

Note d'information
du conseil métropolitain du 17/12/2021

OBJET : Note d'information du Conseil métropolitain du 17 décembre 2021 sur le devenir d'Actis

1. Contexte

1.1 Contexte général

Un contexte national qui impacte fortement le secteur du logement social

- le modèle de financement du logement social a évolué fortement ces dernières années, avec la réduction des ressources disponibles pour porter la construction de LLS : les organismes de logement social, quel que soit leur statut (SEM, OPH, autre) doivent trouver de nouvelles sources de financement ;
- la loi ELAN (nov. 2018) a imposé que les OPH comptent plus de 12 000 logements ; le délai initial fixé par loi a été prolongé d'une année pour aller jusqu'à fin 2021. L'OPH Actis ne compte pas les 12 000 logements, il doit donc se grouper avec un autre organisme très rapidement désormais.

Les prérogatives d'une Société de Coordinations (SAC)

La SAC est garante de la soutenabilité financière du groupe et de chaque OLS le constituant. Dans ce cadre, elle peut prendre les décisions suivantes :

- interdiction ou limitation de la distribution du résultat d'un membre
- interdiction ou limitation de la réalisation de l'investissement d'un membre
- mise en demeure de présenter les mesures de rétablissement dans un délai fixé par elle
- après consultation des organes de direction, décision de la cession totale ou partielle du patrimoine de l'OLS ou de la fusion avec un autre membre

1.2 Point sur le calendrier de mise en conformité avec la loi ELAN

Compte tenu de ce qui précède, pour qu'Actis ne soit pas intégré dans une SAC existante par décision de l'Etat, il est nécessaire que les choix politiques soit actés, et qu'ils se traduisent par :

- **des délibérations à prendre** lors des deux conseils métropolitains du 1^{er} trimestre 2022 (février et mars)
- **des démarches administratives et juridiques à enclencher**, que la métropole et Actis devront conduire dans le temps imparti par l'Etat

1.3 Etapes précédentes

La majorité métropolitaine a voté, par **délibération du conseil métropolitain du 21 mai 2021**, la création d'une SAC entre GH et Actis, notamment vis à vis de la complémentarité des deux outils et des impacts positifs que leur rapprochement pourrait permettre, sur la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

La **délibération prise par le conseil municipal de la ville de Grenoble du 12 juillet 2021**, indiquait que « *la conclusion d'un protocole de cession acquisition d'une majeure partie des actions Ville [de GH] par Grenoble Alpes métropole et assortie d'un pacte d'actionnaires, [est une] condition préalable à la constitution de la SAC* ».

Cette délibération de la Ville de Grenoble induit un enjeu financier très important pour GAM, avec un impact fort sur la PPI. Or, depuis l'été 2021, toutes les pistes explorées pour limiter cet impact, avec l'appui de notre AMO, ont conclu qu'il n'y avait **pas d'autre solution possible que la fusion – absorption pour pouvoir récupérer tout ou partie de la mise de fonds initiale** et ne pas pénaliser la PPI métropolitaine en cours d'élaboration.

L'option de création d'une SAC Actis – GH sans achat d'actions préalable, tel que votée par la délibération du 21 mai en conseil métropolitain, **a de nouveau été proposée par la Métropole à la ville de Grenoble fin novembre, par courrier.**

Cette dernière a confirmé, par courrier reçu le 03 décembre dernier, que le rachat des actions était, pour la ville de Grenoble, une condition préalable, et non négociable, à la constitution de la SAC GH Actis.

2. Etat à date et solutions alternatives :

Au regard de ce qui précède, il est donc pris acte de la position de la Ville de Grenoble, qui a indiqué que la constitution d'une SAC Actis GH sans achat d'action préalable, proposée par la métropole, n'est pas envisageable pour ce qui la concerne et donc par voie de conséquence, **les conditions pour réaliser une société de coordination entre ACTIS et Grenoble Habitat ne sont pas réunies** et ne permettent pas d'appliquer la délibération précitée du 21 Mai dernier ; il a donc été recherché quelles autres solutions pouvaient exister **pour mettre en conformité l'OPH métropolitain avec la loi ELAN**, et notamment les sociétés de coordination qu'ACTIS pourrait intégrer, tout en veillant à assurer une cohérence dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

2.1 Un scénario consolidé : l'intégration au sein de la SAC départementale, la SAC SCEREA (Société de Coordination Entre Rhône et Alpes)

Cette SAC existante est constituée à l'heure actuelle de 2 OPH, AIH, ex-OPAC 38 et ADVIVO, OPH basée à Vienne. Le DG de la SAC est la DG d'AIH.

