

L'an 2020 et le 17 novembre à dix-huit heures trente,

Le Conseil d'administration de Mines Saint-Etienne Alumni s'est tenu en visioconférence,  
sous la présidence de Monsieur Serge Vigier Président de Mines Saint-Etienne Alumni.

Madame Véronique Barrau est secrétaire de séance.

Les membres du Conseil d'administration ont été convoqués le 16 novembre 2020.

Il a été dressé une feuille de présence dont les noms des administrateurs ont été relevés à l'ouverture de la réunion par visioconférence.

Sont présents :

Serge Vigier, président

Véronique Barrau, Gabrielle Ménard, secrétaires

Marie-Céline Burlats, trésorière

Laurence Berthelot-Maruzzi, Nicolas Valette, vice-présidents

Nicolas Bernard, Géraud-Loup Diogo, Laurent Dugas, Yves Durand, Loann Fraillon, Arthur Godart, Adrine Lepage, Philippe Le Saux, Stéphane Mangiavacca, Pierre Zigrand, administrateurs

Sont invités :

Clarisse Pénard, Martine Billand

Patrick Bouzenot, délégué général

Sont absents ou excusés :

Massinissa Aït Gherbi, Emmanuelle Guyot, Martine Landon, Amélie Longère, Nicolas-Max Nérôme, Stéphane Tedesco, Romain Toesca, Jean-François Turon, administrateurs

Jeanne Corbau, Bruno Sez nec, membres associés

Le Président ouvre la séance et rappelle les différents points à l'ordre :

1/ projet d'acquisition ME

2/ infos sur situation emploi des Elèves

3/ Sainte Barbe

Un autre CA est prévu le 1<sup>er</sup> décembre pour aborder tous les autres sujets.

## Compte Rendu

### 1. Projet d'acquisition ME

Serge Vigier rappelle les différents documents diffusés avec la convocation du CA ;

- « *Projet d'acquisition de la Maison des Elèves par l'Association amicale* »
- « *La SA HLM Louis-Antoine Beaunier et la Maison des Elèves* »
- L'estimation par le Cabinet d'expert ADEM

Stéphane Mangiavacca, Président de la SA HLM, lit la note « Projet d'acquisition de la Maison des Elèves par l'Association Amicale ».

Le projet présenté concerne l'acquisition, par l'Amicale, de la Maison des Elèves (ME) auprès de la SA HLM dont l'Amicale est déjà propriétaire de 98,8 % des actions.

Le projet de rachat a été présenté par courrier à la Préfète, qui a confirmé, en retour, sa faisabilité, avec le regret qu'une solution d'intégration à Loire Habitat n'ait pu être trouvée.

Toutefois, un échange téléphonique avec le directeur général de Loire Habitat a permis de partager notre position et il comprend bien que le monde HLM n'est plus en adéquation avec les objectifs que nous poursuivons. En revanche, il est intéressé pour reprendre la SA HLM du fait de son agrément qui permet d'intervenir dans les départements limitrophes (voir plus loin).

C'est un projet important pour l'attractivité de l'école et pour le territoire.

La Direction de l'Ecole est en soutien de notre projet d'acquisition.

Le président du département de la Loire, M. Georges Ziegler, est aussi informé du projet, car il est par ailleurs Président de Loire Habitat (office HLM départemental).

La reprise de la ME par l'Association amicale implique un certain nombre de nouvelles responsabilités : la SA HLM propose de mettre en place un comité/cellule de suivi.

Serge Vigier souhaite que ce comité soit activé dès que possible pour avoir l'historique de toutes les opérations, notamment celles concernant la cession de la SA HLM. Ce comité de suivi devra également construire la nouvelle relation entre l'AGME et l'Association des anciens élèves.

Il pourrait être composé d'administrateurs, des parties prenantes et d'experts le cas échéant.

A noter que les structures AGME et SA HLM ont été globalement bien gérées et sont très saines.

Le représentant de la ville nous a d'ailleurs adressé ses félicitations sur la gestion associative (en CA de l'AGME).

