

25-C-0105

Séance du jeudi 24 avril 2025

DELIBERATION DU CONSEIL

ÉVOLUTION DE L'OFFICE PUBLIC D'HABITAT LMH EN SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE - SUITE DE L'AMI - APPROBATION DES STATUTS DE LA SEM LMH - PARTICIPATION DE LA MEL À LA SEM LMH - APPROBATION D'UN PACTE D'ACTIONNAIRES

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1522-1 et suivants ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 481-1 et suivants ;

Vu le code de commerce ;

Vu la délibération n° 24-C-0180 du 28 juin 2024 ;

Vu les annexes (projet de statuts de la SEM Lille Métropole Habitat, projet de pacte d'actionnaires) ;

I. Exposé des motifs

A - Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt en vue de rechercher pour l'OPH Lille Métropole Habitat un partenaire opérationnel et financier dont l'objet principal est le logement social

Par la délibération n° 24-C-0180 du 28 juin 2024, le Conseil métropolitain de la Métropole européenne de Lille (MEL) a autorisé le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt en vue de rechercher pour l'OPH Lille Métropole Habitat (LMH), dont elle est la collectivité de rattachement, un partenaire opérationnel et financier.

L'objectif de ce partenariat est de permettre à LMH de respecter ses objectifs ambitieux figurant dans son plan à moyen terme (PMT), tant en termes de réhabilitation énergétique de son parc que de production d'une offre nouvelle de logements, les besoins en fonds propres supplémentaires étant estimés à minima à 120 millions d'euros.

Lors du lancement de l'appel à manifestation d'intérêt, les formes de partenariats ont été ouvertes par le cahier des charges, envisageant, notamment, l'absorption par voie de fusion de l'OPH LMH par une société d'économie mixte (SEM) agréée



logement social ou une société anonyme d'HLM à constituer avec un partenaire privé apportant des fonds au capital de la société. Le délai de mise en œuvre du projet d'évolution de l'OPH est fixé au 31 décembre 2025.

Les priorités de la Métropole fixées par la délibération du 28 juin 2024 sont les suivantes :

- en cas de fusion avec une société de droit privé (SEM ou société anonyme d'HLM), la Métropole entend conserver le contrôle de la société et rester majoritaire dans la gouvernance ;
- la réalisation du programme de réhabilitation : 12 000 logements à rénover à fin 2035 ;
- le maintien du budget de maintenance ;
- le maintien des efforts de gestion courante (vacance, impayés, cout de structure) ;
- le maintien de la présence sociale sur le terrain.

Les différents leviers pouvant être actionnés par les candidats étaient prioritairement :

- la hauteur de l'ambition de production neuve et sa diversification ;
- les modalités d'investissement dans les programmes neufs (pleine propriété, démembrement de propriété pour limiter les fonds propres apportés par le bailleur, etc.) ;
- l'intégration de vente en bloc de parc ancien à d'autres bailleurs sociaux pour permettre des investissements dans des nouveaux logements ;
- la hausse des ventes de logements aux occupants ;
- d'éventuelles mutualisations sur des projets ou des compétences spécifiques.

Les candidats pouvaient proposer un financement sous une ou plusieurs formes, en particulier par augmentation de capital après l'évolution du statut de l'office (à condition que la Métropole reste majoritaire au conseil d'administration), par titres participatifs, par démembrement de propriété, ou autre.

Dans ce contexte, CDC Habitat, via sa filiale ADESTIA, a présenté une offre ferme et définitive le 24 janvier 2025.

B - Appréciation globale de l'offre de CDC Habitat

Conformément aux différents critères prioritaires précisés dans le cahier des charges de l'appel à manifestation d'intérêt, il s'avère que l'offre de CDC Habitat y répond de manière satisfaisante.

En effet, concernant la forme de partenariat envisagée, la proposition de CDC Habitat repose sur une évolution du statut de l'OPH en SEM selon les termes légaux en vigueur, avec le respect de la position majoritaire de la MEL dans sa gouvernance.



Concernant la réalisation du programme de réhabilitation de près de 12 000 logements à l'horizon 2035, la proposition de CDC Habitat couvre l'ensemble du programme.

Concernant le budget de maintenance, CDC Habitat projette un ratio concordant avec l'ambitieux programme de réhabilitation et rapproche ainsi à terme LMH des ratios constatés dans les organismes de logements sociaux nationaux (environ 15 à 16 % des loyers).

Concernant le maintien des efforts de gestion courante et également la présence sociale sur le terrain, la proposition de CDC Habitat confirme les orientations de l'appel à manifestation d'intérêt et respecte les conditions de la MEL.

