- Un ancrage solide et historique fondé sur des relations étroites avec les différentes collectivités locales, en particulier avec la Métropole du Grand Nancy, le Conseil Départemental 54 qui siègent à son Conseil d'Administration, mais également la Ville de Nancy (40 % du patrimoine se situe sur Nancy intra-muros) et la Communauté de Communes du bassin de Pompey (CCBP), troisième délégataire des aides à la pierre sur le département,
- Une stratégie de développement soutenue avec une production de plus de 110 logements par an (moyenne PMT 2018-2028), diversifiée et de qualité pour soutenir les transitions démographiques et environnementales,
- Un développement adapté aux besoins des salariés sur le territoire et aux enjeux de mobilité dans le cadre du rééquilibrage du logement social sur les différents bassins de vie du département 54 et pour soutenir l'attractivité (Action Cœur de Ville),
- Une stratégie de renouvellement urbain et de réhabilitation ambitieuse pour résorber l'obsolescence technique de certains patrimoines y compris hors NPNRU,
- Des valeurs fortes et des savoirs faires reconnus en matière d'accompagnement social et de proximité,
- Un engagement continu d'amélioration de la qualité du service rendu avec la labellisation Quali'Hlm obtenue en 2019.

Avec la certification Quali'Hlm obtenue fin 2019, la SLH est engagée dans un processus continu d'amélioration de la qualité du service rendu à ses locataires et souhaite poursuivre son développement en plaçant la proximité au cœur de son engagement.

De la même manière, LOGIEST poursuit un programme de développement important, notamment sur le Sillon Lorrain avec :

- Un ancrage territorial fort et historique sur ses territoires, et des relations étroites avec les collectivités qui siègent à son Conseil d'Administration (CD 57, Metz Métropole, Communauté de Commune d'Agglomération de Forbach Portes de France).
- Un niveau de production élevé, et une ambition environnementale symbolisée par une production de logements RT2012 20 % et certifiés NF Habitat.
- Un effort de réhabilitation important
- Le développement d'une offre sur tous les segments du logement abordable : opérations locatives mixtes, opérations en accession, acquisitions-améliorations d'immeubles anciens dégradés en centres-villes, opérations ANRU, Action Cœur de Ville.
- Un déploiement de nouveaux métiers pour répondre aux nouvelles ambitions avec la création d'une activité dédiée à l'Accession sociale et à l'Aménagement.
- Une intervention importante en démolition-reconstruction sur les quartiers politique de la ville.
- Un investissement important sur la qualité de service, la proximité et la relation client (Label Quali'Hlm).

Un nouvel opérateur lorrain

Véritable acteur global de l'Habitat, la nouvelle entité issue de la fusion des deux ESH aura désormais une dimension régionale, capable de porter un projet de développement ambitieux et équilibré au service des différents bassins d'emplois sur le département de Moselle et de Meurthe-et-Moselle.

Ce nouvel opérateur, regroupant 340 salariés, sera en capacité, dans un contexte de tension des ressources des organismes de logements sociaux, de disposer des moyens nécessaires pour répondre aux enjeux et aux besoins en matière de logement social sur l'ensemble du territoire d'implantation.

Le patrimoine des deux sociétés représente près de 23 000 logements dont 4 475 logements sur le département de Meurthe-et-Moselle et 18 394 en Moselle (y compris équivalents logements foyers).

THIONVILLE WOIPPY METZ FORBACH SAINT-AVOLD 57 - Moselle 18 500 NANGY 54 - Meurthe et Moselle 4500

Opérateur de référence sur le territoire lorrain, la nouvelle entité veillera, en partenariat avec les collectivités territoriales à déployer un projet équilibré en matière de développement, de stratégie patrimoniale, de service et de proximité sur ses différents bassins d'habitat.

Le projet de fusion permettra de répondre de manière encore plus efficace aux besoins du territoire Lorrain avec en projection pour 2021 :

- 664 logements agréés en construction
- 745 logements réhabilités
- 170 logements vendus
- 15 logements neufs en accession sociale produits.

