

Nombre de membres élus au Bureau : 54	Membres en fonction : 54	Membres présents : 38	Absent(s) excusé(s) : 14	Absent(s) : 2	Pouvoir(s) : 6
---------------------------------------	--------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------	----------------

Date de convocation : 13 septembre 2022

Vote(s) pour : 44  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU**

**Séance du Lundi 19 septembre 2022,**

Sous la présidence de Monsieur François GROSDIDIER, Président de Metz Métropole, Maire de Metz, Membre Honoraire du Parlement.

Secrétaire de séance : Pascal GAUTHIER.

Point n°2022-09-19-BD-28 :

**Signature de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de l'Entreprise Sociale pour l'Habitat VIVEST.**

Rapporteur : Madame Doan TRAN

Le Bureau,  
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU la délibération du Conseil métropolitain du 15 juillet 2020 portant délégation du Conseil au Bureau,  
VU l'article L445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),  
VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Metz Métropole adopté par le Conseil métropolitain du 17 février 2020,  
VU la convention de partenariat entre Metz Métropole et ACTION LOGEMENT signée le 1<sup>er</sup> octobre 2019 visant à faciliter le parcours résidentiel des salariés sur le territoire de Metz Métropole ainsi que son avenant intégrant VIVEST et IN'LI GRAND EST signé le 8 juillet 2022,  
CONSIDERANT l'intérêt pour la Métropole d'être signataire de la Convention d'Utilité Sociale de VIVEST au vu des enjeux portés par le bailleur sur le territoire,  
CONSIDERANT que les objectifs présentés dans la CUS sont cohérents avec l'avenant précité et compatibles avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole, en rappelant toutefois que chaque opération de production de logement devra faire l'objet d'une décision individuelle de la Métropole dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre,

APPROUVE la Convention d'Utilité Sociale de VIVEST telle que transmise le 3 mai 2022,  
AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer la Convention d'Utilité Sociale de VIVEST, dont le projet est joint en annexe.

Metz, le 20 septembre 2022

Le Secrétaire de séance

  
\_\_\_\_\_  
Pascal GAUTHIER  
Directeur Général des Services

Pour extrait conforme  
Pour le Président et par délégation  
La Secrétaire Générale

  
Marjorie MAFFERT-PELLAT





Vivest 

Groupe ActionLogement

# CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE

1<sup>er</sup> JUILLET 2021 - 30 JUIN 2027



# Sommaire détaillé de la CUS 2021 - 2027

## Contexte

### Chapitre 1 – Portée de la convention et cadre de sa signature

- 1.1 Visas
- 1.2 Validation Conseil d'Administration / Concertation / Associations menées
- 1.3 Objet, prise d'effet, durée, articulation avec les conventions existantes et périmètre patrimonial

### Chapitre 2 – Présentation et historique de VIVEST

- 2.1 Historique
- 2.2 La fusion
- 2.3 Le contrat territorial en Meurthe-et-Moselle
- 2.4 Le contrat territorial avec Metz Métropole
- 2.5 VIVEST aujourd'hui

### Chapitre 3 – Cadre stratégique du groupe Action Logement

- 3.1 Présentation du groupe Action Logement
- 3.2 Cadre Général Action Logement Immobilier
- 3.3 Feuille de route 2021
- 3.4 Cadre Stratégique Patrimonial (C.S.P.)
- 3.5 Cadre Stratégique d'Utilité Sociale (C.S.U.S.)

### Chapitre 4 – Etat des Lieux

- 4.1 Description du patrimoine
- 4.2 Etat du service rendu

### Chapitre 5 – Politique Patrimoniale (PP)

- 5.1 Plan Stratégique de Patrimoine
- 5.2 Développement offre neuve
- 5.3 Interventions sur le parc existant

### Chapitre 6 – Politique de vente de logements

## **Chapitre 7 – Politique Accession (ACC)**

## **Chapitre 8 – Politique Sociale (PS)**

**8.1** Politique commerciale

**8.2** Politique d'attribution

## **Chapitre 9 – Politique du Service Rendu (SR)**

**9.1** Stratégie Qualité de Service

**9.2** Le logement des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite

**9.3** Le traitement des impayés

## **Chapitre 10 – Contrôle, vie et évaluation de la convention**

**10.1** Suivi de la convention

**10.2** Evaluation de la convention

**10.3** Avenants à la convention

## **Annexes (délibérations, éléments détaillés des états des lieux...)**

## Contexte

Les sociétés LOGIEST et SLH étaient initialement engagées dans une démarche CUS en vue d'un dépôt de dossier au 30 Juin 2019.

