

PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 DECEMBRE 2020 A 18H30 EN VISIOCONFERENCE

L'an 2020 et le vingt-deux décembre, 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 décembre 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

Patrick Bouzenot, délégué général

Nicolas Valette, vice-président

Véronique Barrau, Gabrielle Ménard, secrétaires

Massinissa Ait Gherbi, Nicolas Bernard, Laurent Dugas, Yves Durand, Loann Fraillon, Arthur Godart, Philippe Le Saux, Stéphane Mangiavacca, Jean-François Turon, Pierre Zigrand, administrateurs

Laurence Berthelot-Maruzzi, vice-présidente, représentée par Véronique Barrau

Sont excusés :

Emmanuelle Guyot, Nicolas-Max Nérôme, administrateurs

Sont absents :

Marie-Céline Burlats, trésorière

Géraud-Loup Diogo, Martine Landon, Adrien Lepage, Amélie Longère, Stéphane Tedesco, Romain Toesca, administrateurs

Jeanne Corbau, Bruno Seznec, membre associé

Est invitée :

Martine Billand

Le quorum est atteint.

Le Président ouvre la séance à 18h42 et rappelle les différents points à l'ordre.

1. Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 1^{er} décembre 2020

Aucune remarque n'est formulée sur le projet de PV mis au dossier.

Le projet de PV du 1^{er} décembre est approuvé à l'unanimité.

2. Conditions de l'acquisition de la Maison des Elèves, y compris prix et emprunts en lien avec l'acquisition et 3. Conditions de la cession des actions de la SA HLM

Dans la continuité des 3 délibérations de principe adoptées par le Conseil lors de sa séance du 1^{er} décembre dernier sur ces sujets, des éléments chiffrés complémentaires sont désormais disponibles.

Il est pris acte par le Conseil du vote des résolutions correspondant à ces 3 délibérations lors de l'AG réunie le 21 décembre 2020, à l'unanimité des votes exprimés (à noter 5% à 10% d'abstention selon les résolutions).

Le Président demande à Stéphane Mangiavacca de présenter le document « mise en conformité loi Elan du 22 Décembre 2020 » mis au dossier et traitant du prix d'acquisition, du recours à l'emprunt et des conditions de cession des actions de la SA HLM. Une nouvelle simulation financière de l'expert-comptable réalisée à partir des nouveaux éléments chiffrés a également été mise au dossier, avec son détail de trésorerie pour la première année. De même, le rapport d'expertise immobilière du Cabinet ADEM EXPERTISE a été mis au dossier.

Il est précisé le prix de vente souhaité par la SA HLM à l'appui du rapport d'expertise immobilière : 4,725 M€. Il en découlerait des frais de notaire de 319 K€ soit un coût d'acquisition global de 5,044 M€. L'objectif serait d'emprunter l'intégralité de cette somme, si possible par transfert des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations existants et moyennant un prêt complémentaire. Les actions de la SA HLM seraient vendues en respectant la formule de calcul légal fixant le prix de cession maximum possible, dans la limite de l'actif net de la SA HLM après la vente de la Maison des Elèves.

Débats pendant la lecture des documents et plusieurs questions ont été soulevées :

Pourquoi ce prix de vente de 4,725 M€ alors que les dettes sont importantes et que le prix de vente de l'hôtel Mercure voisin a été inférieur à l'évaluation initiale ?

Il est rappelé que le prix de vente est établi à la valeur vénale telle que définie par le rapport d'expertise immobilière. Cette valeur vénale est définie comme la moyenne des valeurs obtenues par les méthodes financières, en tenant compte des éléments de loyer hors charges et hors taxes ainsi que des travaux nécessaires.

L'expert a exclu la valeur par comparaison qui donnait une valeur nettement plus basse, même si elle était cohérente avec le prix de vente de l'hôtel Mercure. Il est rappelé qu'avec le prix de vente fixé à 4,725 M€, les fonds propres de la SA HLM seront de l'ordre de 200 k€ post opération. Financièrement, une valeur plus basse, ne serait pas acceptable pour la SA HLM.

