



Délibération du Conseil métropolitain

**Séance du 21 mai 2021**

**OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET HEBERGEMENT** - Approbation du lancement de la démarche de travail pour le rapprochement entre ACTIS et Grenoble Habitat

Délibération n°

Rapporteur : Nicolas BERON PEREZ

## PROJET

Le rapporteur(e), Nicolas BERON PEREZ;  
Donne lecture du rapport suivant,

**OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET HEBERGEMENT** - Approbation du lancement de la démarche de travail pour le rapprochement entre ACTIS et Grenoble Habitat

### **Exposé des motifs**

La loi ELAN a engagé une réforme profonde de l'organisation du secteur des organismes de logement social en obligeant au rapprochement des organismes (OPH) de moins de 12000 logements gérés avant le 31 décembre 2020.

Deux modalités de regroupement sont proposées par la loi ELAN : le groupe capitalistique et celui formé autour d'une société de coordination, lesquels sont dotés de compétences communes.

### **Historique**

Dans ce contexte d'évolution structurelle du secteur du logement social à l'échelle nationale, la ville de Grenoble et la Métropole ont souhaité constituer un nouvel opérateur immobilier d'agglomération entre ACTIS et Grenoble Habitat. En effet, les deux organismes à l'issue d'échanges intervenus depuis l'automne 2015 travaillaient déjà sur les conditions et les avantages d'un rapprochement.

Le principe de la fusion de l'Office Public de l'Habitat Actis et de la Société d'Economie Mixte Grenoble-Habitat, a été délibéré par le conseil Métropolitain le 6 juillet 2018 et par le conseil municipal de Grenoble le 9 juillet 2018.

Néanmoins, des avis défavorables ont été rendus par les instances représentatives du personnel d'Actis et de Grenoble-Habitat lors des préparatifs à la fusion, mais aussi par les associations de locataires et les syndicats. C'est pourquoi la Métropole et la Ville de Grenoble, en accord avec les bailleurs, ont décidé de revoir la feuille de route relative à la constitution d'un outil métropolitain au service du logement social cohérent, entre, a minima, l'office public de l'habitat ACTIS et la SEM Grenoble Habitat.

Cette décision a été annoncée lors des conseils d'administration des deux organismes du mois de juillet 2019. Les élus présents avaient alors confirmé leur souhait de relancer une démarche de concertation.

### **Actualité**

Le projet de rapprochement et le travail de relance de la démarche de concertation ont pris du retard principalement du fait de la crise sanitaire et du report des élections municipales.

En effet, Grenoble Alpes Métropole a désigné les nouveaux administrateurs métropolitains au sein du conseil d'administration d'ACTIS en septembre 2020 et ce dernier ne s'est donc réuni pour la première fois qu'au mois d'Octobre, soit deux mois seulement avant le délai légal théorique imposé par la loi ELAN.

A ce jour l'Etat a rappelé à ACTIS son obligation au regard de sa taille, d'aboutir le plus rapidement possible à une solution de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes de logement social, dans le respect de la loi ELAN.

Pour rappel, faute d'atteindre le seuil de 12.000 logements gérés ou d'appartenir à un groupe de logement social à compter du 1er janvier 2021, l'organisme de logement social peut être mis en demeure par le ministre en charge du logement de céder tout ou partie de son patrimoine locatif social ou tout ou partie de son capital à un ou plusieurs organismes de

logement social nommément désignés, ou de souscrire au moins une part sociale d'une société de coordination.

Il est donc désormais nécessaire d'engager le montage du nouvel outil métropolitain pour le logement public permettant à Actis de rester un acteur métropolitain. A ce titre plusieurs échanges ont déjà eu lieu entre les deux collectivités.

A cet égard, le conseil d'administration de l'OPH ACTIS s'est déjà prononcé en faveur de la création d'une Société de Coordination, le 10 Mars dernier.

