



Délibération du Conseil métropolitain
Séance du 04 février 2022

OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET HEBERGEMENT - Devenir d'ACTIS

Délibération n° 13

Rapporteur : Christophe FERRARI

PROJET

Le rapporteur(e), Christophe FERRARI;
Donne lecture du rapport suivant,

OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET HEBERGEMENT - Devenir d'ACTIS

Exposé des motifs

Dans un contexte national de forte transformation du modèle économique du logement social, mais aussi pour mettre en conformité le bailleur social Actis avec la loi ELAN, Grenoble Alpes Métropole a souhaité, depuis 2019, pérenniser sur le long terme la capacité de son outil à l'échelle métropolitaine, pour produire d'avantage de nouveaux logements sociaux, réhabiliter le parc existant et garantir une gestion de proximité qualitative de long terme.

C'est dans ce cadre que la Métropole a décidé du principe rapprochement avec Grenoble Habitat par délibération du 21 Mai 2021, sous la forme d'une Société de Coordination. Une délibération similaire est intervenue au Conseil municipal de la ville de Grenoble le 12 juillet 2021.

Dans ce cadre, la délibération prise par le Conseil municipal de la ville de Grenoble indiquait que « *la conclusion d'un protocole de cession acquisition d'une majeure partie des actions Ville par Grenoble Alpes métropole et assortie d'un pacte d'actionnaires, [était une] condition préalable à la constitution de la SAC* ».

Cette délibération induisait un enjeu financier très important pour la métropole, et conduisait à ce que le scénario de rapprochement se traduise in fine par une nécessaire fusion des deux organismes. Après plusieurs échanges entre la ville de Grenoble et la Métropole, il a été constaté que ce scénario ne pouvait pas faire l'objet d'un consensus, suite au courrier du Maire de Grenoble du 3 décembre 2021.

Une note d'information reprenant ces éléments a été présentée au Conseil métropolitain du 17 décembre 2021.

Il est par conséquent aujourd'hui constaté par la présente délibération que les conditions pour réaliser une société de coordination entre Actis et Grenoble Habitat ne sont pas réunies, et qu'en conséquence il convient d'abroger la délibération du Conseil métropolitain du 21 mai dernier.

Il a donc été décidé de lancer les réflexions afin de mettre en conformité l'OPH métropolitain avec la loi ELAN, tout en veillant à assurer une cohérence dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. La note d'information au conseil métropolitain du 17 décembre a déjà précisé le calendrier prévisionnel pour une mise en conformité avec la loi, soit d'ici fin mars 2022.

Dans ce cadre, deux nouvelles options sont travaillées, à savoir :

- l'intégration d'Actis au sein de la Société de Coordination existante Entre Rhône Et Alpes existante (SCEREA), SAC aujourd'hui constituée par deux OPH ;
- la constitution d'une nouvelle société de coordination avec la SAIEM Logement du Pays de Vizille (LPV), SEM dont les deux actionnaires principaux sont aujourd'hui la ville de Vizille et la société Pluralis, qui est une ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat : SA portant des missions d'intérêt général).

1. Intégration d'Actis au sein de la SAC SCEREA

Concernant l'intégration au sein de la SAC SCEREA, cette dernière est constituée de deux OPH à l'heure actuelle (AIH et Advivo). AIH est l'office du département de l'Isère et Advivo est l'OPH de Vienne Condrieux agglomération. Ils comptent respectivement environ 29 500 et 6 000 logements.

Aujourd'hui, AIH déteint 60% du capital, et ADVIVO 40%. Le capital social est de 100 000 €, et la répartition du capital social n'est pas corrélée au nombre de logements des OPH membres, ou à la représentation en CA.

Dans tous les cas de figure, et quelle que soit la quote-part de capital social détenue par Actis, la composition du conseil d'administration étant égalitaire (3 sièges par OPH membre), cela n'aurait pas d'incidence, en tout état de cause, sur les modalités de vote spécifiques pour les décisions stratégiques en CA.

Cette option permet la création d'une société de coordination de près de 50 000 logements, et une mise en œuvre rapide vis-à-vis des obligations de la loi, puisque les statuts n'ont pas à être fondamentalement modifiés, l'arrivée de deux nouveaux membres étant d'ores et déjà prévue.

Cette option est bien posée comme première option, et une analyse juridique des statuts et des pactes d'actionnaire a été réalisée.