Comment a été établie la valeur des loyers ?

La valeur du loyer payé par l'AGME est celle de l'exercice 2019, année disponible avant impact de la covid19. Elle est déterminée par la Convention de 2012 et elle est prise nette de charges et de taxes en application de la méthodologie des expertises immobilières.

Quels sont les diagnostics techniques à réaliser et quelle est la date prévisionnelle ?

La date n'est pas encore fixée. Le plus impactant serait potentiellement le résultat du diagnostic amiante, qui, s'il était positif, pourrait avoir un impact sur le coût des travaux pour une remise en conformité. Pour autant, les analyses réalisées lors des travaux récents n'ont révélé une présence d'amiante que dans la colle de plaques de façade et tous ces éléments ont déjà été traités dans le cadre des travaux d'isolation et de rénovation des façades.

Il est aussi à noter que la situation financière de la SA HLM ne permettrait pas de faire baisser le prix de vente.

Le Président rappelle que le risque en la matière est déjà porté par l'Association en tant qu'actionnaire de la SA HLM.

A l'issue des débats, il est décidé de convoquer l'Assemblée Générale en janvier sans disposer à date des diagnostics mais en faisant le maximum pour disposer du résultat des diagnostics avant la date de l'Assemblée Générale.

Cette Assemblée Générale doit permettre d'avancer concrètement pour lancer les opérations d'achat et être le moins en retard possible côté mise en conformité avec la loi ELAN.

Il sera toujours possible de convoquer à nouveau le Conseil et/ou l'AG en cas d'élément nouveau significatif.

D'ailleurs, une 3^{ème} AG devra être convoquée pour valider le prix de vente des actions de la SA HLM, dès qu'un montant aura été fixé avec Loire Habitat.

Reprenons-nous la convention en l'état ou partons-nous sur une nouvelle période ?

La Convention de location est aujourd'hui entre la SA HLM et l'AGME. Comme le fait remarquer un administrateur, elle est très probablement opposable de plein droit au nouveau propriétaire que sera l'Association.

Toutefois, il est mieux de rédiger une Convention entre l'Association et l'AGME tout en reprenant les mêmes termes que la précédente. Ce lien direct est positivement perçu par les dirigeants de l'AGME. C'est également important pour l'Association, cela donne de la transparence sur nos actions vis-à-vis des élèves. Une délibération est proposée au Conseil afin d'affirmer l'attachement aux termes de la Convention existante.

Mise en place d'une hypothèque pour la garantie des prêts : est-ce que la banque refait une évaluation ?

Les prêts actuels sont garantis par la Mairie de Saint Etienne, et nous espérons bien leur accord sur une reconduction lors du transfert des prêts sollicités auprès de la CDC. Toutefois, prendre en compte cette hypothèse de travail dès maintenant, en cas de refus de transfert ou de nécessité d'une hypothèque permettra de ne pas perdre de temps, cette modalité nécessitant une résolution en AG. Généralement, les banques se fondent sur les expertises immobilières remises par leurs clients. A la question de la prise en compte du coût de l'hypothèque dans la simulation financière, il est rappelé que cela n'est pas la modalité privilégiée et qu'il peut aussi être convenu avec la banque une simple promesse d'hypothéquer, nettement moins coûteuse s'agissant d'un acte sous seing privé.

A une question sur le prix de cession des actions de la SA HLM, il est répondu que l'on demande à Loire Habitat de s'engager à payer un prix correspondant au calcul légal maximum, dans la limite de la valeur de l'actif net (soit au maximum 200 k€).

Partage en séance des autres documents mis à disposition des administrateurs :

- CA MSEA – Mise en conformité loi Elan – Annexe -Simulation financière acquisition de la ME
- CA MSEA – Mise en conformité loi Elan – Annexe -Budget trésorerie 1^{ère} année

On peut y voir que le résultat ainsi que la trésorerie générée seraient positifs dès la première année.