La feuille de route structuration communiquée par notre actionnaire majoritaire Action Logement Immobilier le 23 Avril 2019 prévoyait le rapprochement, en 2020, de la société LOGIEST (siège social – Metz) avec la SLH - Société Lorraine d'Habitat (siège social – Nancy). Ces dernières avaient sollicité un report d'un an du dépôt de leur CUS auprès des services de l'Etat dans l'objectif de déposer un dossier commun, en concordance avec les objectifs stratégiques de la nouvelle structure. Les services de l'Etat avaient porté un avis favorable à cette demande.

En Février 2020, LOGIEST et SLH ont informé les services de l'Etat, qu'en raison d'ajustements rendus nécessaires pour calibrer le projet de fusion, les perspectives de rapprochement des deux structures étaient reportées à 2021.

En Mai 2020, le Directeur Général d'Action Logement Immobilier communiquait que, consécutivement à la crise sanitaire ayant entraîné d'une part un décalage de l'installation des pouvoirs politiques locaux des élections municipales, et nécessitant d'autre part une mobilisation accrue des filiales pour le redémarrage des activités, la fusion LOGIEST-SLH serait reportée d'une année supplémentaire, soit un objectif au 30 juin 2022 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

LOGIEST et SLH avaient alors sollicité un nouveau report au 30 juin 2021 du dépôt de la Convention d'Utilité Sociale.

Le 29 janvier 2021, le Conseil d'Administration d'Action Logement Immobilier, compte tenu de l'avancement du dossier et du nouveau contexte politique, décidait que la fusion des deux organismes pourrait finalement être effective au 1<sup>er</sup> juillet 2021 avec effet rétroactif comptable et financier au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Compte tenu de ce contexte, les services de l'Etat ont été rencontrés le 10 mars 2021 et il a été convenu que :

- Un nouveau report de signature de la CUS étant juridiquement impossible, et la rédaction d'un document complet au nom de la nouvelle entité difficile à établir pour l'organisme, une CUS non exhaustive sur une durée de 6 ans serait déposée au plus tard le 1er septembre 2021 (les premiers éléments pouvant être adressés au fil de l'eau, dès l'été) pour une signature par le préfet de région au plus tard le 31 décembre 2021.
- Des échanges entre SLH/Logiest et les services de l'État seraient régulièrement programmés pour faciliter le dépôt et la négociation de la CUS dans les délais.

Cette CUS unique, commune aux deux organismes fusionnés, serait transmise au préfet du département de la Moselle, siège social du nouvel organisme, et déposée à la DREAL, service en charge de la négociation de cette CUS, et aux DDT 54 et 57, étroitement associées à cette négociation.

- Elle cumulerait en priorité les éléments qui figuraient dans les projets de CUS de Logiest et SLH en reprenant leurs orientations stratégiques, leurs engagements ainsi que, notamment, leurs indicateurs de patrimoine (PP1 à PP5) pour la première période triennale (années 2021, 2022 et 2023). Les autres indicateurs, relatifs aux politiques sociales pourraient compléter utilement la CUS s'ils pouvaient être d'ores et déjà constitués.
- Les indicateurs de la CUS courraient, sur des années civiles, à partir du 1er janvier 2021 avec une entrée en vigueur de la CUS rétroactivement au 1er juillet 2021
- afin de prendre en compte la politique de l'organisme fusionné, une nouvelle CUS intégrant les nouvelles orientations stratégiques (issues notamment du PSP qui sera défini dans les prochains mois) et l'ensemble des éléments constitutifs (notamment exhaustivité des indicateurs) serait adressée à l'Etat dans un délai de 3 ans (L.445-1 du CCH : Le représentant de l'État ou l'organisme peuvent demander la conclusion d'une nouvelle convention dans un délai de trois ans dès lors que l'activité de l'organisme d'habitations à loyer modéré a connu des modifications substantielles non prévues par la convention d'utilité sociale en vigueur).
- Afin de permettre et faciliter la consultation et l'échange avec les collectivités, l'association des personnes publiques, prévue par les textes, pourrait se prolonger au-delà de la date de dépôt du projet de CUS, en septembre 2021, et se poursuivre en parallèle de la phase de négociation.