Dans la mesure du possible il faudrait que la gouvernance des structures SA HLM et l'Association amicale se soit prononcée avant le 31/12/2020 car la loi nous impose d'être en conformité à partir du 01/01/2021 avec le critère des 12 000 logements issu de la loi Élan.

La mise en pratique opérationnelle prendra plusieurs mois d'ici au 31/06/2021 et des ajustements auront donc lieu par rapport aux chiffres indiqués dans la note. (Rappel : 350 k€ d'amortissements annuels, si on considère une demi-année – 175k€ potentiel sur la VNC).

- Détail du projet d'acquisition de la ME

Stéphane Mangiavacca poursuit la reprise des principaux points de la note.

De manière plus détaillée, le projet est le suivant : le principe est de ressortir de la SA HLM son actif (la ME) : l'Association récupère d'une part les dettes et d'autre part vend ses actions dans la SA HLM.

C'est la seule solution qui permet de sortir du statut HLM de la SA et elle est possible car il s'agit de la vente de « logements foyer » à une association à but non lucratif.

La note « La SA HLM Beaunier et la Maison des Elèves » décrit les principaux bien immobiliers et mobiliers composant la ME et les projets d'investissements mis en place dans la période récente ainsi que les plans de travaux décidés jusqu'à présent.

L'évaluation immobilière a été réalisée par un professionnel privé. Cette estimation sera prise en compte puisque la préfète a confirmé que la vente de la ME n'est pas soumise à l'avis des domaines.

Question : *Pourquoi acheter en direct ? Pourquoi ne rachète-t-on pas les 1.2% de parts manquant au 100% de la SA HLM et transformer en SCI ?*

Juridiquement, il est quasi impossible de sortir du statut HLM. Les seules actions possibles pour une SA HLM sont l'intégration dans un plus gros groupe HLM ou la liquidation, les produits de la vente devant alors être reversés au monde HLM pour bonne partie., car l'objectif de la réglementation est de protéger les actifs du monde HLM.

Nous ne pouvons pas mettre la ME dans une SCI mais nos statuts en tant qu'Association nous permettent de faire une acquisition immobilière et les logements foyers peuvent être achetés par une association, comme cela a été confirmé par la préfète.

Maitre Bonnet a bien confirmé qu'on pouvait acheter la ME sans modifier les statuts. Par contre une Assemblée Générale doit être organisée et se prononcer pour valider ce projet.

L'intérêt du courrier à la Préfète est de confirmer l'intérêt de notre association pour ce rachat.

- Financement de l'acquisition

- Reprise de l'encours des prêts de la SA HLM auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Ces prêts pour un montant total de 4,4 M€ sont à des taux très bas et intéressants et leurs remboursements viennent d'être rallongés
- Apport financé grâce à la vente des actions de la SA HLM (montant maximum évalué en première approche à 2,6 M€).
- Emprunt complémentaire à taux fixe 1,8 % sur 25 ans (hypothèse de taux prudente, sachant qu'il est possible d'avoir un taux fixe de 1%).

Serge Vigier précise que l'expert-comptable va réaliser une simulation consolidée de la SA HLM et de l'AGME pour avoir une vision globale, qui sera présentée lors du prochain Conseil d'administration.

A la question de Nicolas-Max Nérôme sur la possibilité *de faire appel au Crowdfunding pour les membres de l'Association*, Stéphane Mangiavacca répond que ce n'est pas nécessaire et qu'il ne faut pas que cela complique le dispositif même s'il pourrait y avoir un intérêt pour renforcer le sentiment d'appartenance. De plus on n'est pas sûr que cela soit intéressant pour les anciens car ils ne peuvent pas prendre de part dans la société.

Laurence Berthelot-Maruzzi demande *si nous sommes certains de trouver des acquéreurs pour les actions de la SA HLM ?*

Stéphane Mangiavacca le confirme, car il existe un intérêt de plusieurs acteurs HLM pour la SA HLM car ils récupèrent un agrément plus large que le département de la Loire. Avec la mise en place de la Loi Elan, l'Etat ne donne plus d'agréments HLM son but étant de concentrer le nombre d'acteurs. Les 2 acheteurs potentiels pour notre SA HLM sont : Loire Habitat et une structure à couverture nationale, extérieure à la Loire.

