

Convention de liquidation de l'OPH de Chambéry

"CHAMBERY ALPES HABITAT"

en application du décret de dissolution du 4 mai 2017 et de l'arrêté de nomination du liquidateur du 4 mai 2017

Entre

- La **FEDERATION NATIONALE DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT**, le liquidateur, représentée par son directeur Monsieur Laurent GOYARD,
- **CHAMBÉRY MÉTROPOLE** devenue **CHAMBÉRY MÉTROPOLE CŒUR DES BAUGES**, Intercommunalité de rattachement, représentée par Monsieur Xavier DULLIN, Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 21 décembre 2016,
- **CRISTAL HABITAT** (anciennement **SAIEM de Chambéry**), Société d'Economie Mixte Locale au capital de 6 143 568 euros, dont le siège social est Chambéry (Savoie) 1 place du Forum, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Chambéry sous le numéro 747 020 345, représentée par son directeur général, Nicolas GIGOT autorisé par le Conseil d'Administration réuni le 13 décembre 2016.

Il a été convenu ce qui suit :

- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Vu le décret n° 2017-776 du 4 mai 2017 portant dissolution de l'office public de l'habitat Chambéry Alpes Habitat,
- Vu l'Arrêté du 4 mai 2017 portant désignation du liquidateur de l'Office Public de l'Habitat Chambéry Alpes Habitat,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration de Chambéry Alpes Habitat du 13 décembre 2016,
- Vu la délibération du Conseil d'Administration de la SAIEM de Chambéry devenue Cristal Habitat du 13 décembre 2016,
- Vu la délibération de la Ville de Chambéry du 19 décembre 2016,
- Vu la délibération de Chambéry Métropole du 21 décembre 2016,

Histoire et contexte du rapprochement

Depuis vingt-cinq ans, Chambéry Alpes Habitat, Office Public de l'Habitat (OPH) et la SAIEM de Chambéry, Société d'Économie Mixte (SEM), qui portent ensemble les 2/3 des logements locatifs sociaux situés dans l'Agglomération et 95 % des logements locatifs sociaux des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, ont progressivement mutualisé leurs fonctions stratégiques, opérationnelles et de gestion courante.

Ainsi :

- en 1991, une Direction Générale commune est mise en place,
- en 1992, l'Accueil Locatif Logements (ALL) est créé pour une gestion commune de la demande de logements,
- en 2005, l'ensemble du personnel des deux organismes est mutualisé au sein d'un Groupement d'Intérêt Économique (GIE) et d'une Unité Économique et Sociale (UES), à l'exception des agents de proximité attachés aux immeubles et refacturés dans les charges locatives,
- en 2009, une Présidence commune est mise en place.

Par ces étapes, et avec le conventionnement avec l'État en logement locatif social de la presque totalité du patrimoine résidentiel de la SAIEM, les gouvernances successives ont reconnu et acté le fait que les deux organismes ont pour l'essentiel la même activité sur le même territoire, activité de Service d'Intérêt Économique Général.

Depuis 2005, les patrimoines des deux organismes sont développés et gérés à l'identique par le même personnel. Le maintien des deux entités juridiques n'était de fait plus justifié et les deux identités n'avaient plus de sens. Il était donc opportun de terminer le processus de rapprochement par une "consolidation".

Pour autant les deux organismes avaient des structures, des statuts et des cadres de référence différents.

Au plan des périmètres d'activité, la SAIEM de Chambéry développe et gère pour 15 % de son activité un patrimoine immobilier professionnel, tertiaire et commercial que Chambéry Alpes Habitat n'avait pas le droit de développer et gérer.

Au plan des structures, l'OPH est un Établissement Public Industriel et Commercial sans capital, et la SEM locale une Société Anonyme à capital majoritairement public.

Aussi le seul moyen pour réunir et consolider les deux entités était de procéder à un transfert intégral de la branche d'activité sous la forme d'une vente en bloc de Chambéry Alpes Habitat à la SAIEM de Chambéry ainsi que des différents éléments composant ladite branche.

Cette cession a porté non seulement sur le patrimoine immobilier proprement dit, mais aussi sur l'ensemble des biens meubles, contrats et engagements divers qui figuraient dans le patrimoine de Chambéry Alpes Habitat, qui sont aujourd'hui repris par la SAIEM de Chambéry devenue Cristal Habitat.