Les actionnaires ont l'obligation de porter à la connaissance de la Société et des autres actionnaires tous projets de constructions neuves devant un **comité de projets**, dont le fonctionnement reste à expliciter dans le détail.

Par ailleurs, le **dispositif de soutenabilité financière de la SAC**, qui est mis en œuvre par la commission des finances, est à préciser.

En outre, **les actionnaires entrants ne peuvent pas céder, pour quelque cause que ce soit, leurs actions pendant 3 ans** : il n'y a donc pas de possibilité de sortie de la SAC pendant cette période.

De plus, avec une SAC proche des 50 000 logements, il semble que la structure ne serait pas concernée par un possible relèvement du seuil dans le cadre du prochain quinquennat.

Les deux OPH se connaissent bien avec des échanges réguliers et des méthodes de travail proches, et cette option présente des complémentarités à l'échelle de l'intervention territoriale. La structure du patrimoine des OPH est équivalente, avec sur la Métropole une part importante du parc située dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Des contacts techniques ont été pris, et un accord de principe sur l'intégration d'ACTIS au sein de la SAC a été formulé par les interlocuteurs consultés. Il a été indiqué également que modifier les documents-cadres existants de la SAC n'était pas souhaité.

Il reste désormais à engager les discussions politiques.

Cette option permet une mise en œuvre rapide permettant de satisfaire aux obligations de la loi ELAN.

2.2 Un scénario en construction : la constitution d'une SAC avec la SEM LPV (agrée OLS)

Après échange informel au 1^{er} semestre 2021 avec le président du LPV, Lionel Coiffard, cette option avait été repoussée à un projet futur, postérieur à la SAC entre Actis et Grenoble Habitat, car la constitution d'une SAC entre les deux organismes ne semblait pas possible avant le 31 décembre 2022. En effet, la SEM vizilloise est liée jusqu'à fin 2022 par un pacte d'actionnaire avec PLURALIS. Ce pacte d'actionnaire a permis à LPV d'être exonéré de l'obligation de la loi ELAN mais il faut bien noter que la SEM n'est pas intégrée au groupe PROCIVIS, auquel appartient PLURALIS.

Le groupe PROCIVIS LOGEMENT SOCIAL a été créé par 7 SACICAP du réseau PROCIVIS et ce nouveau groupe réunit les 9 filiales HLM qu'elles contrôlent (dont 8 ESH et 1 SCIC d'HLM) qui mobilisent ensemble 500 collaborateurs, gèrent un parc locatif social de 40 000 logements réparti sur près de 800 communes, et produisent chaque année 1 300 logements.

A ce jour, la ville de Vizille détient une courte majorité (un peu plus de 50%) des actions de LPV, Pluralis 48%, le reste étant réparti entre la Métropole, la commune de Vif et quelques très petits actionnaires pour moins de 0,1%. La SEM LPV regroupe environ 1350 logements à l'heure actuelle, dont un quart seulement sur la commune de Vizille.

Concrètement, le LPV assure une mission de gestion locative, et ce sont les équipes de Pluralis qui assurent le suivi des projets.

Des études vont être lancées :

- 1- pour vérifier la possibilité de réunir le LPV et Actis dans une même société, alors que Pluralis reste actionnaire du LPV**
- 2- pour mesurer les impacts financiers induits**

Des contacts politiques et techniques avec le LPV et Pluralis sont en cours.

3. Calendrier des actions à conduire

Pour démontrer qu'un projet de mise en conformité avec la loi ELAN existe, il sera nécessaire de réaliser les actions suivantes :

- Conseil métropolitain du 4 février 2022 : simultanément, abrogation de la délibération du Conseil métropolitain du 21 mai 2021 et délibération actant le choix retenu et l'échéancier de mise en œuvre
- Conseil métropolitain du 25 mars 2022 : délibération pour acter juridiquement et administrativement le choix retenu (par exemple, adhésion aux statuts et prise de capital dans une SAC existante)

Il sera également nécessaire, au cours du 1^{er} trimestre 2022, que les structures concernées délibèrent dans leurs instances, et que les CSE soient consultés.