

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU 25 JUN 2020

NOMBRE DE CONSEILLERS :

- en exercice	29
- présents	28
- votant par procuration	1
- absent	0
- total des votants	29

xxx

Compte rendu de la séance affiché le 29 juin 2020.

xxx

L'an deux mille vingt, le jeudi vingt-cinq juin, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Lillebonne, légalement convoqué le seize juin, s'est assemblé en session ordinaire dans la salle de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Mme Christine DÉCHAMPS, Maire.

Afin d'assurer la tenue de la réunion du Conseil Municipal dans des conditions conformes aux règles sanitaires en vigueur, celle-ci s'est déroulée sans que le public ne soit autorisé à y assister. Le caractère public de la réunion a toutefois été assuré puisque les débats étaient accessibles au public, en direct, via le compte Facebook de la commune.

Étaient présents :

Mme Christine DÉCHAMPS, Maire

M. Kamel BELGHACHEM, Mme Emmanuelle PATIN, M. Yves GIMAY, Mme Marie-Hélène LONGO, M. Franck LEMAÎTRE, Mme Fabienne MANDEVILLE, M. Pascal SZALEK, Mme Virginie RUFFIN-MICHEL, Adjoints,

Mme Chantal BEAUDOIN, Mme Michelle DAJON, Mme Brigitte POLLET, Mme Evelyne BAILLEUL, Mme Nathalie CASTEL, M. Sébastien MORO, M. Junior MOUDJIH A FIONG, M. Tarek HAMMAN, M. Damien AUBÉ, M. Fabrice LEPAREUX, M. Omar BELGHACHEM, M. Johan GONZALEZ, Mme Marianne DUHAMEL, M. Philippe LEROUX, Mme Arlette LECACHEUR, M. Patrick WALCZAK, Mme Sylvie DE MILLIANO, M. Patrick CIBOIS, Mme Laurence HARDY, Conseillers Municipaux.

Excusé :

M. Thomas LAMAILLE qui donne pouvoir à M. Patrick CIBOIS

formant la majorité des membres en exercice.

Mme Chantal BEAUDOIN est nommée, unanimement, secrétaire par le Conseil Municipal à l'ouverture de la séance.

Délibération n°: D.60/06.20

Objet : SEMINOR
Modification de l'objet social

Délibération n°: D.60/06.20

**Objet : SEMINOR
Modification de l'objet social**

Monsieur GIMAY indique que l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la SEMINOR va être appelée à statuer sur la modification de ses statuts (telle que stipulée dans le projet de résolution n°1 annexé).

La modification des statuts de SEMINOR est motivée par une constante évolution du secteur du logement social. Si certaines zones souffrent d'un manque conséquent d'offre locative, d'autres sont dites détendues voire en passe de l'être à plus ou moins brève échéance. De plus, les efforts engagés ces dernières années par les bailleurs sociaux et la conjoncture ont eu pour effet une importante baisse des fonds propres des organismes.

SEMINOR, comme nombre de bailleurs sociaux, se trouve confrontée à cette situation.

Les récentes contraintes financières comme la réduction du loyer de solidarité, ou l'augmentation du taux de la TVA et de la cotisation de la CGLLS poussent les bailleurs sociaux à revoir le modèle économique du logement social. Cette évolution du modèle a été notamment inscrite dans la loi Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 qui a élargi les compétences des bailleurs sociaux, afin qu'ils puissent proposer une palette de services étendue.

En effet, la loi Elan, dans le cadre de la simplification et de la modernisation de l'activité des organismes HLM a élargi le champ d'activité des organismes à certaines missions permettant de répondre à des besoins précis.

Les quatre branches de la diversification des compétences des bailleurs sociaux introduites par la loi Elan sont les suivantes :

- Les services à la population : services aux habitants, aux locataires et occupants et service aux accédants,
- Les services aux collectivités et à leurs groupements : réaliser des études d'ingénierie urbaine, créer, aménager, gérer, entretenir des terrains familiaux à destination des gens du voyage, réaliser des opérations d'aménagement et de construction pour le compte des collectivités
- Immobilier public : construire, acquérir, donner en location des locaux d'intérêt général comme des équipements sportifs par exemple
- Immobilier privé : construire, acquérir, vendre, gérer des locaux commerciaux ou professionnels, acquérir la totalité des parts d'une SCI

L'objet social actuel de SEMINOR ne lui permet pas de réaliser les activités élargies par la loi Elan alors que ses services disposent de toutes les compétences et ressources requises d'où son souhait d'élargir ses domaines d'activités (ou de compétences).