- Enfin, à noter que lorsque la CUS concerne une ESH, il n'y a pas de signataires obligatoires autres que le représentant de l'ESH et le préfet de région. Les collectivités associées (mais non négociatrices de la CUS) peuvent demander à signer le document mais la CUS pourra entrer en vigueur alors même que certaines de ces signatures seront encore à recueillir.

## Chapitre 1 – Portée de la convention et cadre de sa signature

### 1.1 Visas

#### Vus :

- La Loi MOLLE n° 2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- La Loi ALUR n°2014-366 du 26 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- La Loi MAPTAM n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles
- La Loi LEC n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- L'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et des indicateurs des CUS
- La loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés mixtes de construction et de gestion de logements sociaux
- L'arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale
- Les articles législatifs L 445-1 à L 445-7 et les articles réglementaires R 445-1 à R 445-39 du Code de la Construction et de l'Habitation

### Vus :

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et les Etablissements Publics Territoriaux (EPT) dotés d'un Plan Local de l'Habitat (PLH) ou tenus d'en faire un ou ayant la compétence habitat avec au moins un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) :

- Eurométropole de Metz, 1 place du Parlement de Metz, CS 30 353, 57011 Metz cedex 1
- Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France, 110 rue des Moulins, (ancien carreau de Marienau), CS 70341, 57608 FORBACH
- Communauté d'Agglomération Saint-Avold Synergie, 10-12 rue du Général de Gaulle, 57500 SAINT-AVOLD
- Communauté d'Agglomération du Val de Fensch, Hôtel de la Communauté, 10 rue de Wendel, BP 20176, 57705 HAYANGE Cedex
- Communauté de Communes du Pays Orne Moselle, 1 rue Alexandrine, 57120 ROMBAS
- Communauté de Communes de Freyming-Merlebach, 2 rue de Savoie, 57800 FREYMING-MERLEBACH
- Communauté d'Agglomération Porte de France Thionville, Espace Cormontaigne, 4 avenue Gabriel Lippmann, CS 30054, 57972 YUTZ Cedex
- Communauté de Communes du Warndt, Rue de Carling, BP 200 38, 57150 CREUTZWALD
- Communauté de Communes Rives de Moselle, 1 place de la Gare, CS 40303, 57280 MAIZIERES-LES-METZ
- Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences, Hôtel de la Communauté, 99 rue Maréchal Foch, BP 80805, 57208 SARREGUEMINES Cedex
- Communauté de Communes de l'Arc Mosellan, 8 rue du Moulin, 57920 BUDING
- Communauté de Communes de Sarrebourg Moselle Sud, ZAC des Terrasses de la Sarre, 3 Terrasse Normandie, BP 50157, 57403 SARREBOURG Cedex
- Métropole du Grand Nancy, 22-24 Viaduc Kennedy, C.O. n° 80036, 54035 NANCY Cedex
- Communauté de Communes du Bassin de Pompey, Rue des 4 Eléments, BP 60008, 54340 POMPEY
- Communauté de Communes du Bassin de Pont-à-Mousson, Domaine de Charmilly, Chemin des Clos, BP 50285, 54701 PONT-A-MOUSSON Cedex
- Communauté d'Agglomération du Grand Longwy, 2 rue de Lexy, CS 11432 Réhon, 54414 LONGWY Cedex
- Communauté de Communes des Terres Toulaises, Rue du Mémorial du Génie CS 40 325 Ecrouves - 54 201 Toul cedex

Les Départements sur lesquels le patrimoine est implanté :

- Conseil Départemental de la Moselle, 1 rue du Pont Moreau, CS 11096, 57036 METZ Cedex 1
- Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, 48 Esplanade Jacques Baudot, C.O. 900 19, 54035 NANCY Cedex

**ENTRE :**

**L'État représenté par**

**Madame Josiane CHEVALIER  
Préfète de la Région Grand Est**

5 place de la République  
67073 STRASBOURG

**D'une part**

**ET :**

**VIVEST**

15 Sente à My  
BP 80785  
57012 METZ Cedex 01

Registre du commerce et des sociétés de METZ – SIREN 362 801 011

Représentée par Monsieur Jean-Pierre RAYNAUD agissant en qualité de Directeur Général dûment habilité à l'effet des présentes, conformément aux délibérations du Conseil d'Administration du 12 juillet 2016, du 30 mai 2017, du 28 mai 2020 et du 30 juin 2021.