Dans ce contexte, la nouvelle société s'attachera à assurer :

- La production d'une offre de logements diversifiée en locatif comme en accession, répondant aux besoins des salariés modestes, comme des publics les plus fragiles, des jeunes, actifs ou non, comme des séniors, en fonction des besoins exprimés par le territoire.
- Le développement d'une offre nouvelle en accession sociale à la propriété abordable pour renforcer la mixité sociale des programmes et permettre l'ancrage durable de familles primo-accédantes.
- Le développement d'une offre de logements inclusifs en partenariat et de manière à répondre aux besoins des acteurs médicaux-sociaux du territoire.
- La poursuite et la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain, en tant que maître d'ouvrage, mais également en soutenant la réalisation des opérations NPNRU par une contribution active aux opérations de relogement dans le cadre des démarches inter-bailleurs
- L'accompagnement des projets dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville », mais aussi dans le cadre du dispositif « petites Villes de demain (PVD) » favorisant les acquisitions-améliorations dans les villes de moins de 20 000 habitants.
- Le renouvellement de l'offre de logements obsolètes et la réhabilitation y compris sur les territoires détendus.

- L'accompagnement des besoins du territoire en matière de transformation des friches industrielles et commerciales, ainsi que la mutation de locaux tertiaires en logements.
- La conduite d'une stratégie de réhabilitation ambitieuse pour une montée en gamme du patrimoine, privilégiant la performance énergétique et environnementale.
- Le soutien et l'accompagnement des dispositifs mis en œuvre en matière de traitement des copropriétés dégradées.
- Le développement des solutions de parcours résidentiels au travers d'un plan de vente du patrimoine ancien élaboré de manière concerté avec les collectivités et privilégiant le réinvestissement et la reconstitution de l'offre sur le territoire afin de maintenir les équilibres en matière de logements sociaux.
- Le développement d'une offre de service globale et innovante à travers une proximité renforcée et des engagements transparents en matière de qualité de service.

Par ailleurs, de façon à permettre une transition harmonieuse de la gouvernance issue du paritarisme, la composition du Conseil d'Administration de la future société issue de la fusion a pris en compte aussi bien l'importance de la Métropole du Grand Nancy que celle du Département 54 pour le développement de la nouvelle société.

Les collectivités concernées sont représentées comme suit, sur la base d'un Conseil d'Administration transitoirement à 22 membres pendant un délai maximum de trois ans, puis à 18 membres au-delà de cette première phase :

- Trois postes d'administrateurs, en catégorie 2, respectivement pour la Métropole du Grand Nancy, la Métropole de Metz et le Conseil Départemental 57
- Un poste d'administrateur en catégorie 4 -nommé sur proposition de l'actionnaire de référence pour le Conseil Départemental 54
- Un poste de censeur représentant la Communauté d'Agglomération de Forbach Portes de France.

Enfin, le rapprochement projeté s'est opéré dans un climat social serein et constructif au service d'un projet ambitieux et porteur de sens pour les territoires, les partenaires et les salariés.

Afin de tenir compte du double ancrage territorial de la société issue de la fusion, dont le siège social demeure fixé à Metz, divers dispositifs en faveur des élus et collectivités du territoire Meurthe-et-Mosellan ont été mis en place, et notamment :

- Une prise en compte appropriée dans la composition du Conseil d'administration de la future entité issue du projet de fusion de l'importance de la métropole du Grand Nancy et du département de Meurthe-et-Moselle (voir ci-dessus) ;
- L'instauration d'une Délégation territoriale à Nancy destinée à répondre localement aux besoins des salariés et des locataires et qui aura en charge la déclinaison de l'ensemble des stratégies et des activités de VIVEST sur le territoire Meurthe-et-Mosellan ;
- La création d'un Conseil territorial en vue d'associer les élus et collectivités du territoire Meurthe-et-Mosellan à la stratégie de la société sur tous les thèmes jugés d'importance pour ce territoire.