À l'issue de cette consolidation, Cristal Habitat est devenu l'organisme de logement social de référence du territoire de l'Agglomération.

Rattachement préalable à l'intercommunalité compétente en matière d'habitat

La compétence habitat est transférée de la Ville de Chambéry à l'Agglomération Chambéry métropole Cœur des Bauges depuis plusieurs années.

Les dernières lois ALUR, MAPTAM et NOTRe sont venues préciser certaines modalités de mise en œuvre de ces compétences transférées. Elles prévoient en particulier :

- le transfert de rattachement obligatoire des OPH communaux aux agglomérations dotées d'un PLH,
- la vente d'au moins 2/3 des actions des SEM communales aux agglomérations quand celles-ci sont compétentes sur les champs de l'objet social de la SEM.

Compte tenu de ce cadre législatif, les collectivités et les organes délibérants des deux organismes ont décidé de procéder au transfert de rattachement des deux organismes dès juin 2016. La consolidation des deux organismes, et donc la liquidation de l'OPH, interviennent sous cette nouvelle gouvernance conformément à l'esprit de la loi.

Inscription dans un projet social, urbain et patrimonial à 10 ans

Dans la logique de cette consolidation, le Conseil d'Administration de l'OPH et celui de la SAIEM ont adopté le 18 décembre 2015 de nouveaux projets de société 2016-2025 adossés à des Plans Stratégiques de Patrimoine élaborés dans la même dynamique que le nouveau Contrat de Ville.

Pour l'OPH, il a notamment été rappelé que, de par son histoire et la constitution de son patrimoine depuis 1922, l'Office rendait un service d'intérêt général indispensable au territoire et à ses habitants :

- En matière d'accès et de maintien dans le logement : propriétaire de la moitié du patrimoine locatif social de l'agglomération et notamment du plus ancien, l'Office était, pour beaucoup de demandeurs de logements modestes ou en situation de précarité, la première solution pour l'accès ou le maintien dans le logement.
- En matière de patrimoine bâti : avec un âge moyen de près de 40 ans, les immeubles, propriété de l'Office, même s'ils étaient en bon état de maintenance et d'entretien, étaient, pour les plus anciens, décalés ou inadaptés aux exigences des locataires ou demandeurs actuels. C'est particulièrement vrai en matière de taille de logement, de typologie, d'accessibilité et d'adaptation aux personnes âgées et de performance thermique.
- En matière de renouvellement urbain et de solidarité territoriale : avec plus de 60% des logements locatifs sociaux des quartiers prioritaires de la politique de la ville, l'Office avait une responsabilité prépondérante dans l'avenir patrimonial de ces quartiers et de leur gestion urbaine.

Aussi, dans ces trois domaines, le projet stratégique à 10 ans décline des engagements précis et chiffrés sur ces trois missions d'intérêt général, représentant 226 M€ d'investissement (hors accession).

Reprise et consolidation des engagements.

Par le transfert de branche d'activité, Cristal Habitat reprend à son compte le projet stratégique de l'Office adossé au PSP ainsi que tous ceux signés avec les pouvoirs publics et la Collectivité. Il a confirmé cet engagement par délibération de son Conseil d'Administration le 13 décembre 2016.

Ainsi, au-delà des conventions et réservations attachées à chaque programme transféré, Cristal Habitat a repris à sa charge :

- ✓ la convention d'utilité sociale,
- le plan stratégique de patrimoine adopté le 18 décembre 2015,
- les conventions et protocoles relatifs aux projets urbains, et notamment ceux portant sur le renouvellement urbain des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces engagements viennent s'ajouter aux siens propres dans le cadre de la consolidation.

Pour y faire face, sous l'autorité de l'intercommunalité compétente en matière d'habitat Chambéry métropole Cœur des Bauges et sous le contrôle du représentant de l'État dans le département, la SAIEM devenue Cristal Habitat a besoin de disposer des fonds propres constitués par l'OPH au cours de ses 95 années d'existence. C'est l'objet même de la convention portant sur l'utilisation de l'excédent de liquidation de l'OPH signée entre le Préfet de la Savoie, Chambéry métropole Cœur des Bauges, la Ville de Chambéry et Cristal Habitat le 28 juin 2017.