Plus personne ne demandant la parole, le Conseil d'administration peut valablement délibérer.

Serge Vigier propose au Conseil de voter les 4 délibérations suivantes qui seront présentées à l'Assemblée générale :

Les membres du Conseil d'administration décident d'approuver l'acquisition de l'ensemble immobilier de la Maison des Elèves de l'Ecole des Mines auprès de la SA HLM Louis Antoine Beaunier par l'Association pour un prix de 4,725 M€ (quatre millions sept cent vingt-cinq mille euros), sous réserve de réalisation des diagnostics techniques qui s'imposent.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des administrateurs présents.

Les membres du Conseil d'administration approuvent le financement par recours à des emprunts, pour un montant maximum couvrant le prix de l'acquisition de l'ensemble immobilier de la Maison des Elèves ainsi que les droits d'enregistrement et les frais de mutation afférents, soit 5,044 M€ (cinq millions quarante-quatre mille euros).

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des administrateurs présents.

Afin de garantir les emprunts à mettre en place pour l'acquisition de l'ensemble immobilier de la Maison des Elèves, le cas échéant, les membres du Conseil d'administration approuvent la constitution d'hypothèques sur l'ensemble immobilier, au maximum pour le montant total possible des emprunts, soit 5,044 M€ (cinq millions quarante-quatre mille euros).

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des administrateurs présents.
Les membres du Conseil d'administration approuvent la cession des actions de la SA HLM Résidence Louis Antoine Beaunier à Loire Habitat, à un prix respectant le calcul légal applicable, dans la limite de la valeur de l'actif net de la SA HLM au moment de la cession.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des administrateurs présents.

Le Président propose également au vote la délibération suivante :

Les membres du Conseil d'administration décident que l'Association sera liée à l'AGME par une convention de location qui reprendra les termes de celle déjà en vigueur entre l'AGME et la SA HLM, depuis le 16-11-2012.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des administrateurs présents.

4. Convocation d'une Assemblée Générale

Une nouvelle Assemblée générale ordinaire doit être convoquée afin d'approuver les délibérations du Conseil relative à l'acquisition de la ME, le financement par l'emprunt, le recours à des hypothèques et la cession des actions de la SA HLM.

Un débat s'engage sur la date à retenir. Le 18 janvier apparaît plus propice, notamment pour augmenter les chances d'obtenir les diagnostics techniques en amont.

Calendrier :

- 5 janvier : AG SA HLM suivie d'un CA SA HLM
- 13 janvier : RV avec le notaire, début des travaux afin de rédiger la promesse de vente, les conditions suspensives, etc.
- 18 janvier : prochaine AG de l'Association
- 19 janvier : Conseil d'Administration de l'Association
- Rendez-vous avec le Président et le Directeur Général de Loire Habitat afin de prévoir le prix de cession des actions de la SA HLM
- Demande d'autorisation administrative pour les emprunts et pour les hypothèques à formuler à la Préfète de la Loire, en application des statuts

Les documents mis à disposition des membres en vue de l'Assemblée Générale comprendront, au-delà de la convocation comprenant l'ordre du jour et les résolutions ainsi que du mot d'accompagnement du Président :

- La note détaillée présentée à la précédente assemblée complétée des éléments nouveaux,
- La présentation powerpoint remise à la précédente assemblée complétée,
- Le rapport d'expertise immobilière déterminant la valeur vénale de la ME.

Les projets de la note détaillée et de présentation mises au dossier sont revus en séance et amendés afin de disposer des versions finales sans délai.

Serge Vigier propose au Conseil de voter la délibération suivante :

Les membres du Conseil d'administration approuvent la tenue d'une Assemblée de l'Association le 18 janvier 2021 à 19h ainsi que l'envoi de la documentation décrivant le principe des opérations.

Cette délibération est approuvée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 20h30.

Suite à la séance du Conseil d'administration, a été dressé le présent procès-verbal, qui est signé par le Président et la secrétaire de séance.

Secrétaire
Véronique BARRAU



Président
Serge VIGIER