L'ensemble de ces dispositifs est décliné dans un contrat territorial conclu par la SOCIETE LORRAINE D'HABITAT, LOGIEST et ACTION LOGEMENT GROUPE avec les collectivités concernées. Ce contrat formalise les engagements réciproques des parties en faveur de l'investissement et de la stratégie patrimoniale de l'entité issue de la fusion.

2.3 Le contrat territorial en Meurthe-et-Moselle

Il est conclu pour une durée de trois ans renouvelables entre le groupe Action Logement, la Société Lorraine d'Habitat (SLH), LOGIEST, la Ville de Nancy, la Métropole du Grand Nancy, le Département de Meurthe-et-

Moselle et la Communauté de Communauté de Communes du Bassin de Pompey, tous trois délégataires des aides à la pierre.

Il prévoit :

Une Délégation territoriale

Basée à Nancy, dans les actuels locaux de la SLH qui seront totalement réhabilités et réaménagés pour répondre aux besoins des salariés et des locataires, elle aura en charge la déclinaison de l'ensemble des stratégies et des activités de la nouvelle société sur l'ensemble du territoire Meurthe-et-Mosellan.

Elle est placée sous la Responsabilité de la Direction Générale Adjointe de VIVEST. La Délégation Territoriale gèrera l'ensemble des activités sur le Territoire se rapportant à :

- La location, y compris la gestion des attributions, fonctionnement des CALEOL et la remise en état des logements
- La vente
- La gestion de proximité, comprenant à la fois la gestion des flux d'entrées et de sorties des locataires, le traitement et le suivi des réclamations, l'entretien des parties communes, espaces verts, le suivi des prestataires et toutes les questions ayant trait au cadre de vie et à la tranquillité résidentielle.
- Au développement, à la construction neuve en matière de logements locatifs sociaux comme d'accession à la propriété, ainsi qu'aux opérations de réhabilitation et de requalification.

A ce titre, elle pilotera le déploiement et veillera :

- Au bon fonctionnement de points d'accueil décentralisés sur le département de Meurthe-et-Moselle (notamment Longwy, Communauté de Communes du Bassin de Pompey)
- Au recouvrement et à l'accompagnement social
- A La gestion patrimoniale (réhabilitation, entretien du parc, gestion des contrats)

L'ensemble des services opérationnels nécessaires à ces activités seront maintenus au sein de la Délégation Territoriale, qui pourra par ailleurs s'appuyer sur les services fonctionnels (notamment achats, marchés, SI, comptabilité, finances, juridiques, RH) basés au siège de VIVEST à Metz.

Un Conseil territorial

Instance d'information, de concertation et de dialogue sur l'ensemble des thèmes jugés d'importance pour le territoire, le Conseil Territorial sera en charge du suivi et de l'actualisation de l'ensemble des engagements pris.

Il sera composé de deux représentants d'ALI au sein du Conseil d'Administration de la nouvelle société, d'un représentant titulaire et d'un représentant suppléant pour la Ville de Nancy, du Conseil Départemental 54, la Métropole du Grand Nancy et de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey de (CCBP).

Le Conseil Territorial 54 se réunira 3 fois par an au minimum en amont des Conseils d'Administration de VIVEST et participera à en alimenter les réflexions.

Outil privilégié de la gestion de Proximité, il permettra d'associer étroitement les élus du territoire à la stratégie de la nouvelle entité et de rendre compte de sa mise en œuvre. Le Conseil territorial sera ainsi associé à l'élaboration de la future Convention d'Utilité Sociale qui sera par ailleurs signée par la Métropole du Grand Nancy et le Conseil départemental, ainsi que par la CCBP.

