

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240328-8082-DE-1-1
Date de télétransmission : 29/03/2024
Date de réception préfecture : 29/03/2024

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 28 MARS 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH,
Monsieur MELLICK, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MALFAIT.

Convention de partenariat entre Coopertois, Pas-de-Calais habitat, Maisons et Cités, Maisons et Cités Accession

Direction générale
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

Lors de la réunion du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat du 26 juin 2020, ses membres ont délibéré favorablement pour la conclusion d'un protocole partenarial réunissant Pas-de-Calais habitat, Maisons et Cités et CDC Habitat. Cette convention partenariale a été signée le 28 septembre 2020 sous les auspices du Conseil départemental du Pas-de-Calais et de la Banque des Territoires pour une durée de 2 ans.

Un bilan global des engagements a été présenté et approuvé lors de la réunion du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat du 16 février 2024.

Fort de l'expérience partenariale acquise, Pas-de-Calais habitat et Maisons et Cités souhaitent poursuivre cette collaboration en la centrant sur l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et la vente.

Maisons et Cités Accession et Coopertois souhaitent s'associer à ce partenariat dans la

mesure où les deux coopératives sont confrontées au même défi d'équilibre de leurs opérations, et de transformation des techniques en matière de maîtrise d'ouvrage. Lors de la réunion du Conseil d'administration de Coopertois du 24 janvier 2024, les membres ont délibéré favorablement à l'adhésion à la démarche partenariale.

Lors de la réunion du 16 février 2024, les membres du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat ont approuvé le principe de ce partenariat quadripartite, emportant le principe de la constitution d'un G.I.E., dans les termes présentés et ont délégué au Bureau du Conseil d'administration l'approbation, dans la limite du rapport présenté, des clauses, charges et conditions de la convention de partenariat entre Pas-de-Calais habitat, Coopertois, Maisons & Cités et Maisons & Cités Accession.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ approuvent le projet de convention quadripartite tel qu'il ressort de l'annexe 1
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer la convention entre Pas-de-Calais habitat, Coopertois, Maisons & Cités et Maisons & Cités Accession.

Monsieur Jean-Louis COTTIGNY n'ayant pas participé au débat et au vote

Décision adoptée à la majorité des membres présents ou représentés

Pour	4	Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur MELLICK, Madame ROSSIGNOL
Contre	0	
Abstention	1	Madame DUHEN
Ne prend pas part au vote	1	Monsieur COTTIGNY

CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE COOPARTOIS, PAS-DE-CALAIS HABITAT, MAISONS ET CITES, MAISONS ET CITES ACCESSION.

ENTRE :

Pas-de-Calais habitat, Office Public de l'Habitat, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial ayant son siège social à ARRAS (62000), 4 Avenue des Droits de l'Homme, identifié sous le numéro SIREN 344077672 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'ARRAS, représenté par son Directeur Général, M. Bruno FONTALIRAND, dûment habilité,

MAISONS & CITES SOCIETE ANONYME D'HLM », Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 558 228 553,92 €, dont le siège est à DOUAI (59500), 196 Rue Ludwig Van Beethoven, identifiée au SIREN sous le numéro 334654035 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DOUAI, représenté par son Directeur Général, Mr Jean Francois CAMPION, dûment habilité.

Coopartois, Société Coopérative de Production d'Habitations à Loyer Modéré à forme anonyme, au capital variable, dont le siège social est situé à BULLY-LES-MINES (62160), 11 Rue Voltaire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'ARRAS et identifiée sous le numéro SIREN 356 200 501, représentée par son Président, M. Daniel MACIEJASZ, dûment habilité.

Maisons et Cités Accession MAISONS & CITES ACCESSION », Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'Habitations à Loyer Modéré à capital variable, dont le siège social est à DOUAI (59500), 196 Rue Ludwig Van Beethoven, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DOUAI et identifiée sous le numéro SIREN 311 520 118, représenté par.....

PREAMBULE

Un protocole partenarial réunissant Pas-de-Calais habitat, Maisons et Cités et CDC Habitat a été signé le 28 septembre 2020 sous les auspices du Conseil départemental du Pas-de-Calais et de la Banque des Territoires pour une durée de 2 ans.