Serge Vigier précise que l'AGME a une trésorerie non négligeable de l'ordre de 1.3 M€.

Nicolas Valette demande *s'il existe des risques tels que risque « amiante », qui remettraient en cause la valeur Nette Comptable du fait de travaux à prendre en charge par le vendeur ?*

Stéphane Mangiavacca confirme que si dans les diagnostics qui seront réalisés des risques apparaissent (type amiante), on pourrait avoir des raisons de décoter la valeur.

Mais le risque est faible car la SA HLM Beaunier vient de réaliser des travaux très importants d'isolation et d'aménagement de la ME et ils ont seulement mis en évidence de la présence d'amiante dans la colle sur des fenêtres qui ont été traitées à l'occasion des derniers travaux.

Véronique Barrau demande *si sur le volant emprunt se justifie aussi pour préserver la future trésorerie ?*

Stéphane Mangiavacca répond que au final, le vrai coût pour l'association est estimé à 1 M€ (500 k€ de frais de notaires et 500 k€ d'impôts sur la plus-value de cession). Au-delà de son coût, l'opération permettra à l'Association de prendre en main directement la Maison des Elèves. Ce montant découle des premières simulations de trésorerie qui devront être précisées quand les éléments financiers seront mieux connus

- Cession des titres de la SA HLM

Même si on n'arrivait pas à vendre les actions, les simulations ont montré que l'AGME ferait du profit plusieurs années de suite. De plus, elle bénéficie d'une clientèle "captive" et solvable et d'un taux d'occupation qui ne pose pas problème.

Un test réalisé dans cette hypothèse où on ne réussirait pas à valoriser nos actions, a montré qu'il

faudrait prendre un emprunt complémentaire mais que cela passerait aussi au niveau de la structure de l'Association Amicale. Il serait possible aussi, si besoin, d'augmenter la redevance de l'AGME qui a aussi pour but de permettre au propriétaire de rembourser ses emprunts.

- Autres questions

Nicolas Valette et Laurence Berthelot-Marruzi s'interrogent sur le *risque de déménagement de l'Ecole ?*

Stéphane Mangiavacca rappelle que dans ce cas l'Association aurait toute latitude en étant que propriétaire de louer à d'autres étudiants non ICM comme cela a déjà été fait.

Il serait possible aussi de vendre la ME pour investir sur un autre site, vente qui serait compliquée si on restait dans le monde HLM et dans une structure dont nous n'aurions plus le contrôle ou qui ne serait pas active sur le département du nouveau site.

Comme le précise Serge Vigier rien n'est sûr et un scénario catastrophe est toujours possible mais à ce jour aucun indice nous laisse à penser que l'école pourrait déménager.

Géraud-Loup Diogo demande si *le niveau des APL serait maintenu et quelle sera la réutilisation des revenus générés par la gestion de la ME ?*

Stéphane Mangiavacca le confirme et rappelle que la préfète a insisté sur la nécessité de rester dans le système APL pour au moins 10 ans. Dans ce cadre le propriétaire s'engage à respecter des loyers plafonds.

La réutilisation des revenus générés par l'activité est un point sur lequel certains de nos anciens sont très attentifs car ils ne voudraient pas qu'ils soient utilisés pour financer d'autres activités. Cette possibilité existe mais nous avons un devoir moral d'utiliser l'essentiel des revenus générés vers la ME ou pour des actions vers les élèves.

Dans le cas d'une filialisation à Loire Habitat, le risque était réel de ne plus maîtriser à terme cette réutilisation car nos investissements auraient dépendu de la politique d'investissement du nouveau propriétaire qui en tant qu'acteur du monde HLM aurait imposé des objectifs différents comme construire toujours plus et loger sur critères sociaux.

- Propositions de résolutions à faire valider en AG

Serge Vigier rappelle que le conseil d'administration propose des délibérations, qui seront soumises à l'Association lors de la prochaine AG (à fixer avant le 31/12).

Les résolutions définitives seront relues par l'Avocat.

