



VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Séance du 23 novembre 2023

N° 12

Loi ELAN : Approbation du Protocole de partenariat entre la ville de Saint-Maur-des-Fossés, Paris Marne & Bois et le Groupe Valophis et du Contrat de cession annexé.

Membres composant le Conseil Municipal	49	<i>Télétransmission Préfecture</i>
Membres en exercice	49	Nomenclature : 7.10
Membres présents	35	Numéro : 094-219400686-20231123- Imc1876-DE-1-1
Membres excusés et représentés	6	Date réception : 27 novembre 2023
Membres absents non représentés	8	
Pour	34	
Contre	7	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Le 23 novembre 2023 à 19h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de Monsieur Sylvain BERRIOS, Maire, au nombre de 35, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 17 novembre 2023.

Il a été procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil pour la présente séance, Carole DRAI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions et les a acceptées.

Etaient présents:

Maire

Mme Carole DRAI, Mme Laurence COULON, Mme Yasmine CAMARA, M. Julien KOCHER, M. Cédric LAUNAY, Mme Dominique SOULIS, M. Philippe CIPRIANO, Mme Agnès CARPENTIER, Maire-Adjoint
M. Jean-Marc BRETON, Mme Pascale MOORTGAT, M. Adrien CAILLEREZ, Mme Jacqueline VISCARDI, M. Bruno BISMUTH, Mme Nadia LECUYER, M. Gilles CHERIER, Mme Peggy D'HAHIER, Mme Marie-Thérèse DEPICKERE, M. Frank PATTI, Mme Achraf ATALLAH, M. Marc COHEN, Mme Anne-France LAVIROTTE, M. Loïc KERMAGORET, Mme Jacqueline LAVAL, M. Bernard VERNEAU, M. Claude SOUSSY, M. Pierre FERRERO, M. Henri PETTENI, Mme Charlotte MARTIN, Mme Céline VERCELLONI, M. Téo FAURE, M. Fabrice CAPRANI, Mme Héléne FEO, M. Matthieu FERNANDEZ, Mme Déborah WARGON, M. Frédéric LOURADOUR, Conseillers Municipaux.

Etaient absents excusés et représentés:

M. Aurélien PREVOT qui a donné pouvoir à Mme Laurence COULON, Mme Florentine RAFFARD qui a donné pouvoir à Mme Carole DRAI, Mme Dominique BLÉHAUT qui a donné pouvoir à Mme Yasmine CAMARA, M. Vincent PUIG qui a donné pouvoir à Mme Céline VERCELLONI, Mme Lydia DE LISE qui a donné pouvoir à M. Fabrice CAPRANI, Mme Nadia GRONDIN qui a donné pouvoir à M. Téo FAURE.

Les pouvoirs ont été délivrés aux membres du conseil municipal présents, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour leur permettre de voter au nom des conseillers municipaux empêchés. Les mandats ont été remis par le porteur à Monsieur le Président.

Etaient absents non représentés :

M. Sylvain BERRIOS, M. Pierre-Michel DELECROIX, M. Germain ROESCH, Mme Héléne LERAITRE, M. Pierre GUILLARD, Mme Marion COHEN SKALLI, Mme Sandra HOSSEINI, M. Laurent DUBOIS.

N° 12

OBJET : Loi ELAN : Approbation du Protocole de partenariat entre la ville de Saint-Maur-des-Fossés, Paris Marne & Bois et le Groupe Valophis et du Contrat de cession annexé.

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'avis de la Commission Finances, Administration municipale, marchés publics et numérique en date du 15 novembre 2023,

Considérant que

La Ville de Saint-Maur est l'unique Collectivité Territoriale actionnaire de la Société Immobilière d'Economie Mixte de Saint-Maur-des-Fossés (SIEM). Elle en est également l'actionnaire principal.

La Société, créée en 1962, a accompagné la Ville et a constitué un outil majeur dans la concrétisation de ses orientations urbaines. Son activité s'est adaptée aux diverses réformes du cadre réglementaires de ses interventions, ainsi qu'aux besoins de la Ville, qui se sont concentrées ces dernières années sur le logement social.

