



Délibérations du Conseil métropolitain

**Séance du 06 juillet 2018**

**OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET POLITIQUE FONCIERE - Rapprochement des bailleurs sociaux ACTIS et Grenoble Habitat : lancement de la démarche**

Délibération n° 41

Rapporteur : Christine GARNIER

## **PROJET**

Le rapporteur(e), Christine GARNIER;  
Donne lecture du rapport suivant,

**OBJET : HABITAT, LOGEMENT ET POLITIQUE FONCIERE** - Rapprochement des bailleurs sociaux ACTIS et Grenoble Habitat : lancement de la démarche

### Exposé des motifs

L'action de la Métropole en matière d'habitat s'est étoffée depuis plusieurs années, élaboration du Programme Local de l'Habitat, soutien des bailleurs sociaux par des aides à la pierre, à la rénovation thermique et aux actions de gestion urbaine et sociale de proximité.

En outre, depuis 2015 la compétence en matière de gestion du foncier mais aussi de l'urbanisme, permettent à la Métropole d'identifier les espaces dédiés à l'habitat mais aussi les secteurs de mixité sociale. Le rattachement d'ACTIS, office public de l'habitat, à la Métropole au 1er janvier 2017, a été une nouvelle étape permettant de renforcer l'action de la Métropole en faveur du logement social.

Au sein d'une diversité d'acteurs de l'habitat sur le territoire, ACTIS est devenu le premier outil métropolitain de l'habitat. Pour la Métropole le rattachement d'ACTIS a permis de consolider un outil, à gouvernance publique, de développement de l'offre de logement, ainsi que de gestion de proximité. Alors que le secteur du logement social connaît une réorganisation importante, la Métropole souhaite conserver un outil métropolitain de l'habitat au sein duquel les collectivités disposent d'une place prépondérante dans sa gouvernance.

La loi de Finances 2018 est venue bouleverser le modèle économique sur lequel repose le financement du logement social en France. Elle prévoit la création d'une Réduction de Loyer de Solidarité et l'augmentation de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, induisant une perte de ressources significative pour les bailleurs sociaux - estimée à 20 millions d'euros par an environ sur le territoire métropolitain dont 5 pour l'Office Public de l'Habitat (OPH) métropolitain Actis et 3 pour la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte (SAIEM) Grenoble Habitat, fragilisant de fait les organismes et la réalisation des programmes en cours et à venir de construction et de réhabilitation de logement.

En outre, le projet de loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) engage une réforme profonde de l'organisation du secteur via le rapprochement des bailleurs sociaux.

La restructuration du secteur des organismes de logement social est centrée sur l'obligation, pour un organisme de logement locatif social n'atteignant pas la taille de 15 000 logement, en l'état du débat parlementaire, de rejoindre un groupe. Il est notamment prévu dans la loi la consécration des groupes de bailleurs sociaux et de leurs fonctions prééminentes, qu'il s'agisse du groupe au sens du code de commerce, ou du groupe société anonyme de coordination (SAC), modèle plus intégré de « groupe inversé » nouvellement créé, doté par la loi de prérogatives spécifiques. L'article 26 du projet de loi ELAN élargit également les possibilités de fusions entre les Offices Publics de l'Habitat et les sociétés d'économie mixte agréées pour exercer une activité de logement social.

Dans ce contexte financier et législatif, la Métropole a engagé dès la fin 2017 une série d'actions visant à soutenir fortement les bailleurs sociaux du territoire. La Métropole a ainsi déjà engagé le renforcement des aides directes et indirectes (par le biais de la minoration foncière de l'Etablissement Public Foncier du Dauphiné), à la production et décidé l'élaboration de conventions d'objectifs et de moyens permettant une priorisation des financements métropolitains en direction des bailleurs sociaux du territoire et des engagements réciproques, notamment en termes de gouvernance, à savoir privilégier une logique territoriale permettant tout particulièrement de préserver la proximité, au service de l'atteinte des objectifs du Programme Local de l'Habitat 2017-2020.

Parmi les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire métropolitain, seuls la SDH et l'OPAC 38 atteignent aujourd'hui la taille minimale préconisée par le projet de loi ELAN. Afin de conserver un outil métropolitain de l'habitat, il est nécessaire d'engager sans délai le rapprochement de l'OPH ACTIS et de la SAIEM Grenoble-Habitat permettant de couvrir un vaste champ d'activités, de la construction à la gestion d'un parc de 16 500 logements locatifs sociaux en passant par l'aménagement ou encore la construction et la gestion de locaux commerciaux.

Une mission exécutée en 2016 pour le compte des deux bailleurs, avec l'appui du cabinet Wavestone, a déjà démontré les compétences des deux structures, leurs points d'amélioration, mais a surtout insisté sur leurs complémentarités. Ce travail a notamment souligné pour Grenoble Habitat son modèle économique, sa capacité en matière de développement tant dans la construction de logements, que de locaux tertiaires, sa capacité à réaliser des projets atypiques et des expérimentations ainsi qu'à intervenir à des échelles différentes et à nouer des partenariats avec des acteurs privés.

Pour ACTIS, a été soulignée la capacité à intervenir auprès des locataires, aussi bien en termes de gestion de proximité qu'en termes d'accompagnement des ménages et de concertation avec les associations de locataires, ainsi que ses fortes compétences en matière de réhabilitation et d'intervention sur le parc ancien et la réalisation des projets innovants reconnus à l'échelle nationale et une forte préoccupation environnementale.

Dans un contexte d'évolution structurelle du modèle de financement du logement social, cette recherche de synergies est nécessaire. Elle permet de réduire le risque d'une concurrence néfaste et de tirer avantage de la complémentarité des compétences et des savoir-faire des deux sociétés.

Différentes pistes de rapprochement ont été abordées notamment autour de 3 modalités en matière de structure juridique : une intégration dans un groupe déjà existant de type ESH, une intégration dans le cadre d'une société de coordination (SAC), une fusion des deux entités.

Parmi les différentes modalités envisageables, la fusion en Entreprise Publique Locale (EPL) apparaît la plus adaptée en ce qu'elle permet la préservation d'une place prépondérante des collectivités dans sa gouvernance et une optimisation des compétences grâce à une synergie complète et achevée des deux bailleurs, débouchant notamment sur une capacité locale accrue de production de logements locatifs sociaux.

Cette fusion, a pour objectif d'aller chercher la ressource financière sur le secteur d'activité marchand, pour l'injecter sur le secteur d'intérêt général, afin de s'adapter à une mutation du modèle de financement des bailleurs sociaux et ainsi pérenniser sur le long terme les capacités de production et de réhabilitation de logements sociaux sur la métropole.

La fusion des deux organismes nécessitera de travailler à l'élaboration d'une nouvelle gouvernance issue des gouvernances actuelles et d'un nouveau modèle économique assurant une capacité de production, de réhabilitation et permettant de conserver une capacité d'expérimentation et d'exemplarité environnementale.

Il convient donc d'acter le lancement de la démarche de fusion en décidant la mise en place d'un groupe de travail dédié associant l'ensemble des groupes politiques métropolitains représentés en Conférence des Maires et en lançant dès que possible en accord avec les deux bailleurs une procédure visant à passer mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, financée par Grenoble-Alpes Métropole et les deux structures

### **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.

Après examen de la Commission Territoire Durable du 15 juin 2018, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- Acte le principe de la fusion entre ACTIS et Grenoble-Habitat
- Décide la mise en place d'un groupe de travail associant l'ensemble des groupes métropolitains représentés en Conférence des Maires
- Acte le principe de lancement d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en accord avec ACTIS et Grenoble-Habitat.