**D'autre part**

**ONT EGALEMENT FAIT PART DE LEUR VOLONTE D'ETRE SIGNATAIRE DE CETTE CONVENTION, LES  
DEPARTEMENTS ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CI-APRES :**

**Monsieur Patrick WEITEN  
Président du Conseil Départemental de la Moselle**  
1 rue du Pont Moreau  
CS 11096  
57036 METZ Cedex 1

**Madame Chaynesse KHIROUNI  
Présidente du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle**  
48 Esplanade Jacques Baudot  
C.O. 900 19  
54035 NANCY Cedex

**Monsieur François GROSDIDIER  
Président de l'Eurométropole de Metz**  
1 place du Parlement de Metz,  
CS 30 353  
57011 Metz cedex 1

**Monsieur Jean-Claude HEHN  
Président de la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France**  
110 rue des Moulins  
(Ancien carreau de Marienau)  
CS 70341  
57608 FORBACH

**Monsieur Michel LIEBGOTT**  
**Président de la Communauté d'Agglomération du Val de Fensch**  
Hôtel de la Communauté  
10 rue de Wendel  
BP 20176  
57705 HAYANGE Cedex

**Monsieur Lionel FOURNIER**  
**Président de la Communauté de Communes du Pays Orne Moselle**  
1 rue Alexandrine  
57120 ROMBAS

**Monsieur Pierre LANG**  
**Président de la Communauté de Communes de Freyming-Merlebach**  
2 rue de Savoie  
57800 FREYMING-MERLEBACH

**Monsieur Pierre CUNY**  
**Président de la Communauté d'Agglomération Porte de France Thionville**  
Espace Cormontaigne  
4 avenue Gabriel Lippmann  
CS 30054  
57972 YUTZ Cedex

**Monsieur Jean-Paul DASTILLUNG**  
**Président de la Communauté de Communes du Warndt**  
Rue de Carling  
BP 20038  
57150 CREUTZWALD

**Monsieur Julien FREYBURGER**  
**Président de la Communauté de Communes Rives de Moselle**  
1 place de la Gare  
CS 40303  
57280 MAIZIERES-LES-METZ

**Monsieur Serge DE CARLI**  
**Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Longwy**  
2 rue de Lexy  
CS 11432 Réhon  
54414 LONGWY Cedex

**Monsieur Mathieu KLEIN**  
**Président de la Métropole du Grand Nancy**  
22-24 Viaduc Kennedy  
C.O. n° 80036  
54035 NANCY Cedex

**Monsieur Henry LEMOINE**  
**Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pont-à-Mousson**  
Domaine de Charmilly  
Chemin des Clos  
BP 50285  
54701 PONT-A-MOUSSON Cedex

**Monsieur Laurent TROGRIC**  
**Président de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey**  
Rue des 4 Eléments  
BP 60008  
54340 POMPEY

**Monsieur Fabrice CHARTREUX**  
**Président de la Communauté de Communes des Terres Toulaises**  
Rue du Mémorial du Génie  
CS 40 325 Ecrouves  
54 201 Toul cedex

Metz, le

Madame Josiane CHEVALIER  
Préfète de la Région Grand Est

Monsieur Jean-Pierre RAYNAUD  
Directeur Général de VIVEST

Monsieur Patrick WEITEN  
Président du Conseil Départemental  
de la Moselle

Madame Chaynesse KHIROUNI  
Présidente du Conseil Départemental  
de Meurthe-et-Moselle

Monsieur François GROSDIDIER  
Président de Metz Métropole

Monsieur Jean-Claude HEHN  
Président de la Communauté d'Agglomération  
de Forbach Porte de France

Monsieur Michel LIEBGOTT  
Président de la Communauté  
d'Agglomération du Val de Fensch

Monsieur Lionel FOURNIER  
Président de la Communauté de  
Communes du Pays Orne Moselle

Monsieur Pierre LANG  
Président de la Communauté de  
Communes de Freyming-Merlebach

Monsieur Pierre CUNY  
Président de la Communauté  
d'Agglomération Porte de France  
Thionville

Monsieur Jean-Paul DASTILLUNG  
Président de la Communauté de  
Communes du Warndt

