

PRÉFET DE LA RÉGION
HAUTS DE FRANCE

Comité régional
de l'habitat et de l'Hébergement
Hauts de France

**Projet de fusion des sociétés coopératives de production d'habitations à
loyer modéré CLEOME et ESCAUT HABITAT**

Consultation du CRHH – juillet 2018

1. Présentation des deux coopératives

Créée en 1998, la société anonyme coopérative de production (SCP) **Escaut Habitat** appartient au groupe SIA, avec la SA d'HLM SIA Habitat (43 500 logements au 1^{er} janvier 2017). Le patrimoine locatif du groupe SIA est localisé à 40% dans le département du Nord et 60% dans celui du Pas-de-Calais.

Le groupe SIA a pour actionnaire de référence la société ERILIA, filiale de la Caisse d'Epargne Holding Participations.

Spécialisée dans l'accession sociale à la propriété, la SCP Escaut Habitat exerce une activité fortement soumise aux évolutions de la conjoncture économique. Son rythme de production qui s'était fortement ralenti de 2009 à 2015 semble se stabiliser, autour d'une centaine de logements par an.

L'objectif de production de 200 logements par an repris dans le plan de développement de l'organisme a été revu à la baisse avec la mise en place du nouveau Business Plan 2016-2019 (100 logements par an et à 90 % en PSLA), validé en conseil d'administration du 15 octobre 2015. Ces nouvelles orientations plus modestes semblent plus proches des niveaux de production d'Escaut Habitat constatés depuis plusieurs années.

Au plan territorial, en cohérence avec la stratégie du groupe SIA, Escaut Habitat poursuit le recentrage de sa production vers les secteurs géographiques où les besoins en logements neufs abordables sont les plus importants, en particulier le territoire de la Métropole Européenne de Lille.

Sur le plan qualitatif, Escaut Habitat a changé de modèle de production en passant de logements individuels en accession classique à la commercialisation de PSLA en collectif sur la métropole lilloise.

Sur la période 2014-2015, 121 logements ont été livrés dont 83% en PSLA et 88% en logements collectifs.

Créée en 1968, la SCP **CLEOME** est une société dont l'actionnaire principal est la SIGH (30 210 logements au 1^{er} janvier 2017), dont l'actionnaire principal est la Caisse d'Epargne Hauts de France (51,15 % du capital). La SCP a jusqu'à présent développé

une activité limitée en matière d'accession sociale à la propriété (une cinquantaine de logements sur les 9 dernières années) mais a conservé le souhait de relancer son développement. Depuis 2013, la SCP a mis en chantier 26 logements (La Madeleine).

N'ayant pas de personnel en propre, la coopérative s'appuie sur les ressources de la SIGH par le biais d'une convention de prestation de service.

Actionnariat de référence :

Avant fusion :

- l'actionnaire principal de CLEOME est la SA d'HLM SIGH ;
- l'actionnaire principal d'Escaut Habitat est la SA d'HLM SIA Habitat.

La répartition de l'actionnariat avant fusion est décrit dans le tableau joint. La répartition de l'actionnariat après fusion est toujours en cours :

- 9 590 parts sociales d'Escaut Habitat n'ont pas encore été attribués ;
- au sein de la catégorie C des associés, l'associé SA d'HLM SIGH de la société CLEOME se voyant attribuer 233 037 parts sociales de la société Escaut Habitat, SIGH devient, après la SA d'HLM SIA Habitat, la seconde principale associée d'Escaut Habitat.

2. Objectifs de la fusion

Les sociétés SIGH et SIA Habitat se sont rapprochées afin de définir les modalités de coopération qui pouvaient être mises en œuvre entre les deux SCP, dans une logique de développement d'un pôle d'accession à la propriété d'ampleur sur le territoire des Hauts de France. Les échanges ont conduit à considérer que la fusion absorption de CLEOME par Escaut Habitat était la solution présentant le plus d'efficacité sur les plans financier et stratégique.

Les objectifs et enjeux de ce projet de fusion sont les suivants :

- répondre à la demande et aux attentes des conseils d'administration et de surveillance des deux sociétés concernées, en créant un acteur incontournable de l'accession sociale à la propriété dans la région.
- répondre à une double logique d'efficacité opérationnelle et de renforcement de l'efficacité de la mission d'intérêt général assignée aux coopératives en matière d'accession sociale à la propriété, en proposant aux collectivités territoriales et aspirants accédants à la propriété une offre plus diversifiée sur l'ensemble du territoire régional.
- Renforcer les synergies entre les groupes SIA et SIGH, dans une logique de complémentarité de l'offre locative sociale et de l'offre d'accession sociale à la propriété, qui constitue un vecteur de mixité sociale favorisant les parcours résidentiels

La stratégie de la nouvelle société, après fusion, repose sur trois axes :

- un axe produit : la société développera une offre diversifiée et complète (VEFA, PSLA, vente de terrains et de lots libres...)

- un axe économique : la société cherchera à s'autonomiser financièrement de ses principales associées et à générer son développement par ses propres moyens.
- un axe territorial et social : la société développera ses activités dans un premier temps sur le Valenciennois et la MEL, la CAD et la CUA. Cette couverture pourra être étendue à l'échelle du territoire régional en fonction des besoins observés sur les marchés locaux. La société modulera ses exigences en matière de rentabilité (taux de marge) opération par opération, en fonction de la tension observée sur chaque marché local.

Après instruction de cette demande par la DDTM du Nord, les services de l'Etat émettent un avis favorable au projet de fusion des sociétés coopératives de production d'habitations à loyer modéré CLEOME et ESCAUT HABITAT.