Adaptation de la gouvernance de la SAIEM

Compte tenu de la nouvelle responsabilité sociale, patrimoniale et urbaine que Cristal Habitat est appelée à assumer après la consolidation ci-dessus décrite, l'Assemblée Générale des Actionnaires, réunie le 29 juin 2016, sur proposition de la Présidente Alexandra TURNAR et du Conseil d'Administration, a procédé à la création de postes de censeurs au profit de l'État, la CAF et l'UDAF. De plus la Présidente s'est engagée à inviter à chaque Conseil d'Administration de Cristal Habitat les administrateurs élus par les locataires de l'Office, en plus de ceux représentant déjà la Cristal Habitat, et ce à partir du 1er janvier 2017 jusqu'aux nouvelles élections des représentants des locataires à Cristal Habitat.

Ces dispositions permettent aux parties prenantes historiques et impliquées dans les politiques de l'Habitat de participer aux décisions qui sont soumises au Conseil d'Administration de Cristal Habitat.

Aussi, la présente convention s'inscrit dans le cadre de la dissolution de l'Office Public de l'Habitat (OPH) de Chambéry demandée par la Communauté d'Agglomération Chambéry métropole Cœur des Bauges le 21 décembre 2016 et entérinée par le Décret de dissolution du 4 mai 2017 et en prolongement opérationnel de la convention d'affectation de l'excédent de liquidation de l'OPH de Chambéry signée entre les parties prenantes le 28 juin 2017 (**annexe 1**).

L'arrêté interministériel du 4 mai 2017 a prononcé la nomination du liquidateur, à savoir la Fédération des Offices Publics de l'Habitat, association constituée conformément à la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association, siégeant à Paris (8^e), 14 rue Lord Byron, représentée légalement par son Directeur Général Monsieur Laurent GOYARD.

La procédure de liquidation est régie par les articles L 421-7, L 421-7-1 et R 421-1 du Code de la Construction et de l'habitation.

Une fois ceci exposé, il est passé à la présente convention :

Article 1er

Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer la mission du liquidateur ainsi que les moyens mis à sa disposition pour les besoins de la liquidation par Cristal Habitat.

Article 2

Prise d'effet et date d'expiration

La présente convention prend effet rétroactivement à compter du 1^{er} juillet 2017 et court jusqu'à production du bilan de liquidation soit au plus tard le 31 décembre 2018.

Toutes les parties s'emploieront à ce que la liquidation soit prononcée au plus tôt dans un intérêt bien compris d'économie générale des ressources de Chambéry Alpes Habitat, donc des moyens revenant au logement locatif social.

Article 3

Modalités de recours aux moyens de Cristal Habitat

Afin de lui permettre de réaliser les opérations de liquidation de l'OPH, Cristal Habitat met ses services et ses moyens à la disposition du liquidateur, sur demande de sa part et en fonction de l'évolution de ses besoins.

Cristal Habitat met à disposition tous documents et archives nécessaires au liquidateur, concernant l'OPH Chambéry Alpes Habitat dissous et les biens non encore cédés à la date de la dissolution de l'OPH.

Le coût de la mise à disposition est remboursé à Cristal Habitat et constitue une charge de la liquidation.

Le remboursement s'opère selon les modalités suivantes :

- Le coût est évalué à mille euros hors taxes (1 000 € HT) par jour passé par les services de Cristal Habitat pour les besoins de la liquidation.
- Ce coût journalier comprend les charges liées au fonctionnement du service et en particulier les charges de personnel, les moyens matériels et les fournitures.
- Chaque année et au plus tard en décembre, l'organisme Cristal Habitat fournit au liquidateur un décompte du nombre de jours passés par ses services pour les besoins de la liquidation.
- Le liquidateur rembourse Cristal Habitat dans le mois suivant la transmission de ce décompte.

Article 4 *Missions du liquidateur*

Le liquidateur intervient à compter du 1^{er} juillet 2017 en substitution pure et simple des organes exécutifs de Chambéry Alpes Habitat dissous. Il agit avec les moyens financiers existant dans l'OPH à sa dissolution et dans le cadre du budget prévisionnel figurant en annexe 3. Les disponibilités financières de l'OPH lui permettent de prendre en charge tous les frais courants à assumer pour procéder à la liquidation, y compris toutes les rémunérations des prestataires à mobiliser et procéder au versement de l'excédent de liquidation en application de la Convention du 28 juin 2017.

