

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 27 Juin 2008

Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 4/16

OBJET : Prise de participation du Département de Seine-et-Marne au capital de LOGICAP.

RÉSUMÉ : L'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 a donné, aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, la possibilité d'ouvrir leur capital aux collectivités territoriales ou à leurs groupements dont le ressort territorial est compris dans la région où elles ont leur siège.

Il est ainsi proposé au Département de Seine-et-Marne, de prendre une participation symbolique de 2 euros au capital de LOGICAP et de nommer un représentant du Conseil général au conseil d'administration de la société, pour une durée de 3 ans.

L'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006, ratifiée par la loi n° 2006-1615 du 18 décembre 2006 organise la transformation des Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier (SACI) en Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP). Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété issues de la transformation des sociétés anonymes de crédit immobilier leur succèdent dans l'ensemble de leurs droits et obligations.

A compter de leur transformation, ces sociétés sont régies par les articles L. 215-1 à L. 215-10 du Code de la construction et de l'habitation.

La **Société Rurale Et Ouvrière De Crédit Immobilier de Seine-et-Marne (SAROCISM)** est, à cette occasion, devenue **LOGICAP**, sous-holding de LOGIREP S. A. spécialisée dans la promotion et l'accèsion sociale, aux côtés de cinq autres filiales : Logi-Ouest, Logirep, Trois Moulins habitat (TMH) la Société pour le Développement, la Construction et l'Environnement (SDCE) et la Solidarité Immobilière de Seine-et-Marne (SISM) devenue LogiRys.

Par arrêté de la ministre du logement et de la ville en date du 27 novembre 2007, LOGICAP a été agréée pour son exercice en tant que SACICAP. Son champ d'intervention est la Région Île-de-France, avec une part importante de son activité située en Seine-et-Marne.

L'article L. 215-3 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que les SACICAP doivent avoir pour associés :

- leurs salariés ;

- les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété de l'habitat mentionnées au I de l'article L. 215-1 ;
- **des collectivités territoriales ou leurs groupements** dont le ressort territorial est compris dans la région où elles ont leur siège ;
- des organismes d'habitations à loyer modéré ayant compétence pour intervenir dans la même région.

Elles peuvent également admettre comme associés :

- toute personne physique souhaitant participer bénévolement à leur activité ;
- toute personne contribuant par tout autre moyen à la réalisation de leurs objectifs.

Le nombre d'associés entrant dans la catégorie « collectivités territoriales et leurs groupements » est au minimum de un. Sont notamment pris comme critères d'admission à cette catégorie les opérations d'aménagement de l'habitat réalisées par la société en liaison avec la collectivité territoriale et ses groupements au cours des cinq dernières années ou les opérations projetées en liaison avec elle à réaliser dans les deux ans de la demande d'admission, selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'administration.

Si, du fait de sa constitution récente, LOGICAP n'a pas encore mené d'opération en Seine-et-Marne, son prédécesseur la SAROCISM a réalisé de nombreux projets en collaboration avec le Département, souvent intervenu en tant que garant d'emprunts contractés directement par la SAROCISM ou par le Crédit Immobilier de France.

La société LOGICAP a été constituée avec pour objet :

- 1) à titre principal, de réaliser toutes opérations d'accession à la propriété de l'habitat destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources mentionnés à l'article 244 quater J du Code général des impôts.
- 2) à titre subsidiaire, de réaliser, notamment dans un objectif de mixité sociale, toutes opérations d'aménagement destinées en tout ou partie à des opérations d'habitat ainsi que toutes opérations de constructions, de rénovations et de prestations de services liées à l'habitat.

La convention signée par la Chambre Syndicale des SACI avec l'État, le 16 avril 2007, précise que LOGICAP, comme toutes les SACICAP, s'engage par son activité « missions sociales » à favoriser le financement des logements des ménages très modestes, dans le cadre de conventions fixant les modalités de ses interventions avec ses partenaires locaux.

La convention impose désormais une obligation de résultat à toutes les SACICAP dans deux domaines :

- l'aide à la pierre
- l'aide à la personne.

