgogne Franche Comté sur la dissolution de l'OAH
- Novembre 2025 : arrêté du préfet autorisant les deux augmentations de capital (la première subséquente à la fusion et la seconde réservée au groupe POLYLOGIS)

31 décembre 2025 : réalisation de la fusion-absorption de l'OAH par l'ESH