Au cours des discussions, CDC Habitat a indiqué à la Métropole disposer du contrôle intégral d'une société anonyme dénommée "YSALIA 3", immatriculée le 2 janvier 2024 au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 982 414 963 et n'ayant eu aucune activité depuis sa création. YSALIA 3 adopterait des statuts de société d'économie mixte, la dénomination "Lille Métropole Habitat" et installerait son siège social à la même adresse que l'OPH Lille Métropole Habitat. Cette étape simplifie la mise en œuvre de l'opération conformément au calendrier fixé.

Aussi, il est proposé au Conseil métropolitain de retenir CDC Habitat en tant que partenaire opérationnel et financier sur la base de l'offre qu'elle a formulée le 24 janvier 2025.

C - Présentation des caractéristiques administratives et financières de l'offre CDC Habitat / ADESTIA

1) Présentation de CDC Habitat / ADESTIA

CDC Habitat est une société d'économie mixte, filiale à 99,99 % de la Caisse des dépôts et consignations.

ADESTIA est une société par actions simplifiée (SAS) filiale de CDC Habitat à 99,98 %. Elle constitue la société holding détenant les participations au sein des sociétés anonymes d'HLM et des sociétés d'économie mixte de logement social du groupe CDC Habitat. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 428 783 302. Son capital social s'élève à 813 897 458 €. Son conseil d'administration est présidé par CDC Habitat, représentée par M. Clément LECUIVRE.

Au 31 décembre 2023, le groupe CDC Habitat gère plus de 554 000 logements, dont plus de 201 000 via sa filiale CDC Habitat social.



2) Présentation de la proposition de CDC Habitat / ADESTIA

À l'issue des discussions qui se sont déroulées dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, le groupe CDC Habitat, par sa filiale ADESTIA, a présenté une proposition consistant en la constitution d'une SEM locale qui sollicitera son agrément HLM et aura vocation à fusionner avec l'OPH Lille Métropole Habitat.

ADESTIA fera, concomitamment à la fusion, un apport en capital de 95 millions d'euros à la SEM, cette participation représentant 31 % du capital social de la SEM dès lors que l'opération de fusion aura été réalisée. Sur ces 95 millions d'euros, 23 750 000 € (25 %) seraient libérés dès la souscription, le solde (71 250 000 €) étant libéré en une ou plusieurs fois en fonction des besoins de la SEM et en tout état de cause au plus tard dans les cinq ans.

Cette proposition s'accompagne de pistes d'optimisations opérationnelles et financières pour la réalisation du plan à moyen terme de LMH, notamment :

- la réduction de la production de logements locatifs intermédiaires à échéance 2035 (40 logements par an à partir de 2026), la production de logements intermédiaires étant fortement consommatrice de fonds propres. Ce report ne concernerait pas en revanche les ordres de services déjà lancés ;
- la révision de l'objectif d'atteinte de l'étiquette énergétique de B à C, entraînant un ajustement du coût de réhabilitation de 85 000 à 70 000 € en moyenne par logement, assorti d'un plan de remplacement des gros équipements.

CDC Habitat propose des mutualisations via l'adhésion à des GIE du Groupe ainsi qu'au Réseau CDC Habitat Partenaires.

Cette proposition repose sur la contrepartie financière suivante :

La Métropole, déjà détentrice du patrimoine de l'OPH LMH, apporte également au capital de la SEM LMH 35 millions d'euros (équivalent au montant de la subvention qui devait être versée à LMH dans les cinq prochaines années au titre de la convention d'objectifs et de moyens), libérés en plusieurs fois.

La participation de la MEL au capital de la SEM LMH s'élèvera à 69 % à l'issue de cette opération.

La transformation de l'OPH LMH en SEM induit un nouveau modèle économique de l'opérateur de logement social, avec, en contrepartie du capital social apporté, la possibilité du versement de dividendes.



Il est précisé que les partenaires financiers dans la future SEM LMH s'engagent à n'appeler le versement de ceux-ci qu'à plusieurs conditions :

- primauté à la réalisation du programme de réhabilitation et de construction ;
- primauté à l'équilibre financier de la structure (autofinancement supérieur à 5 %) ;
- dividendes plafonnés à 50 % du plafond les 5 premières années.

En tout état de cause, la MEL sera vigilante à ce que les éventuels dividendes générés par l'activité de la SEM LMH soient orientés vers les investissements dans la politique de logement social sur son territoire.