Au-delà, le Conseil Territorial sera un outil privilégié pour la déclinaison d'expérimentation sur des sujets ayant trait au développement des collaborations avec les collectivités en matière de qualité de service et de gestion urbaine de proximité ou d'accompagnement social, tels que la gestion des encombrants, l'amélioration de la sécurité, la qualité de vie des séniors ou encore la sensibilisation des locataires aux démarches éco citoyennes ou le développement des mobilités.

2.4 Le contrat territorial avec l'Eurométropole de Metz

Un contrat territorial similaire à celui mentionné ci-dessus est actuellement en phase de rédaction. Sa signature est prévue avant la fin de l'année 2021.

Les engagements VIVEST seront :

- Amélioration de la performance énergétique et environnementale du parc
- Adaptation de l'offre au vieillissement de la population
- Accompagnement de l'Eurométropole de Metz dans le Nouveau Plan National de Rénovation Urbaine (NPNRU), avec notamment :
 - → Résidentialisation de 701 logements à Metz Nord (en cours de travaux) ;
 - → Restructuration de 255 logements boulevard d'Alsace et rues du Bugey et Nivernais à Metz Borny avec démolition de 22 logements à la demande des collectivités et résidentialisation de l'ensemble
 - → Reconstitution d'offres à hauteur de 126 logements dont les 2/3 en acquisition amélioration pour accompagner L'Eurométropole de Metz dans sa politique de résorption de la vacance ; Diversification de l'offre en QPV par la production de 89 logements en accession sociale sur Metz Borny et Bellecroix, Woippy Charcot.

Par ailleurs, VIVEST dispose sur le QPV Saint Eloy - Boileau - Pré Génie de 2 027 logements sur lesquels Logiest a fait d'importants travaux de réhabilitation thermique, de réseaux et de résidentialisation notamment dans le cadre PRU et du NPNRU en fort partenariat avec les villes de Metz et de Woippy.

En complément de la forte mutation enclenchée et afin de poursuivre la dynamique, VIVEST sera à la disposition de L'Eurométropole de Metz pour envisager la mutation du quartier à moyen et long terme.

- Développement d'une offre nouvelle et diversifiée par :
 - → La production sur 3 ans de 600 à 700 logements dont 150 relevant du programme national de relance
 - → La production par la filiale Action Logement IN'LI Grand Est de 100 logements intermédiaires sur les 3 ans avec un loyer inférieur au prix de marché (15% en moyenne)
 - →L'engagement de produire une offre de logement en accession sociale régulière et de qualité afin d'offrir aux habitants de la métropole des parcours résidentiels
- Accompagnement au redressement des copropriétés dégradées
- Accompagnement de la collectivité dans sa politique urbaine :
- Accompagnement de l'Eurométropole de Metz dans sa politique sociale :
 - → Logement séniors, intergénérationnels, relogement des publics précaires et prioritaires et prévention des impayés locatifs
- Acteur engagé en faveur du monde associatif, VIVEST continuera à soutenir financièrement les associations et notamment les acteurs de la politique de la ville et en proposant une offre immobilière abordable en pied d'immeuble à ces dernières
- Maillage territorial, avec le maintien d'une forte présence de proximité

Les engagements de la collectivité seront :

- Accès aux aides à la pierre
- Les interventions pour le logement social :
 - → Garanties d'emprunts
 - → Subventions pour la création de logements locatifs sociaux familiaux ou « structure »
 - → Subventions pour la réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux ou « structure »
 - → Subventions pour la démolition de logements locatifs sociaux
- Identification de fonciers destinés aux logements sociaux ou en accession aidée
- Autorisation de la vente d'une partie du parc social

- Collecte des ordures ménagères, notamment en facilitant l'implantation de PAVE, en particulier sur les quartiers en QPV non encore dotés (exemple : Metz Vallières)

2.5 VIVEST aujourd'hui

VIVEST est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) qui a pour mission de proposer une offre de logements attractive et accessible au plus grand nombre sur les territoires de Lorraine.