Au niveau de la SA HLM, il y aura un CA le 1<sup>er</sup> décembre 2020 pour décider de la vente de la ME, et de la convocation d'une AG sur ce point.

Le travail de communication est très important pour l'AG pour bien faire comprendre tous les aspects du projet. Une présentation détaillée avec des schémas du processus pour rendre les étapes plus lisibles sera très utile. Pierre Zigrand et Nicolas Valette se portent volontaires pour réaliser quelques slides pédagogiques et très simples.

**Le conseil adopte à l'unanimité les 4 projets de résolution à soumettre à l'Assemblée Générale ordinaire sur :**

**1/ l'achat de la Maison des Elèves**

**2/ le financement par des prêts à hauteur maximale de la valeur d'acquisition augmentée des frais de notaire**

**3/ la vente des titres de la SA HLM à un acteur du monde HLM**

**4 / le pouvoir donné au Président de procéder à toutes les formalités administratives**

- Planning de la convocation

Tous les éléments d'information nécessaires doivent être communiqués au moment de la convocation :

- synthèse et note complète ,
- annexe sur l'explication de la Maison des Elèves,
- description du bien extraite du document de l'expertise, surtout pour les gens qui n'y ont pas mis les pieds depuis des années,

- simplifier la valorisation des actions en donnant les fourchettes (confidentialité).  
Présenter la valorisation des titres d'actions comme de la trésorerie et mise en conformité avec la loi Elan.

Tous ces éléments seront présentés par Stéphane Mangiavacca lors du prochain CA du 1<sup>er</sup> décembre, qui sera aussi l'occasion de confirmer la date de l'Assemblée Générale (hypothèse d'une 1<sup>ère</sup> AG le 15/12 pour valider le principe de l'achat et d'une 2<sup>ème</sup> AG vers le 29/12 pour valider les montants.

- Comité stratégique de la Maison des Elèves : Serge Vigier souhaiterait nommer les membres qui composeront le Comité stratégique de la ME dont le but est d'assurer le relais opérationnel entre l'AGME et l'Amicale. Cela ne peut être ni Stéphane Mangiavacca, ni Philippe Le Saux, car ils sont mandataires sociaux de la SA HLM qui va être le vendeur.

Cette commission pourrait démarrer plus tard mais un certain nombre de décisions sont à anticiper. L'objectif est d'imaginer au plus tôt la relation entre les opérationnels (AGME) et le futur propriétaire (Association des Anciens Elèves).

Il y aura notamment des réflexions sur la Convention à mettre en place entre AGME et l'Association, et peut-être un sujet sur les statuts de l'AGME. L'Amicale doit-elle continuer à faire tout ce que fait aujourd'hui la SA ?

Ce Comité devra définir son rôle au fur et à mesure que les opérations avancent et il aura un rôle définitif de pilotage après la réalisation de la session. Il devra aussi définir s'il y aura besoin de membres « locaux » (exemple suivi des travaux).

Marie-Céline Burlats, Pierre Zigrand, Nicolas Valette, Nicolas Bernard et Gabrielle Ménard sont volontaires pour intégrer ce comité.  
Nicolas Bernard en sera le rapporteur.

## 2. Information sur la situation de l'emploi des Elèves

Patrick Bouzenot indique qu'une réunion avec la Direction des Formations est programmée mercredi prochain (donc le lendemain du CA), pour faire un point plus détaillé sur la situation actuelle des futurs diplômés dans la réalisation de leur TFE et dans leur recherche d'emploi. Il y aura donc plus d'informations au CA du 1<sup>er</sup> décembre.

## 3. Sainte Barbe

Une organisation en présentiel n'étant pas envisageable, le conseil retient le principe d'une visioconférence comme le prévoit IMRA mais qu'il faut faire au plus vite avec des personnes motivées. Gabrielle Ménard indique que la commission communication va y réfléchir au plus vite et faire des propositions au bureau.

Prochain Conseil d'Administration le 1<sup>er</sup> décembre à 19h00.

Le Président clôt la séance vers 21h00.

**La Secrétaire**



**Véronique BARRAU**

**Le Président**



**Serge VIGIER**