Plusieurs conditions suspensives accompagnent la proposition de CDC Habitat / ADESTIA et, en particulier, d'une part, la réalisation de l'opération de fusion par l'absorption de l'OPH par la future SEM et, d'autre part, l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la Concurrence, l'opération relevant du contrôle des concentrations prévu par le code de commerce.

L'opération juridique envisagée comprendrait les étapes suivantes :

- souscription de la MEL au capital d'une société anonyme déjà constituée dénommée YSALIA 3, à hauteur de 70 % de son capital social (157 500 €), qui interviendrait concomitamment à l'adoption par cette société de statuts de société d'économie mixte et de la dénomination "Lille Métropole Habitat", ladite souscription permettant de contribuer au relèvement de son capital social de 37 000 € à 225 000 €, requise pour les SEM immobilières en application de l'article L. 1522-3 du code général des collectivités territoriales, décisions sur lesquelles le Conseil métropolitain est aujourd'hui consulté ;
- décision du conseil d'administration de la SEM Lille Métropole Habitat de solliciter l'agrément en vue de la construction et de la gestion de logements sociaux, en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- une fois l'agrément obtenu et après avis du comité social et économique de l'OPH LMH sur le projet de fusion, élaboration et approbation par les instances décisionnelles des différentes parties prenantes (Métropole, OPH LMH et SEM LMH) d'un traité de fusion entre l'OPH LMH et la SEM LMH, ce traité prévoyant que la SEM LMH se verrait, à la date de réalisation de la fusion, transférer l'intégralité du patrimoine et des obligations de l'OPH auquel elle succéderait, reprenant ainsi la totalité de ses engagements et missions de service public et d'intérêt général au jour de la date d'effet de la fusion. L'OPH absorbé se trouverait alors dissout sans liquidation au jour de la réalisation définitive de l'opération ;



- immédiatement après la fusion et, le cas échéant, reconstitution des subventions d'investissements et opérations en capital sur la SEM qui s'avèreraient nécessaires, ADESTIA et la MEL souscriraient à de nouvelles actions émises par la SEM LMH, au titre d'une augmentation de capital de 95 millions d'euros pour ADESTIA et 35 millions d'euros pour la MEL, après signature du pacte d'actionnaires.

Il doit également être retenu que la fusion de l'OPH avec la SEM entraînera le rattachement des fonctionnaires de l'OPH à la MEL du fait de sa qualité de collectivité de rattachement. Ces fonctionnaires, pour lesquels des emplois d'accueil devront être créés, pourront néanmoins être détachés vers la SEM pour conserver leur emploi actuel, celle-ci s'obligeant à leur proposer un contrat de travail dans le cadre de ce détachement.

Par ailleurs, des transferts de patrimoine relevant du domaine public seront organisés par LMH, à destination de la MEL et des communes au regard de leurs compétences respectives, ou feront l'objet d'une procédure de déclassement.

Le traité de fusion, en cours d'élaboration, sera présenté lors d'un Conseil métropolitain ultérieur, ce qui entraînera un ajustement des statuts de la SEM.

II. Dispositif décisionnel

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. D'approuver l'offre finale présentée par CDC Habitat le 24 janvier 2025 ;
2. D'approuver le pacte d'actionnaires ci-joint entre la Métropole européenne de Lille et la SAS ADESTIA ;
3. D'approuver les statuts ci-joints de la société d'économie mixte locale LMH, dénomination que prendrait la société YSALIA 3 ;
4. D'approuver la souscription par la MEL, dès lors que l'assemblée générale de la société YSALIA 3 aura décidé d'adopter lesdits statuts de société d'économie mixte locale, de 1 575 actions de 100 € à émettre par ladite société qui prendra la dénomination de la SEM LMH, soit une souscription de 157 500 € ;
5. D'autoriser le Président ou son représentant délégué à signer tout acte et document nécessaire pour la mise en œuvre de ces dispositions.

Résultat du vote : ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

Les groupes Métropole Passions Communes, Métropole Avenir, Métropole Innovante et Rassemblement citoyen ayant voté POUR.

Les groupes Métropole Durable et Solidaire, Métropole Ecologiste Citoyenne et Solidaire et Gauche Métropolitaine ainsi que Mme Karima ZOUGGAGH et M. Max-André PICK ayant voté CONTRE.

Le groupe Actions et Projets pour la Métropole ainsi que MM. Karim AMROUNI s'étant abstenus.

Mmes Florence BARISEAU et Carole CASIER ainsi que MM. Alexandre GARCIN, Bernard HAESEBROECK et Michel PLOUY n'ayant pas pris part au vote.