Monsieur Julien FREYBURGER  
Président de la Communauté de  
Communes Rives de Moselle

Monsieur Serge DE CARLI  
Président de la Communauté  
d'Agglomération du Grand Longwy

Monsieur Mathieu KLEIN  
Président de la Métropole du Grand Nancy

Monsieur Henry LEMOINE  
Président de la Communauté de  
Communes du Bassin de Pont-à-Mousson

Monsieur Laurent TROGRIC  
Président de la Communauté de  
Communes du Bassin de Pompey

Monsieur Fabrice CHARTREUX  
Président de la Communauté de Communes des  
Terres Toulaises

## 1.2 Validation Conseil d'Administration / Concertations / Associations menées

### 1.2.1 Délibérations prises par le Conseil d'Administration

Date	Objet
30 juin 2021	Engagement de VIVEST dans la démarche CUS 2021-2027
14 octobre 2021	Validation du projet de CUS 2021-2027 et autorisation de signature par le Directeur Général avant le 31 décembre 2021

### 1.2.2 Démarches d'association des Personnes Publiques Associées (PPA)

Logiest et SLH avaient initialement envisagé un dépôt de leur CUS respectives en 2019 ; dans ce cadre les rencontres suivantes avec les PPA avaient été organisées.

Pour Logiest :

Date	Qui
14 mai 2019 - 15h	C.A. du Grand Longwy (*)
15 mai 2019 - 9h30	Métropole du Grand Nancy (*)
15 mai 2019 - 14h30	Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle (*)
16 mai 2019 - 14h	C.C. de Pont-à-Mousson (*)
17 mai 2019 - 9h30	C.C. du Bassin de Pompey (*)
21 mai 2019 - 9h30	C.A. Saint-Avold Synergie
21 mai 2019 - 14h30	C.C. du Warndt (*)
23 mai 2019 - 9h	C.A. Metz Métropole (*)
23 mai 2019 - 14h30	Conseil Départemental de Moselle (*)
27 mai 2019 - 9h30	C.A. de Forbach Porte de France (*)
27 mai 2019 - 14h30	C.A. de Freyming-Merlebach (*)
29 mai 2019 - 10h	C.A. du Val de Fensch (*)
29 mai 2019 - 14h30	C.A. de Thionville Porte de France (*)
4 juin 2019 - 9h30	C.C. du Pays Orne Moselle (*)
4 juin 2019 - 14h30	C.C. de l'Arc Mosellan → réunion annulée à la demande de la C.C. qui nous indique ne pas avoir la compétence habitat
6 juin 2019 - 14h30	C.C. Rives de Moselle (*)
12 juin 2019 - 9h30	C.C. Sarrebourg Moselle Sud
17 juin 2019 - 14h30	C.A. Sarreguemines Confluences

Pour SLH :

Date	Qui
4 juin 2019	Métropole du Grand Nancy (*)
5 juin 2019	C.C. de Pont-à-Mousson (*)
7 juin 2019	Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle (*)
11 juin 2019	C.C. du Bassin de Pompey (*)
13 juin 2019	C.C. des Terres Toulouses

(\*) = Personnes Publiques Associées (PPA) ayant fait part de leur volonté d'être signataires en 2019

Dans le contexte particulier de dépôt de cette CUS VIVEST 2021 – 2027, nous envisageons :

- De communiquer avant la fin de l'année 2021, à l'ensemble des personnes publiques associées, le projet de CUS qui sera présenté à la signature de la Préfète de la région Grand Est
- De demander à ces personnes publiques associées la confirmation de leur volonté exprimée en 2019 d'être signature de la CUS
- De leur proposer de les rencontrer à leur demande pour leur fournir toute explication qu'elles jugeraient utiles ; les premières rencontres pourront si nécessaire intervenir avant la signature de la CUS ou être programmées début 2022.

### 1.2.3 Démarches de concertation avec les locataires

De la même manière, conformément à la réglementation, Logiest et SLH avaient engagé des démarches de concertation avec les associations de locataires lors du projet de dépôt de la CUS en 2019. Ces réunions ont porté sur l'état du service rendu et les engagements relatifs à la gestion sociale.