Les actions sociales sont orientées en direction des personnes à ressources modestes et rencontrant des difficultés particulières d'accession au logement par les mécanismes de marché, ou répondant à des critères définis par des politiques publiques explicites pour des populations spécifiques.

En ce qui concerne l'aide à la pierre, elle peut être mise en place pour faciliter l'offre en accession à la propriété provenant de programmes de constructions éligibles dans les domaines

suivants : l'accession en zone ANRU ou assimilées PLS (Prêt Locatif Social), les opérations financées en PSLA (Prêt Social Location-Accession), les zones à financement maîtrisé.

Pour ce qui est de l'aide à la personne, l'intervention de LOGICAP peut se faire par un financement direct aux personnes physiques, dans les cas suivants :

- vente aux locataires,
- sortie d'habitat indigne,
- rénovations d'ensembles immobiliers dégradés,
- adaptation à l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées,
- adaptation du logement aux personnes handicapées.

Chaque intervention de LOGICAP dans le cadre des missions sociales est formalisée par une convention établie avec le ou les partenaires de l'opération.

Actuellement, LOGICAP a pour projet en Seine-et-Marne la réalisation des opérations suivantes :

- Montereau-Fault-Yonne : ANRU et Pass-Foncier, 40 logements
- Nangis : PSLA ou Pass-Foncier, 6 logements
- Villeparisis : PSLA ou Pass-Foncier, 2 logements
- Saint-Thibault-des-Vignes : un projet destiné aux Gens du Voyage

L'ordonnance n° 2006-1048 ouvre aux SACICAP la possibilité de procéder à l'émission de titres nouveaux ayant vocation à constituer des parts sociales des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Chaque titre est émis pour sa valeur nominale. S'agissant de la SACICAP LOGICAP, celle-ci est fixée à 2 euros.

Lors de l'assemblée générale mixte qui s'est tenue le 5 Février 2008, les actionnaires de la SACICAP LOGICAP ont adopté à l'unanimité les nominations des Conseils généraux de Seine-et-Marne, du Val-d'Oise et des Hauts-de-Seine en qualité d'administrateurs de la société, pour une durée de 3 exercices, s'achevant à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2010, en contrepartie de la souscription par chacune de ces collectivités d'un titre de participation.

L'article 14 des statuts de la SACICAP LOGICAP relatif à la composition des collèges prévoit la constitution de 5 collèges et fait relever le Département de Seine-et-Marne du collège n°2 « Collectivités territoriales et leurs groupements ».

Ce collège est doté de 20% des droits de vote, ce qui lui confère une réelle capacité à peser sur les orientations stratégiques de la société.

Un crédit de 2 euros vous est proposé aux fins d'acquérir ce titre de participation à l'occasion de la DMI, au sein du programme « Autres Interventions- Investissement ».

En conclusion, je vous propose de bien vouloir vous prononcer sur cette prise de participation ainsi que sur la désignation d'un représentant du Département au Conseil d'Administration de la SACICAP LOGICAP, et de m'autoriser, en temps voulu, à signer tous les actes rendus nécessaires par cette délibération.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 4/16 des rapports soumis à la commission
n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

Rapporteurs : MME AUTREUX
Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

MME TALLET
Commission n° 7 - Finances

Séance du 27 Juin 2008

OBJET : Prise de participation du Département de Seine-et-Marne au capital de LOGICAP.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

Vu la loi n° 2006-1615 du 18 décembre 2006 et les articles L. 215-1 à L. 215-10 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu le rapport du Président du Conseil général,

Vu l'avis de la Commission n° 4 - Solidarités, Sant Publique et Logement,

Vu l'avis de la Commission n° 7 - Finances,

DECIDE

Article 1 : d'acquérir une action d'un montant de 2 euros au sein du groupe d'actionnaires « Collectivités territoriales et leurs groupements » de la SACICAP LOGICAP.

Article 2 : d'autoriser le Président du Conseil général à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Article 3 : de nommer Mme Maud TALLET représentant du Département au Conseil d'Administration de la SACICAP LOGICAP, pour une durée de trois exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2010.

LE PRESIDENT,

V. ÉBLÉ