Filiale du groupe national Action Logement, son actionnaire de référence, avec la Caisse d'Épargne Grand Est Europe (CEGEE), VIVEST gère plus de 23 000 logements et compte près de 350 collaborateurs.



Faire émerger

un nouvel acteur de 1er plan de l'habitat sur le territoire Lorrain avec une capacité d'action renforcée: capacité d'intervention sur le sillon Lorrain et solidité financière (capacités de production).



Adapte

diversifier l'offre de logements et de services sur l'ensemble dupôle métropolitain dus illon Lorrain (diversification des activités et développement des expertises). Exemple : déployer également l'activité aménagement en Meurthe et Moselle.



Conserver

un ancrage territorial sur les deux départements 57 et 54 et sur les Métropoles de Nancy et Metz dans le cadre d'une stratégie unifiée et déclinée.



Incarner

des valeurs fortes en prise avec le territoire (enjeux environnementaux, sociétaux, utilité et cohésion sociale)



Développer

la capacité de production neuve, renforcer les moyens d'intervention sur le parc existant (réhabilitation, renouvellement...)



Accompagner

efficacement la mise en œuvre des politiques nationales sur le territoire Lorrain.





346 collaborateurs



22 869 logements



17% de logements individuels



120M€ de chiffre d'affaires (dont 96M€ de loyers)



664 logements en construction en 2021



170 logements en vente

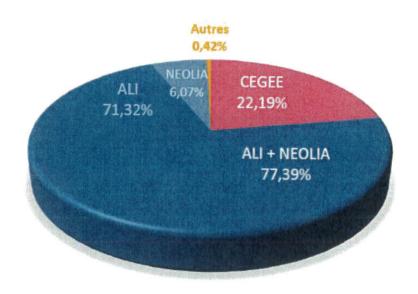


745 logements engagés en réhabilitation

2.5.1 L'actionnariat de VIVEST

Capital Social au 01.07.2021 9 907 220 €

Répartition du Capital Social au 01.07.2021



SITUATION au 1er JUILLET	Nombre d'actions	Pourcentage détenu
PACTE D'ACTIONNAIRES / ALI + CEGEE	463 205	93,51%
CEGEE	109 904	22,19%
ALI	353 301	71,32%
Néolia	30 044	6,07%
(ALI + Néolia)	(383 345)	(77,39%)
AUTRES	2 112	0,43%
TOTAL	495 361	100%

La Caisse d'Épargne du Grand Est Europe (« CEGEE ») est liée à ACTION LOGEMENT IMMOBILIER par un pacte Borloo et possède donc la qualité d'actionnaire de référence de LOGIEST). A cet effet et, plus largement, dans la perspective de la fusion, CEGEE et ACTION LOGEMENT IMMOBILIER prévoient de conclure un avenant au pacte Borloo.

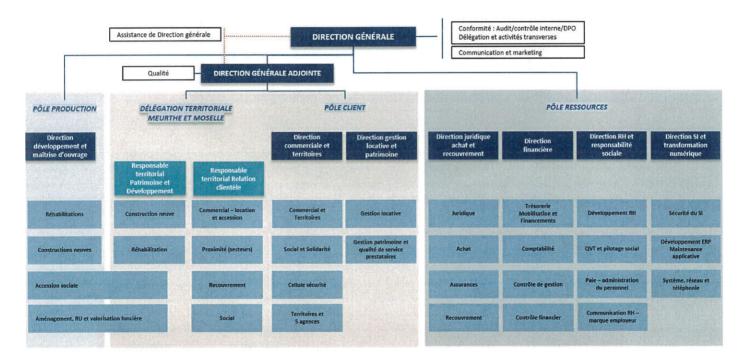
2.5.2 Organisation de la société

Monsieur Jean-Pierre RAYNAUD, Directeur Général de Logiest depuis le 1^{er} septembre 2016 assumera les fonctions de Directeur Général de VIVEST à partir du 1^{er} Juillet 2021.