Un bilan global des engagements a été présenté et approuvé lors de la réunion du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat du 16 février 2024 et de Maisons et Cités du 21 mars 2024

Fort de l'expérience partenariale acquise, Pas-de-Calais habitat et Maisons et Cités souhaitent poursuivre cette collaboration en la centrant sur l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et la vente.

Maisons et Cités Accession et Coopertois souhaitent à rejoindre ce partenariat. En effet, ces deux coopératives, confrontées au même défi d'équilibre de leurs opérations et d'évolutions techniques de la maîtrise d'ouvrage, recherchent une nouvelle capacité d'innovation pour retrouver un équilibre économique grâce aux économies d'échelle potentielles réalisées au sein de ce partenariat.

Lors des réunions du 16 février 2024 et du 22 janvier 2024, les membres du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat et de Coopertois ont approuvé respectivement le principe de ce partenariat quadripartite.

Lors de leurs réunions respectivement du et du ... 2024, les membres du Conseil d'Administration de Maisons et Cités et de Maisons et Cités Accession ont approuvé le principe de ce partenariat quadripartite.

ARTICLE 1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX DU PARTENARIAT

Les objectifs du présent partenariat sont de :

- Préserver l'intérêt de chacun des partenaires ;
- Faciliter et/ou développer l'activité économique des partenaires ;
- Améliorer et/ou accroître les activités liées à la maîtrise d'ouvrage et aux ventes des partenaires ;
- Réaliser des économies financières et d'échelle.

La présente convention quadripartite envisage le principe de la constitution d'un Groupement d'Intérêt Economique (G.I.E.) tel que décrit ci-dessous.

1-1- L'assistance à la maîtrise d'ouvrage

En ce qui concerne la maîtrise d'ouvrage, les deux bailleurs et les deux coopératives font le constat de la difficulté croissante à équilibrer leurs opérations, que ce soit en constructions neuves ou en réhabilitations, du fait du renforcement des normes énergétiques (thermiques + GES) et de l'inflation des coûts de construction qu'il génère et de l'augmentation du coût du foncier dans un contexte de maîtrise croissante de l'artificialisation des sols. Pour faire face à ces évolutions structurelles, les deux bailleurs et les deux coopératives souhaitent étudier les possibilités de mutualisation à venir de leurs fonctions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les domaines d'activités ci-dessous listés :

- La recherche foncière,
- L'aménagement,
- Le renouvellement urbain, les opérations de réhabilitation sur le patrimoine (locatif, foyers, résidences spécifiques, logement et résidences étudiantes),
- Les programmes neufs (locatif, foyers et accession à la propriété),
- Le rachat de patrimoine,
- Et plus généralement faire toutes opérations et études permettant la réalisation de l'objet qu'il poursuit dans les limites qu'il comporte et compte tenu des évolutions de la réglementation.

Ces domaines d'activités resteront sous la maîtrise d'ouvrage d'un des partenaires ou de toute structure future dans laquelle un de ses membres détient des participations et à titre accessoire et complémentaire, pour le compte de tiers.

La structure envisagée ne pourra avoir pour effet de dessaisir les partenaires maîtres d'ouvrage de leurs prérogatives. En conséquence, en aucun cas, le Groupement à venir ne pourra se substituer au maître d'ouvrage dans les décisions suivantes :

- choix d'engagement des opérations,
- choix du processus de réalisation,
- choix des entreprises,
- à la réception des travaux,
- à l'engagement de la responsabilité des entreprises durant les périodes de garantie.

2 - Les ventes du patrimoine

En ce qui concerne la vente HLM, Pas-de-Calais habitat et Maisons et Cités ont la nécessité de ~~mise~~ mettre en vente chaque année d'une partie de leur parc. Ils font le constat d'une évolution structurelle du marché, qui tend à exclure une part croissante des ménages de l'achat immobilier et/ou développe l'insécurité technique et économique de l'acquisition.

Les deux bailleurs, en tant que porteurs de l'intérêt général du logement social, considèrent qu'il leur faut aujourd'hui promouvoir de manière beaucoup plus forte ambitieuse leur activité de vente.

Dans cet objectif, les deux bailleurs ont pris la décision de mutualiser de manière expérimentale leur agence commerciale de location HLM à Arras. Cette vitrine commune, dénommée "Maison du logement pour tous", se situera au cœur de la ville et servira également leur politique de vente HLM.