Pour Logiest :

Date	Qui	Objet
31 mars 2016	Conseil de Concertation Locative de Lorraine	Information sur le report de la CUS
7 avril 2016	Conseil de Concertation Locative d'Alsace	Information sur le report de la CUS
28 novembre 2017	Conseil de Concertation Locative de Lorraine	Présentation : <ul style="list-style-type: none"><li>- Des modalités de concertation locative</li><li>- De l'occupation sociale sur la base de l'enquête Occupation du Parc Social</li><li>- De l'appréciation de l'état du service rendu aux locataires par immeuble et par famille d'attractivité</li></ul>
4 décembre 2017	Conseil de Concertation Locative d'Alsace	Présentation : <ul style="list-style-type: none"><li>- Des modalités de concertation locative</li><li>- De l'occupation sociale sur la base de l'enquête Occupation du Parc Social</li><li>- De l'appréciation de l'état du service rendu aux locataires par immeuble et par famille d'attractivité</li></ul>
20 mars 2019	Conseil de Concertation Locative	Information de la relance de la démarche CUS et du nouveau calendrier

Pour SLH :

Date	Qui	Objet
22 mai 2019	Conseil de Concertation Locative	Etat du service rendu et engagements relatifs à la gestion sociale

Pour VIVEST :

Date	Qui	Objet
27 octobre 2021	Conseil de Concertation Locative	Information relative au report de la signature de la CUS VIVEST au 31 décembre 2021 consécutive aux deux demandes de report d'un an accordées par les services de l'Etat en raison de la fusion LOGIEST / SLH. Explication des particularités de cette CUS quant à son contenu et de l'engagement de VIVEST à déposer une CUS complète en 2024. Présentation de l'appréciation de l'état du service rendu aux locataires par immeuble et par famille d'attractivité remis à jour dans l'élaboration du nouveau PSP .

#### 1.2.4 Actions auprès des services de l'État

Logiest :

Date	Qui	Objet
Avril 2017	Préfet de la région Grand Est	Envoi des délibérations du Conseil d'Administration sur l'engagement dans la CUS
Mai / juin 2018	Préfet de la région Grand Est	Envoi des délibérations du Conseil d'Administration sur la validation du Plan Stratégique de Patrimoine 2018 / 2024
Avril 2019	Préfet de la région Grand Est	Envoi des délibérations du Conseil d'Administration sur la relance de la démarche CUS
Avril 2019	Préfet de la région Grand Est	Envoi des délibérations du Conseil d'Administration sur la validation du Plan Stratégique de Patrimoine actualisé 2018 / 2025
Juin 2019	Préfet de la région Grand Est	Envoi de la délibération d'approbation du projet de CUS
30 Juin 2019	Préfet de la région Grand Est	Dépôt du projet de convention d'utilité sociale
Décembre 2019	Préfet de la région Grand Est	Envoi de la délibération d'approbation de la CUS
Décembre 2019	Préfet de la région Grand Est	Dépôt de la convention d'utilité sociale
3 juin 2019	Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement du Grand Est  Direction Départementale des Territoires de Moselle  Direction Départementale des Territoires de Meurthe et Moselle	<u>Siège de Logiest :</u>  Réunion de cadrage et commentaires sur le contenu de la CUS
2 <sup>ème</sup> semestre 2019	Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement du Grand Est	Echanges téléphoniques et électroniques pour ajuster le contenu de la CUS.

Logiest et SLH :

Date	Qui	Objet
12 novembre 2020	Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement du Grand Est	Echanges par visio conférence en raison du déplacement de la date de fusion entre Logiest et SLH au 30 juin 2022 et impacts sur la CUS.

	Direction Départementale des Territoires de Moselle  Direction Départementale des Territoires de Meurthe et Moselle	
10 mars 2021	Direction Régionale de l'Équipement, de l'Aménagement et du Logement du Grand Est  Direction Départementale des Territoires de Moselle  Direction Départementale des Territoires de Meurthe et Moselle	Echanges par visio conférence en raison de la volonté d'Action Logement de repositionner la date de fusion entre Logiest et SLH au 30 juin 2021.

### **1.3 Objet, prise d'effet, durée, articulation avec les conventions existantes et périmètre patrimonial**

#### **1.3.1 Objet de la Convention d'Utilité Sociale**

L'article **L. 445-1** du CCH fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale pour la période 2021 - 2027.

La Convention d'Utilité Sociale décline notamment la politique patrimoniale et d'investissement, la politique sociale et la qualité du service rendu au locataire.