Malheureusement, l'évolution législative du paysage des bailleurs sociaux a mis à mal l'existence d'opérateurs locaux, menaçant l'existence de la SIEM de Saint-Maur-des-Fossés, dont la convention d'utilité sociale ne sera pas renouvelée, car sa taille est inférieure à celle imposée par la Loi ELAN.

D'autre part, la Loi NOTRe a transféré la compétence de l'Office Public de l'Habitat à l'EPT Paris Est Marne & Bois. C'est dans ce cadre coercitif que la Ville a décidé d'organiser au mieux de ses intérêts, la gestion et la destination de ces outils d'aménagement.

C'est dans ce contexte que la Ville, afin de défendre ses intérêts se doit d'anticiper les conséquences de ces différentes dispositions législatives, en ce qui concerne l'emploi du boni de l'OPH et la transmission de la SIEM vers un nouvel opérateur qui accompagnera au mieux les intérêts de la commune.

Les principaux organismes présents sur la commune ont été interrogés sur leur intérêt et leur capacité à prendre le contrôle et à procéder à une fusion-absorption de la SIEM, en vue de poursuivre l'activité de cette dernière sur la ville de Saint-Maur-des-Fossés.

L'appel à manifestation d'intérêt, lancé en 2022 et élargi à d'autres candidats, s'est prolongé au cours de l'année 2023, sous forme de dialogues avec échanges d'informations, pour s'assurer de la qualité des propositions.

Depuis le mois de mai 2023, s'est ouverte une période de mise au point et de rédaction des protocoles d'accord avec le lauréat : le Groupe Valophis.

Le Groupe Valophis produit et gère plusieurs programmes de logements locatifs sociaux sur le territoire de Paris Est Marne&Bois (environ 10 000 logements). Il souhaite y accroître son implantation, notamment sur la ville de Saint-Maur-des-Fossés.

Dans sa proposition, le Groupe Valophis prévoit :

N° 12

OBJET : Loi ELAN : Approbation du Protocole de partenariat entre la ville de Saint-Maur-des-Fossés, Paris Marne & Bois et le Groupe Valophis et du Contrat de cession annexé.

- L'acquisition prioritaire des actions SIEM détenues par Saint-Maur Habitat Paris Est, en plus de celles détenues par la ville de Saint-Maur-des-Fossés, pour s'assurer de la maîtrise du processus de fusion absorption de la SIEM et pour développer un partenariat plus large avec l'ensemble du territoire de Paris Est Marne&Bois, notamment dans les communes déficitaires en logements sociaux ;
- A cet effet, une partie du boni de liquidation de l'office HLM Saint-Maur Habitat, rattaché à Paris Est Marne&Bois, sera réservée à Valophis.

Ces dispositions ont fait l'objet d'échanges avec les services de l'Etat qui ont abouti à désigner le Groupe Valophis comme attributaire d'une partie du boni de liquidation de l'office HLM de Saint-Maur Habitat Paris Est.

En plus de ces dispositions, la Ville de Saint-Maur prévoit d'affecter une partie du produit de la cession de ces actions SIEM, 12 500 000 euros, au renforcement de la production qualitative de logements locatifs sociaux sur Saint-Maur. Cette production fera l'objet d'une programmation annuelle qui sera également soumise aux services de l'Etat.

Ces dispositions sont reprises dans le projet d'accord entre Valophis, Paris Est Marne&Bois et la Ville de Saint-Maur dénommé : « le Protocole de partenariat ».

Ce dernier a pour objet de favoriser le développement du parcours résidentiel des habitants à revenus modestes sur la ville de Saint-Maur-des-Fossés et, plus généralement, sur les communes déficitaires en logements sociaux du territoire.

Ce Protocole de partenariat détaille les engagements de toutes les parties à ce projet, notamment les subventions d'investissement pour la création et la réhabilitation de logements locatifs sociaux.

Le montant total de la cession des actions SIEM de la Ville de Saint-Maur représente, frais fiscaux inclus, 30 188 410 euros, soit 490 € par action, la Ville détenant 61 609 actions SIEM. Le prix de l'action correspond au rapport entre les capitaux propres de la SIEM, projetés à fin 2023 et diminués des frais du projet Valophis, et le nombre total des actions SIEM.