Les coopératives Coopertois et Maisons et Cités Accession sont confrontées au même défi de visibilité sur le marché, de développement de leur politique promotionnelle et de notoriété auprès de nouveaux publics.

Pour faire face à ces enjeux, les deux bailleurs et les deux coopératives envisagent de mutualiser à l'avenir leurs fonctions vente, il en découlerait une offre structurée d'accession sociale à la propriété portant à la fois sur des produits neufs, portés par les coopératives, et des produits anciens, portés par les bailleurs.

Les éléments de patrimoine pouvant être concernés par cette mutualisation seront :

- Le patrimoine locatif existant en lots,
- Le patrimoine locatif existant en bloc,
- Le patrimoine en accession à la propriété,
- Les parcelles et fonciers issus d'opérations d'aménagement,
- Les fonciers divers.

3 - Dispositions générales du partenariat.

Il est envisagé par les parties au présent accord la création d'un GIE . Celui-ci serait constitué par deux ou plusieurs personnes physiques ou morales, pour une durée déterminée, en vue de mettre en œuvre tous les moyens propres à faciliter ou à développer l'activité économique de ses membres, à améliorer ou à accroître les résultats de cette activité.

Son activité doit se rattacher à l'activité économique de ses membres et ne peut avoir qu'un caractère auxiliaire par rapport à celle-ci.

Il ne lui est pas interdit de réaliser des bénéfices, mais son but n'est pas d'en réaliser pour lui-même.

Le GIE a la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Le groupement d'intérêt économique est constitué par un contrat qui détermine très librement l'organisation du groupement, sous réserve cependant des dispositions légales.

La gouvernance du groupement envisagé sera réfléchi et précisée dans le cadre du travail partenarial et validé en comité de pilotage.

Chaque membre du Groupement, dans la proportion du nombre de ses parts par rapport au nombre total de parts du Groupement :

- Participe, avec voix délibérative, aux assemblées des membres,
- Est tenu des dettes du GIE dans la limite du nombre respectif de ses parts.

Le Groupement pourrait, au cours de son existence, admettre de nouveaux membres

ARTICLE 2 - COMITE DE PILOTAGE

Pour permettre l'étude de la création de ce futur GIE, Les Parties décident de la mise en place d'un Comité de pilotage composé des Directeurs Généraux des entités partenaires, lequel sera chargé de :

- Superviser, valider et arbitrer le travail et les propositions des comités techniques internes à chaque partenaire,
- Faire un point régulier sur l'avancement des réflexions, des orientations et des préconisations stratégiques sur la constitution et la forme juridique de regroupement et ce auprès des instances délibérantes des Parties signataires.

ARTICLE 3 - DURÉE

La présente convention est signée pour une durée de 2 ans, à compter de sa date de signature.

ARTICLE 4 - CLAUSE DE REVOYURE

En cas de difficultés dans l'application de la présente convention, les Parties conviennent de se retrouver afin de déterminer ensemble les modalités de son éventuelle modification par voie d'avenant.

ARTICLE 5 : RESILIATION

La présente convention sera résiliée de plein droit, et pour tous les signataires, sans autre formalité, après envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception par l'un des membres du comité de pilotage,

ARTICLE 6 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent accord, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées ci-dessus et s'engagent à informer l'autre partie de tout changement d'adresse.

ARTICLE 7 : LOI APPLICABLE ET RÈGLEMENT DES LITIGES

Le présent accord est soumis au droit français. Les partenaires s'engagent à respecter les lois et règlements en vigueur, à se conformer aux codes de conduite respectifs des entités partenaires ainsi qu'aux dispositions du Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données personnelles (RGPD) et de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978 Informatique et libertés.

Les parties s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend qui viendrait à se produire entre elles, à l'occasion de la présente convention, par le biais de la négociation ou d'un autre processus approprié de règlement des différends, avant de recourir à l'action judiciaire.

A défaut, les litiges pouvant résulter de l'application des présentes relèvent de la compétence de la Juridiction territorialement compétente.

Fait à.....

En 4 exemplaires originaux depages

Signatures

PDCH

COOPARTOIS

M et C

M et CA