Aussi au regard de ce qui précède,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L1524-1 et L2121-29,

Considérant le courrier en date du 19 mai 2020, par lequel SEMINOR (Société anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie), manifeste le souhait de modifier ses statuts,

Délibération n°: D.60/06.20

**Objet : SEMINOR
Modification de l'objet social**

Considérant que la loi Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, élargi le champ d'activité des organismes à certaines missions permettant de répondre à des besoins précis, dans quatre branches :

- 1) Les services à la population : services aux habitants, aux locataires et occupants et service aux accédants,
- 2) Les services aux collectivités et à leurs groupements : réaliser des études d'ingénierie urbaine, créer, aménager, gérer, entretenir des terrains familiaux à destination des gens du voyage, réaliser des opérations d'aménagement et de construction pour le compte des collectivités
- 3) Immobilier public : construire, acquérir, donner en location des locaux d'intérêt général comme des équipements sportifs par exemple
- 4) Immobilier privé : construire, acquérir, vendre, gérer des locaux commerciaux ou professionnels, acquérir la totalité des parts d'une SCI

Considérant que le Conseil d'Administration de SEMINOR, réuni le 10 février 2020, a décidé de convoquer une assemblée générale le 29 juin 2020 qui sera appelée à se prononcer sur un projet de résolutions tendant à modifier les statuts de ladite Société,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver, au regard des dispositions de l'article L1524-1 du CGCT, la modification de l'objet social de SEMINOR comme précisé ci-dessus et comme indiqué dans le projet de résolutions qui sera soumis à l'adoption de l'Assemblée Générale de la Société le 29 juin 2020 (*annexé à la présente délibération*),
- d'autoriser Madame le Maire à signer tous les documents à intervenir dans le cadre du présent dossier.

DÉLIBÉRATION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

*Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.
Et ont les membres présents signé au registre après lecture.*

*Pour extrait certifié conforme,
le Maire de Lillebonne,*



Projet de rapport du Conseil d'Administration

A soumettre à l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre un projet de modification de l'objet social de votre société.

Le secteur du logement social est en constante évolution. Si certaines zones souffrent d'un manque conséquent d'offre locative, d'autres sont dites détendues voire en passe de l'être à plus ou moins brève échéance. De plus, les efforts engagés ces dernières années par les bailleurs sociaux et la conjoncture ont eu pour effet une importante baisse des fonds propres des organismes.

Votre société comme nombre de bailleurs sociaux se trouve confrontée à cette situation.

Les récentes contraintes financières comme la réduction du loyer de solidarité, ou l'augmentation du taux de la TVA et de la cotisation de la CGLLS poussent les bailleurs sociaux à revoir le modèle économique du logement social. Cette évolution du modèle a été notamment inscrite dans la loi Elan qui a élargi les compétences des bailleurs sociaux, afin qu'ils puissent proposer une palette de services étendue.

En effet, la loi Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) N° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dans le cadre de la simplification et la modernisation de l'activité des organismes HLM a élargi le champ d'activité des organismes à certaines missions permettant de répondre à des besoins précis.

Les quatre branches de la diversification des compétences des bailleurs sociaux introduites par la loi Elan sont les suivantes :

- Les services à la population : services aux habitants, aux locataires et occupants et service aux accédants
- Les services aux collectivités et à leurs groupements : réaliser des études d'ingénierie urbaine, créer, aménager, gérer, entretenir des terrains familiaux à destination des gens du voyage, réaliser des opérations d'aménagement et de construction pour le compte des collectivités
- Immobilier public : construire, acquérir, donner en location des locaux d'intérêt général comme des équipements sportifs par exemple
- Immobilier privé : construire, acquérir, vendre, gérer des locaux commerciaux ou professionnels, acquérir la totalité des parts d'une SCI

Seule la séparation comptable des activités relevant du service d'intérêt économique général de celles n'en relevant pas est imposée par la loi.

L'objet actuel de votre société ne lui permet pas de réaliser les activités élargies par la loi Elan alors que ses services disposent de toutes les compétences et ressources requises.

Modification de l'article 2 « objet » :

(en noir les mentions non modifiées, en rouge les ajouts et rouge barré les suppressions)

La Société a pour objet :

De procéder :

- ~~De procéder~~ à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation et ou d'hébergement et ou à vocation médico-sociale **ou des locaux à usage commercial ou professionnel, et principalement d'immeubles bénéficiant de financement aidés par l'Etat**, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement.
- **à la location ou la vente de ces immeubles ; la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ou acquis des équipements d'accompagnement ; leur location-accession.**

~~La location ou la vente de ces immeubles ; la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ainsi que la prise à bail, l'acquisition de ces mêmes opérations.~~

- **à la réalisation d'études, la construction ou l'aménagement d'immeubles à usage de bureaux, de locaux professionnels ou commerciaux, d'activités de toute nature connexe ou d'équipement ainsi que le financement total ou partiel de ces opérations, ~~intégrés dans une opération à dominante de logement aidé par l'Etat.~~**
- **à la prise à bail, l'acquisition de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover de tous biens immeubles ou meubles**
- **à l'obtention de tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances avec ou sans garantie ou hypothèque, pouvant favoriser la réalisation de l'opération.**
- **à la fourniture des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits**

La Société peut :

- **demander un agrément d'intermédiaire en opération de banque (IOBSP) pour le compte de ses membres utilisateurs**
- **être agréé « OFS »**
- **être syndic de copropriété d'immeuble bâtis, construits ou acquis.**

La société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui ; elle exercera en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités ou des associations, et notamment dans le cadre de conventions de mandat, de conventions de partenariat, de prestations de services, d'affermage ou de concessions de services publics à caractère industriel et commercial.