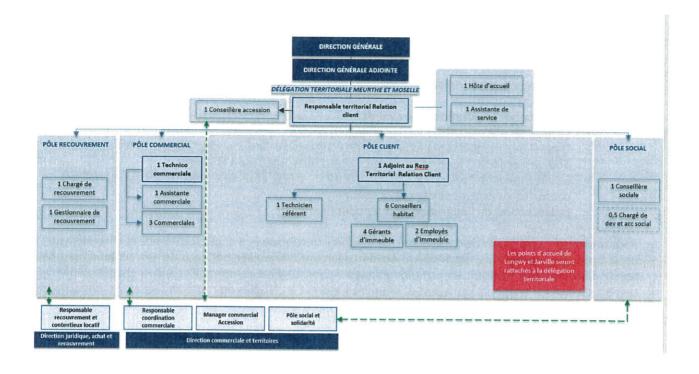
Madame Cécilia JAEGER-RAVIER, Directrice Générale de SLH depuis novembre 2018 assumera les fonctions de Directrice Générale Adjointe de VIVEST.

VIVEST est organisée autour de 7 directions opérationnelles, une délégation territoriale en Meurthe-et Moselle, ainsi que 5 agences de proximité en Moselle.

L'organigramme est détaillé ci-dessous :



Zoom sur la délégation territoriale de Meurthe-et-Moselle



Chapitre 3 - Cadre stratégique du groupe Action Logement

3.1 Présentation du groupe ACTION LOGEMENT

Le Groupe Action Logement est un acteur de référence du logement social et intermédiaire en France. Action Logement, piloté par les organisations patronales et syndicales de salariés, gère paritairement la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), afin de faciliter l'accès au logement pour les salariés et favoriser leur accès à l'emploi.

Action Logement construit et gère des logements sociaux et intermédiaires, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société et de mixité sociale, afin de répondre aux besoins spécifiques des territoires.

Après la mise en œuvre de la réforme souhaitée par les partenaires sociaux, Action Logement est entré en 2017 dans le déploiement opérationnel de son ambition « faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. En janvier 2018, Action Logement a signé la Convention Quinquennale 2018-2022 avec l'Etat, avec pour objectif principal d'améliorer les conditions de logement des salariés afin de favoriser leur accès à l'emploi et également de maintenir, voire renforcer leur pouvoir d'achat.

Cinq actions prioritaires ont été fixées :

- Renforcer la qualité de vie dans les quartiers au travers du NPNRU
- Accélérer la production de logements

- > Consolider le parcours résidentiel et professionnel des salariés, notamment des jeunes
- Accélérer la lutte contre la fracture territoriale
- Promouvoir la rénovation et la lutte contre la précarité énergétique

Cette convention mobilisera 15 Milliards € sur cette période.

Ses premières traductions opérationnelles ont été:

- La mise en place du PHBB 2.0 lancé en juin 2018
- L'appel à la manifestation d'intérêts de l'Organisme National des Ventes (ONV) qui a permis d'identifier 11.000 logements susceptibles d'être proposés à la vente
- Le lancement de l'opération ACTION CŒUR DE VILLE, doté de 1,5 Milliards € qui permettra de conforter les centres villes de 222 communes
- Le lancement de l'opération « Louer pour l'emploi ».

Pour répondre aux objectifs de doublement de la production locative, d'accession sociale et d'accélération de la transition énergétique, les filiales d'Action Logement Immobilier ont reçu de leur actionnaire une feuille de route personnalisée sur ces thématiques. Action Logement Immobilier suivra chaque année le respect de ces objectifs et orientations et donnera à travers les feuilles de route annuelles, les impulsions nouvelles pour respecter les conventions passées avec l'Etat et les collectivités locales et EPCI qui s'y seront associés.