Un Contrat de cession est annexé au Protocole de partenariat. Ce Contrat, spécifique à chaque actionnaire, détaille les modalités d'acquisition des actions SIEM, leur montant, le versement et les éventuelles conditions suspensives et résolutoires du Contrat, notamment l'accord préalable de l'Etat et les éventuels recours qui empêcheraient l'opération de fusion-absorption

En initialisation de l'ensemble de l'opération-projet du Groupe Valophis et des partenariats à venir, le Conseil d'administration de la SIEM du 12 octobre 2023 a pris acte de la désignation du Groupe Valophis et de la condition préalable de la cession anticipée de tous les biens immobiliers de la SIEM.

Au cours de cette même séance, la transmission au Groupe Valophis des coordonnées des autres actionnaires de la SIEM a été autorisée en vue de contacts directs afin d'élargir les cessions d'actions de gré à gré.

N° 12

OBJET : Loi ELAN : Approbation du Protocole de partenariat entre la ville de Saint-Maur-des-Fossés, Paris Marne & Bois et le Groupe Valophis et du Contrat de cession annexé.

Tous les actionnaires de la SIEM, à l'instar de la Ville de Saint-Maur, se verraient ainsi proposer une offre d'achat de leurs actions.

La convention de partenariat et le contrat de cession seront signés après recueil par le Groupe Valophis des décisions d'usage des services instructeurs de l'Etat.

Ces conditions d'information étant assurées, il est donc proposé d'approuver l'offre du Groupe Valophis correspondant au Protocole de partenariat et à son annexe, le Contrat de cession.

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après examen et délibéré :

Décide la cession de la totalité des (61 609) actions SIEM pour un montant total de 30 188 410 (trente million, cent quatre-vingt-huit mille quatre cent dix) euros ;

Approuve le Protocole de partenariat entre la ville de Saint-Maur-des-Fossés, Paris Est Marne & Bois et le Groupe Valophis et son annexe, spécifique à la Ville de Saint-Maur, le Contrat de cession, dont les copies demeureront annexées à la présente délibération

Autorise Monsieur le Maire à signer lesdits Protocole et Contrat, sous réserve de l'avis favorable de l'Etat à l'ensemble du processus, ainsi que tous documents se rapportant à cette délibération.

Dit que la présente délibération sera transmise à Madame la Préfète du Val-de-Marne.

Fait et délibéré en séance le 23 novembre 2023, les membres présents ayant signé la liste d'émargement.

Certification exécutoire

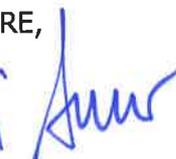
Certifié Exécutoire par le Maire
Compte tenu de la réception en
Préfecture
le 27 novembre 2023
et de la publication électronique le
30 novembre 2023
Le Directeur Général des Services

Frédéric ERZEN

Le secrétaire de séance



Carole DRAI

LE MAIRE,


Sylvain BERRIOS

N° 12

OBJET : Loi ELAN : Approbation du Protocole de partenariat entre la ville de Saint-Maur-des-Fossés, Paris Marne & Bois et le Groupe Valophis et du Contrat de cession annexé.

La présente délibération peut faire l'objet:

- d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de MELUN, 43, rue du Général de Gaulle Case postale n° 8630 - 77008 Melun Cedex - Téléphone : 01 60 56 66 30 - Télécopie : 01 60 56 56 10, ou par Télérecours Citoyen (<https://citoyens.telerecours.fr>), dans un délai maximal de deux mois, à compter de la publication électronique de la présente, conformément aux articles R.421-1 et R421-2 du Code de justice administrative ;
- d'un recours gracieux formulé auprès de Monsieur le Maire – Hôtel de Ville – Place Charles de Gaulle – 94107 Saint-Maur-des-Fossés cedex. Un tel recours gracieux emporte des effets de droits et la suspension du délai de recours contentieux dans des conditions conformes aux règles de la procédure contentieuse administrative.