#### **1.3.2 Durée de la Convention d'Utilité Sociale**

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans. Elle prend effet au 1<sup>er</sup> juillet 2021 et se termine le 30 juin 2027.

#### **1.3.3 Articulation avec les anciennes conventions**

La Convention d'Utilité Sociale ne met pas fin au système existant de conventionnement à l'APL par programme.

Les engagements qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions APL s'y substituent sans qu'il soit nécessaire de les formaliser par des avenants aux conventions APL en cours.

Les engagements des conventions APL de nature différente aux engagements figurant dans la Convention d'Utilité Sociale ou auxquels il n'a pas été dérogé demeurent applicables.

#### **1.3.4 Le Plan Stratégique de Patrimoine**

Conformément à la loi du 25 mars 2009 :

- Logiest a élaboré un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) qui a été approuvé le 25 avril 2019 par le Conseil d'Administration pour la période 2018 - 2025.
- SLH a fait approuver son PSP par le CA du 11 mars 2009 pour la période 2009 – 2018. Révisé régulièrement pour tenir compte de l'évolution de paramètres économiques et réglementaires, il a été actualisé en octobre 2017 puis le 25 juin 2019 pour la période 2019 – 2028.

Développant la nouvelle stratégie de VIVEST, un PSP est en cours d'élaboration et devrait faire l'objet d'une validation au Conseil d'Administration de décembre 2021. Il servira de support à la CUS qui sera déposée avant le 30 juin 2024.

### **1.3.5 Patrimoine concerné par la présente convention**

La présente convention porte sur 21 755 logements locatifs sociaux et 861 ensembles immobiliers entrant dans le champ de la CUS (au 31 décembre 2020).

Entrent également dans le champ de la CUS, les logements-foyers et les résidences sociales qui constituent néanmoins une catégorie autonome ainsi que les logements produits en accession.

## **Chapitre 2 – Présentation et historique de VIVEST**

### **2.1 Historique**

#### **1910**

Création à Nancy de la Société Lorraine d'Habitat par des philanthropes et entrepreneurs lorrains

Depuis plus d'un siècle, la SLH accompagne le développement des territoires et du bassin d'emploi de Nancy et du Sud de la Meurthe et Moselle. Forte d'un patrimoine diversifié elle assure un partenariat étroit avec les collectivités locales, le monde économique et associatif.

#### **1929**

Le Foyer de l'Armée et du Combattant, FAC, est créé en 1929, à l'initiative du Ministère des Armées pour loger des sous-officiers travaillant sur la ligne Maginot. A cette époque, il réalise 254 logements.

#### **1946**

Le Foyer de l'Armée et du Combattant, devenu filiale des Houillères du Bassin Lorrain change de nom pour devenir le Foyer du Mineur et du Combattant, dit FMC.

#### **1948 à 2003**

Construction d'environ 4 000 logements, dont plus de 3 000 pour les H.B.L. auxquels s'ajoutent :

- 2 foyers de travailleurs migrants pour les H.B.L. dont 1 transformé en logements
- 4 foyers de personnes âgées dont une majorité réservée aux veuves et retraités des H.B.L.
- Un hôtel social
- Une résidence pour étudiants, au centre de METZ.

#### **1962**

A l'initiative de l'ancien ministre Eugène CLAUDIUS PETIT, la société anonyme d'HLM « Logement et Gestion Immobilière pour le Région de l'Est », en abrégé Logi-Est est constituée à METZ. Elle est alors filiale de la SONACOTRA. Logi-Est est née dans un contexte de besoin pressant et urgent de logements.

#### **1988**

Augmentation sensible du capital de Logi-Est et modification de l'actionnariat au profit de la CAISSE D'EPARGNE FEDEREE DE LA MOSELLE (42% des actions), du CIL de MULHOUSE (25% des actions) et à un degré moindre du CREDIT MUTUEL (10 % des actions), mais au détriment de la SONACOTRA.

### **1989 (juin)**

Logi-Est rompt avec la SONACOTRA avec le non renouvellement des mandats de deux administrateurs historiques et la démission d'Eugène CLAUDIUS PETIT.