En face de ces engagements deux types de ressources : la vente HLM devient le pilier de cette croissance avec un objectif minimum fixé à 1% du parc cédé chaque année, et les allocations de fonds propres par l'actionnaire dans le respect de la convention guinquennale.

L'activité de services et de financement

Action Logement accompagne les salariés dans leurs parcours résidentiel et professionnel en leur proposant des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et danc à l'emploi. Le Groupe concentre ses efforts sur l'accompagnement des publics prioritaires que sont les salariés précaires ou en mobilité et les jeunes en accès à l'emploi ou en formation. En outre, le Groupe apporte des financements aux bailleurs sociaux pour les aider à réaliser leurs activités de production et de réhabilitation de logements.

510924

aides délivrées, dont 64 % aux moins de 30 ans 20198 prêts accession et trayaux

103252
aides et services accordés
à des salariés en situation
de mobilité ou de
recrutement

dont

107154 logements attribués. dont 42,1 % aux moins de 30 ans 258813

aides en faveur de la sécurisation locative 21507

aides et services accordés à des salariés en difficulté



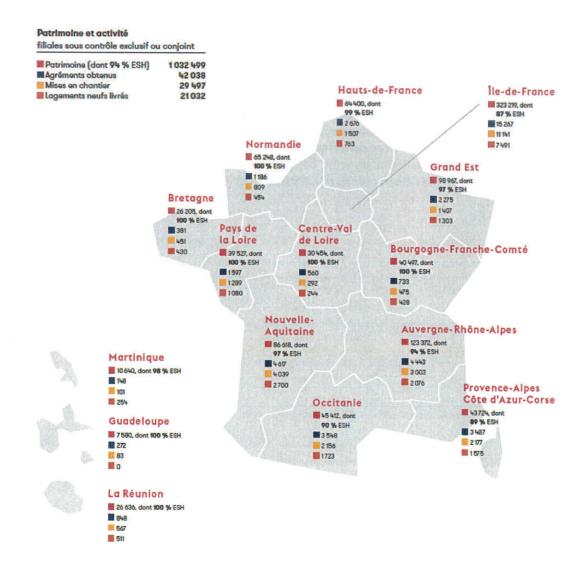
*** Y compris PHB 20

L'activité immobilière et le patrimoine

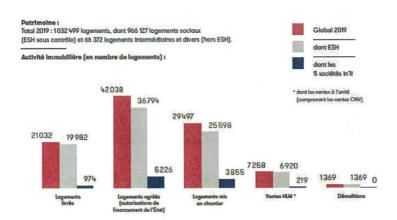
En complément du financement des bailleurs sociaux et des politiques publiques de rénovation urbaine, Action Logement construit et gère des logements sociaux et intermédiaires, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société et de mixité sociale, afin de répondre aux besoins spécifiques des territoires.



Répartition territoriale du patrimoine et de l'activité immobilière



Répartition des ESH et des sociétés in'li dans le patrimoine et l'activité immobilière



3.2 Cadre général Action Logement Immobilier (ALI)

3.2.1 L'activité de financement des bailleurs sociaux

Contribuer au financement de la construction de logements sociaux et intermédiaires est l'une des missions principales d'Action Logement. Le Groupe poursuit et renforce cette action en faveur des bailleurs sociaux dans le cadre de la Convention quinquennale 2018-2022, qui prévoit 5,5 milliards d'euros pour la production et la réhabilitation de logements sociaux et intermédiaires. Cet engagement est complété par le Plan d'Investissement Volontaire, que le Groupe a présenté en janvier 2019 et qui comprend notamment 2,75 milliards d'euros pour produire plus et moins cher.

Ce soutien financier prend la forme de prêts, de dotations en fonds propres, de la bonification de Prêts de haut de bilan ou encore de l'Opérateur National Vente HLM (ONV).