### **Objectif à moyen terme**

Le rapprochement des deux organismes n'est pas seulement un acte technique entre les deux organismes. Il doit permettre à la Métropole et ses communes dans un cadre partenarial de créer un nouvel outil métropolitain au service du logement public, afin de contribuer à la réalisation du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Par ailleurs, le retrait de l'Etat dans le financement du logement social s'opère depuis plusieurs années, par des ponctions financières exercées sur les bailleurs (entre autres hausse de la TVA, et financement de la baisse des APL via la RLS). En parallèle, les contraintes financières pesant sur les collectivités s'accroissent. Celles-ci remettent en cause, de l'avis de la cour des comptes, le modèle traditionnel de financement du logement social. La refonte de la stratégie foncière métropolitaine ne permettra pas de compenser toutes les ponctions financières opérées par l'Etat sur les bailleurs sociaux ces dernières années.

Tout en consolidant la politique volontariste de la métropole en matière d'habitat, et en diffusant le savoir-faire d'Actis en matière de proximité avec les usagers, il s'agit donc de construire un groupe métropolitain à même d'avoir un équilibre financier sur le long terme, qui permette de financer la construction de logements neufs et la réhabilitation du patrimoine bâti, en partie grâce aux profits réalisés par la promotion immobilière privée comme le fait actuellement GH.

Ainsi, d'autres activités immobilières sont à imaginer et à adjoindre à ce nouvel ensemble afin de capter davantage de richesses au sein du secteur marchand : développement économique, gestion et vente immobilière (hors LLS), réhabilitation thermique du parc privé, etc.

Cet ensemble devra :

- être capable de produire davantage de logements sociaux qu'Actis et GH aujourd'hui ; il devra notamment être en capacité de produire des logements pour les plus modestes, et dans toutes les communes de la métropole, dans le contexte tendu que l'on connaît ;
- poursuivre le programme de réhabilitation des bâtiments existants et de produire une offre en accession diversifiée (en termes de prix et de typologie), accessible aux publics le plus large en apportant une attention particulière aux plus fragiles ;
- mettre en œuvre une gestion locative et une gestion urbaine de proximité de qualité, à l'écoute des besoins des locataires ;
- placer les locataires au cœur de la gestion locative, qui devra être effectuée par une structure de type coopérative ;
- associer étroitement salariés et usagers du service public à la gouvernance

### **A court terme**

La création d'une Société de Coordination de près de 16 500 logements permettra de répondre aux impératifs de la loi ELAN, tout en laissant à chaque entité (OPH et SEM) leur autonomie au sein de cette société, afin de développer des synergies tout en préservant leurs valeurs et leurs engagements.

Il convient donc aujourd'hui d'acter en premier lieu : le principe de rapprochement des deux organismes sous la forme d'une société de coordination qui constituera la première base de travail pour constituer l'outil métropolitain le plus pertinent et efficace, respectant les objectifs politiques précédemment décrits.

Dans le même temps, une large consultation va être lancée, associant l'ensemble des acteurs du projet : les instances représentatives des personnels d'Actis et de Grenoble Habitat, les représentants des locataires, les élus métropolitains et grenoblois, ainsi que les autres partenaires (Etat, partenaires financiers du projet, conseil de développement, réseaux des acteurs du logement et des acteurs associatifs du territoire, ...)

Ce nouvel outil métropolitain s'inscrira dans l'histoire centenaire du logement public local.

### **En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain**

Vu l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le décret 2014-1601 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée «Grenoble-Alpes Métropole»,

Vu la délibération du 30 septembre 2016, relative au rattachement de l'OPH Actis à Grenoble-Alpes Métropole,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain du 6 juillet 2018, relative au lancement de la démarche de rapprochement des bailleurs sociaux ACTIS et Grenoble Habitat,

Vu la délibération du Conseil d'administration d'ACTIS du 10 mars 2021, relative au lancement du projet de création d'une Société de Coordination,

Après examen de la Commission Territoires en transition du 07 mai 2021, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- Acte le principe de création d'une Société de Coordination entre Actis et Grenoble Habitat