### **1989 (novembre)**

Fusion par absorption de la SA d'HLM LOGILOR ; cette société créée en 1959 comptait alors 3 700 logements implantés dans 29 localités mosellanes, confortant ainsi la présence de Logi-Est dans l'Est du département où LOGILOR avait plus de 45 % de son patrimoine. Cette fusion place Logi-Est au 3<sup>ème</sup> rang des SA d'HLM de l'Est de la France.

### **1995**

Alliance 1% Logement devient l'actionnaire de référence de la Société Lorraine d'Habitat

### **2003**

Les H.B.L. vendent la totalité des actions du Foyer du Mineur et du Combattant à la SAFC (Société Anonyme de Franche-Comté).

### **2003**

Augmentation du capital de LogiEst et entrée du collecteur CILEST ; la répartition du capital est très sensiblement modifiée et les structures de gouvernance sont adaptées selon les dispositions de la loi « Borloo ».

### **2006**

La SAFC change de nom et devient Néolia.  
Le Foyer du Mineur et du Combattant devient Néolia Lorraine.

### **2009**

Début du regroupement des collecteurs 1 % imposé par l'Etat.

### **2011**

Logiest intègre le groupe PLURIAL qui couvre l'Île de France, la Champagne-Ardenne, la Lorraine et l'Alsace.

### **2014**

Alliance 1% Logement fusionne en juillet 2014 avec le CIL du Sud-Ouest (CILSO) pour donner naissance à Alliance Territoire.

### **2016**

En application de l'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016, ACTION LOGEMENT IMMOBILIER devient le nouvel actionnaire de référence.

### **2017 (décembre)**

Fusion par absorption par Logiest de Néolia Lorraine. La nouvelle entité compte désormais plus de 21 000 logements.

### **2018 (juin)**

Le patrimoine alsacien de Logiest est cédé à Néolia (3 200 logements).

### **2021 (juillet)**

Fusion par absorption par Logiest de SLH. La nouvelle entité compte près de 23 000 logements et se nomme dorénavant VIVEST.



Créée en **1962**

Environ **19 300 logements** :  
**95 %** sur le département de la Moselle et **5%** en Meurthe-et-Moselle

**312** collaborateurs  
**123** communes



Créée en **1910**

Environ **3 500 logements** :  
**71%** sur la Métropole du Grand Nancy (dont **43 %** sur Nancy intra-muros) et **29%** sur les autres communes du 54

**34** collaborateurs  
**38** communes

## 2.2 La fusion

Engagée fin 2017, la restructuration des filiales ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat) du groupe Action Logement vise à une plus grande cohérence territoriale dans la gestion des patrimoines et à une meilleure efficacité au service des partenaires locaux.

Cette stratégie vise à :

- Disposer de filiales de tailles cohérentes sur un même territoire.
- Disposer, pour chaque filiale de compétences pour exercer ses métiers et garantir des équilibres financiers suffisants.
- Répondre aux besoins des territoires, tant sur la production de logements locatifs sociaux, que sur le renouvellement urbain, la requalification des centres anciens ou encore de développement des parcours résidentiels et l'accès à la propriété.

En application des dispositions de l'article L313-20-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que de l'article 10.14 des statuts de la société ACTION LOGEMENT IMMOBILIER (ALI), la fusion objet des présentes (incluant le protocole d'accord de fusion et le projet de contrat territorial 54, évoqué plus loin) a fait l'objet d'un avis conforme de la part du Conseil d'administration d'ALI en date du 29 janvier 2021.

Afin d'engager la mise en œuvre de cette stratégie, les Conseils d'Administration d'ALI ont validé le 14 février 2019 et le 10 juillet 2020 l'engagement du processus de rapprochement entre les deux ESH lorraines que sont LOGIEST et SLH.

Dès lors les deux ESH ont engagé un travail de coopération pour mettre en convergence leurs ressources afin d'harmoniser leurs processus métiers et de développer leur complémentarité d'actions.

Cette fusion s'appuie sur le double constat que les sociétés LOGIEST et SOCIETE LORRAINE D'HABITAT, qui œuvrent sur les départements limitrophes de la Moselle et de la Meurthe et Moselle :

- développent une stratégie d'intervention complémentaire sur la région Grand Est ;
- ont d'ores et déjà engagé une coopération forte et une mise en convergence de leurs ressources.

### Des stratégies complémentaires :

SLH, poursuit et amplifie son développement tant sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy que sur les différents bassins d'habitat Meurthe-et-Mosellans, en s'appuyant sur :