D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à ~~l'objet social~~ **son objet** ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

D'une manière fondamentale, l'activité principale de la société s'inscrit dans l'intérêt général.

Note sur l'activité de l'entreprise

Le patrimoine de SEMINOR au 31 décembre 2019 comprend 4908 logements. 87,8 % de ces logements ont fait l'objet de conventions signées avec l'Etat témoignant de la vocation sociale de SEMINOR.

Trois secteurs d'activités principaux :

- Logements familiaux :
88,28% de ce patrimoine de 3 523 logements locatifs a fait l'objet de conventions avec l'Etat et 29,58 % demeure soumis à des conventions de dévolution.
- Logements foyers pour personnes âgées autonomes en gestion directe :
100% de ce patrimoine de 488 logements a fait l'objet de conventions avec l'Etat et 91% demeure soumis à des conventions de dévolution.
- Foyers et établissements dont la gestion est assurée par des tiers :
79,15% de ce patrimoine de 897 logements a fait l'objet de conventions avec l'Etat et 90,41% demeure soumis à des conventions de dévolution.

L'âge moyen de ce patrimoine s'établit au 31 décembre 2019 à 36 ans.

Le développement du patrimoine locatif s'effectue actuellement en pleine propriété et dans le secteur des logements familiaux. Les travaux de construction de la résidence « SONTHEIM » composée de 14 logements intermédiaires et 11 individuels locatifs sociaux à SAINT VALERY EN CAUX, de la résidence « le Belvédère » à DARNETAL, composée de 27 logements locatifs sociaux, ainsi que la résidence le GODERVILLE composée de 36 logements locatifs sociaux collectifs à SAINT ROMAIN DE COLBOSC sont en cours. Nous avons lancé en 2019 plusieurs opérations d'amélioration énergétiques de notre parc dont deux opérations certifiées BBC Rénovation et éligibles aux subventions du Fond Feder : la réhabilitation thermique de 186 logements locatifs sociaux à DARNETAL « résidence Thiers » et 81 logements locatifs sociaux à BOLBEC « résidence Tetlow ». Également a été livrée en 2019 une opération de rénovation thermique certifiée BBC Rénovation : la résidence les Courtils à AUTRETOT de 17 pavillons. Une autre opération est en cours : la résidence « Le soleil couchant » de 32 pavillons à BRUNVILLE.

Enfin des campagnes d'adaptation de nos résidences autonomes sont en cours, notamment sur la rénovation des salles de bains afin de les mettre en conformité PMR. Les travaux sur la résidence des Archers à l'Aigle sont terminés et les travaux sur la résidence les Tilleuls à LUNERAY et la résidence Rolland LEGALLAIS à EPOUVILLE sont en cours.

Au 31 mars 2020, votre société employait 96 personnes dont 15 hommes.

Le montant des loyers (hors charges) appelés dans les logements familiaux s'est élevé au 1^{er} trimestre de l'exercice 2020 à 3 934 804,06 € (montant de la réduction sur loyer de solidarité de 204 586,78 € déduit). Le montant des redevances appelées durant cette même période auprès des personnes âgées de nos résidences autonomes en gestion directe (hors forfait charge) s'est élevé à 388 025,52 €.

Projet de résolutions à soumettre

à l'avis de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires

résolution (ordre à déterminer) :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide d'annuler et de remplacer le contenu de l'article 2 - OBJET par :

La Société a pour objet :

De procéder :

- À l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation et/ou d'hébergement et/ou à vocation médico-sociale ou des locaux à usage commercial ou professionnel, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement.
- À la location ou la vente de ces immeubles ; la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ou acquis des équipements d'accompagnement ; leur location-accession.
- À la réalisation d'études, la construction ou l'aménagement d'immeubles à usage de bureaux, de locaux professionnels ou commerciaux, d'activités de toute nature connexe ou d'équipement ainsi que le financement total ou partiel de ces opérations.
- À la prise à bail, l'acquisition de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover de tous biens immeubles ou meubles.
- À l'obtention de tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances avec ou sans garantie ou hypothèque, pouvant favoriser la réalisation de l'opération.
- À la fourniture des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits.

La société peut :

- Demander un agrément d'intermédiaire en opération de banque (IOBSP) pour le compte de ses membres utilisateurs.
- Être agréé « OFS ».
- Être syndic de copropriété d'immeuble bâtis, construits ou acquis.

La société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui ; elle exercera en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités ou des associations, et notamment dans le cadre de conventions de mandat, de conventions de partenariat, de prestations de services, d'affermage ou de concessions de services publics à caractère industriel et commercial.

D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

D'une manière fondamentale, l'activité principale de la société s'inscrit dans l'intérêt général.

résolution (ordre à déterminer):

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs aux porteurs d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de la présente Assemblée Générale pour faire les publications légales et remplir toutes autres formalités.