L'analyse juridique des modalités de fonctionnement et de gouvernance de la société fait cependant ressortir quelques recommandations et adaptations nécessaires, et il convient de fixer le cadre de négociation, avec un travail à conduire autour des points suivants :

- montée au capital au même niveau que l'actionnaire majoritaire (AIH aujourd'hui) ; quel que soit le montant retenu, il conviendra de prêter attention à la possibilité pour ACTIS de détenir une part donnant une minorité de blocage (34% du capital) pour les décisions en AG ;
- amélioration de la représentation des salariés, avec la création d'un représentant supplémentaire des salariés pour que chaque actionnaire puisse désigner un représentant des salariés ;
- nécessité d'un accord unanime des trois OPH membres, et non plus seulement des deux OPH fondateurs, lors de l'arrivée d'un 4^{ème} OPH ;
- sollicitation de l'insertion d'un pacte de sortie, permettant de sortir à tout moment, à première demande, en bénéficiant d'une clause de rachat des actions ;
- limitation des pouvoirs de la direction générale en matière de mise en œuvre des mesures relatives à la soutenabilité financière, et ce en les soumettant à une autorisation préalable du conseil d'administration ;
- précision du fonctionnement du comité d'engagement des projets, afin de s'assurer qu'il s'agit bien uniquement d'une instance d'information entre les actionnaires, et non d'une instance décisionnelle et/ou préalable à l'engagement des projets.

Il convient de préciser que dans le cadre du fonctionnement de cette future SAC, la métropole souhaite qu'au-delà des mutualisations qu'il pourrait être utile de mettre en œuvre, chaque organisme garde sa stricte indépendance, notamment concernant son développement, ses politiques de réhabilitation et la maintenance de son patrimoine.

La métropole et l'OPH travailleront conjointement pour ce faire, afin de pouvoir, si cette solution est mise en œuvre, conduire les actions suivantes :

- travail de négociation pour écrire les nouveaux statuts et le pacte d'actionnaires ;
- délibération de principe de la collectivité abrogeant la délibération du 21 mai 2021 et fixant le cadre et les éléments de négociation ;
- consultation du CSE d'Actis ;
- délibération de la collectivité, portant sur l'apport en capital d'Actis à la SCEREA, après retour consultation du CSE d'Actis ;
- délibération d'Actis ;
- validation de l'arrivée d'Actis par les instances de la société de coordination ;
- information du Ministère et du Préfet de Région sur l'entrée d'Actis dans la société.

2. Création d'une SAC entre Actis et LPV

Le LPV détient environ 1 350 logements, et son capital est détenu par la ville de Vizille (50,11%), et Pluralis (46,6%). Pluralis détient et gère 13 400 logements locatifs sociaux, et cette ESH est elle-même intégrée au sein du groupe Procvivis Logement Social.

Le LPV et Pluralis sont liés par un pacte d'actionnaires, et le LPV bénéficie aujourd'hui, pour son fonctionnement et son développement, de l'appui du GIE de Pluralis.

Concernant la constitution d'une nouvelle société avec la SAIEM Logement du Pays de Vizille (LPV), les études juridiques ont montré que, si la loi ELAN interdisait à un organisme de logement social d'appartenir à plusieurs SAC, elle permet bien à un organisme d'être membre d'un ou plusieurs groupes d'organismes de logement social. En ce sens, il est tout à fait envisageable pour le LPV d'être membre d'une société de coordination avec ACTIS, tout en étant lié à PLURALIS par un pacte d'actionnaires.

Dans ce cadre, de nombreux échanges ont déjà été organisés sur le plan technique et politique entre les 3 organismes et les collectivités concernées. Les discussions avec LPV et PLURALIS sur la constitution d'une SAC seront donc poursuivies.

Parallèlement, complémentirement au travail engagé de mise en conformité d'Actis vis-à-vis de la loi ELAN, une réflexion sera engagée avec ces deux organismes, pour déterminer les moyens à mettre en œuvre pour conforter à terme la SAIEM, favoriser son développement et en faire un outil métropolitain complémentaire au service de la politique locale de l'habitat.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain

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

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

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

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 21 mai 2021, portant approbation du lancement de la démarche de travail pour le rapprochement entre ACTIS et Grenoble Habitat

Considérant la note d'information au Conseil métropolitain du 17 décembre 2021, portant sur le devenir d'ACTIS

Considérant l'avancée des réflexions des collectivités et du bailleur Actis,

Après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- Abroge la délibération du Conseil métropolitain du 21 mai 2021, portant sur le rapprochement d'ACTIS avec Grenoble Habitat ;
- Confirme les démarches en cours visant à intégrer ACTIS au sein de la Société de Coordination Entre Rhône Et Alpes existante (SCEREA) ou la constitution d'une nouvelle société de coordination avec la SAIEM Logement du Pays de Vizille (LPV), avec comme scénario préférentiel l'intégration dans SCEREA ;
- Décide de lancer toutes les études complémentaires liées aux deux scénarios précités d'ici la fin du mois de mars 2022, pour pouvoir mettre en conformité l'OPH métropolitain avec la loi ELAN d'ici la fin du premier semestre 2022,
- Pose en première option le principe de regroupement d'ACTIS au sein de la SCEREA ;
- Approuve l'engagement du travail avec la SAC SCEREA, selon le cadre de travail précisé ci-avant ;
- Poursuit les discussions avec LPV et PLURALIS sur le principe de constitution d'une SAC, et dans tous les cas, d'engager un travail avec ces 2 organismes pour conforter à terme la SAIEM, favoriser son développement et en faire un outil métropolitain complémentaire au service de la politique locale de l'habitat.