De manière générale, il est chargé de mener à bonne fin les dernières affaires en cours engagées par l'OPH de Chambéry avant le 1^{er} juillet 2017 et de pourvoir, par tous moyens utiles :

1. A la liquidation des créances et des dettes à sa date de mise en liquidation, ainsi que des créances et des dettes nées au cours de la période de liquidation.
2. Au versement à l'attributaire Chambéry métropole Cœur des Bauges de l'excédent de liquidation tel qu'il est prévu à la convention d'affectation de l'excédent de liquidation signée entre le représentant de l'Etat dans le Département, le Président de Chambéry métropole, le Maire de Chambéry et le Directeur Général de Cristal Habitat,
3. A la gestion et au suivi des contentieux (prud'homaux et pénaux non liés au patrimoine) en cours au jour de la dissolution de l'OPH, à priori néant au 1/07/2017
4. A l'ordonnancement des cotisations dues au titre de la CGLLS ;

Par ailleurs, au titre de ces obligations fiscales, le liquidateur :

5. est, notamment, en charge de la gestion de l'impôt sur les sociétés (compte tenu de l'existence d'un secteur taxable), des taxes sur la valeur ajoutée, et de tous impôts, taxes et cotisations (en ce compris, les cotisations versées à la Caisse de garantie du logement locatif social et la contribution au dispositif de mutualisation des fonds propres), dues au titre de la période de liquidation au profit de l'État, des collectivités et des établissements publics :
 - de l'établissement de l'ensemble des documents déclaratifs (liasse fiscale, déclarations CA3, etc.),
 - des formalités déclaratives,
 - de leur paiement.
6. prend toute mesure pour assurer le suivi et la gestion des contrôles et contentieux fiscaux liés aux actifs et passifs non apportés ou dévolus,
7. plus généralement, est l'interlocuteur des services de la Direction générale des finances publiques pour toute question d'ordre fiscal,
8. détermine, à l'issue de la période de liquidation, dans l'hypothèse d'un excédent de liquidation, l'impôt éventuellement dû au titre de la partie taxable afférente à cet excédent.

Article 5 *Situation des encours à l'ouverture de la liquidation*

Il en ressort qu'en dehors des "affaires courantes", les principales affaires restant à régler à l'ouverture de la liquidation sont les suivantes :

- les dernières rétrocessions de parcelles non bâties à vocation de domaine public donc sans valeur vénale (**annexe 2**),
- la négociation d'une indemnité d'expropriation d'une parcelle de terrain à St Jean de Maurienne,
- les derniers transferts de prêts initiés notamment auprès de la CDC dès début 2017, mais restant encore à finaliser (**annexe 3**)

Un budget prévisionnel de liquidation a été approuvé par le Conseil d'Administration de l'OPH du 20 juin 2017 pour permettre au liquidateur d'exercer ses missions conformément à l'article 3 du décret de dissolution du 4 mai 2017. Ce budget, portant sur l'exercice 2017, est annexé à la présente (**annexe 4**). Il prévoit les disponibilités financières à hauteur de 1 170 000 € (un million cent soixante dix mille euros) pour que le liquidateur puisse honorer le paiement des charges diverses et y compris celles nécessaires à sa rémunération et à celle des différents prestataires indispensables aux tâches de liquidation.

Article 6

Rémunération et défraiement du liquidateur

Pour l'exécution de ses missions, le liquidateur perçoit une rémunération déterminée chaque année en fonction du temps passé pour les besoins de la liquidation, sur la base d'un coût journalier évalué à mille euros hors taxes (1 000 € HT). Ce coût pourra être réévalué chaque année en fonction du taux d'inflation.

Les frais engagés par le liquidateur pour l'exécution de sa mission, y compris les frais de sous-traitance, lui seront remboursés sur la base de justificatifs. Ils s'imputent tous au budget de liquidation de Chambéry Alpes Habitat.

Fait à Chambéry en 4 originaux le 13 juillet 2017.

Pour le liquidateur la Fédération des OPH,

Le Directeur Général,
Laurent GOYARD.

Pour Chambéry métropole Cœur des Bauges

Le Président,
Xavier DULLIN

Pour Cristal Habitat,

Le Directeur Général,
Nicolas GIGOT

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Convention d'affectation de l'excédent de liquidation de Chambéry Alpes Habitat.

Annexe 2 : Etat des biens restant à céder au 1^{er} juillet 2017.

Annexe 3 : Cadre du transfert des prêts.

Annexe 4 : Budget prévisionnel de liquidation pour l'exercice 2017.