Chiffres clés de l'activité

- 1446 M€ pour le financement direct des bailleurs sociaux, soit :
 - 140 M€ d'apports en capital,
 - 928 M€ de prêts aux bailleurs,
 - 333 M€ pour la capitalisation de l'ONV*,
 - 45 M€ de prêts pour le NPNRU**,
- 1119 M€ pour le locatif social et 121 M€ pour le logement intermédiaire,
- · 101 426 logements sociaux financés,
- 56 829*** droits de réservation acquis (dont 86 % en droits uniques).
- * Opérateur National de Vente HLM
- ** Nouveau programme national de renouvellement urbain
- *** Y compris PHB 2.0 Chiffres Action Logement au 31.12.2019

3.2.2 L'activité de financement des politiques publiques

Action Logement intervient depuis plus de vingt ans dans la politique nationale de renouvellement urbain. Aux côtés de l'ANRU, le Groupe poursuit son engagement dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), qu'il finance à hauteur de 70 %. Le NPNRU est doté de 12,1 milliards d'euros de concours financiers, dont 8,7 milliards d'Action Logement.

Par ailleurs, en s'engageant dans le programme national Action Cœur de Ville, Action Logement confirme sa mobilisation en faveur de tous les territoires. Dans le cadre d'un cofinancement global de 5 milliards d'euros sur cinq ans, le Groupe consacre 1,5 milliard à la revitalisation du centre des 222 villes moyennes éligibles.

Chiffres clés de l'activité

- 634 M€ pour le financement des politiques publiques liées au logement, soit :
 - 475 M€ pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU),
 - 100 M€ pour Foncière Logement,
 - 50 M€ pour le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP),
 - 9 M€ pour l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL),
- 206 M€ pour le financement d'opérations dans le cadre du plan national Action Cœur de Ville.

Chiffres Action Logement au 31.12.2019

3.3 Feuille de route ALI 2021

Les réussites d'Action Logement Immobilier, acteur de premier plan du secteur du logement social et intermédiaire au service du logement des salariés, sont celles de ses filiales grâce à leur ancrage local et leur culture de la gestion d'entreprise où la performance est mise au service de l'utilité sociale.

Cette réussite consacre la mobilisation quotidienne des collaborateurs qui chaque jour œuvrent pour apporter des solutions de logement pour améliorer la vie quotidienne des salariés.

La crise sanitaire que nous traversons a nécessité de la part des filiales une mobilisation renforcée et une adaptabilité dans leur organisation pour maintenir le cœur de l'activité. Les résultats pour 2020 démontrent la capacité de résistance du modèle malgré les contraintes imposées par la pandémie.

L'année 2020 a été une année exceptionnelle à plus d'un titre avec la crise due à une pandémie inédite qui n'a certainement pas délivré tous ces effets, et les bouleversements des élections locales (tant en termes de calendrier que d'impacts du renouvellement des élus locaux). Pour Action Logement, 2020 aura été une année d'adaptation et de résilience.

Comme en 2019, certaines filiales ont largement dépassé leurs objectifs en mobilisant leur savoir-faire et en démontrant une grande capacité de résilience face à la crise alors que d'autres étaient lourdement freinées par les résultats des élections locales remettant en cause nombre de projets immobiliers.

L'année 2021, malgré ce contexte, doit rester une année d'ambition à la hauteur du besoin des salariés et des exigences des partenaires sociaux. C'est dans ce cadre que le Conseil d'Administration d'ALI a validé la feuille de route de l'actionnaire majoritaire contenant les orientations stratégiques

Les objectifs ont été arbitrés après discussions préalables avec les délégués territoriaux et services de supports de la Holding sur la base d'éléments de contexte propres aux territoires et aux capacités des sociétés discutées lors du dialogue de performance.

La démarche de « dialogue de performance » initiée en 2020 a permis une meilleure connaissance des sociétés et des enjeux des territoires sur lesquels elles interviennent. Les échanges constructifs sur le Plan à Moyen Terme ont permis de déterminer le soutien financier qu'ALI apportera aux sociétés pour 2020 et en valeur indicative pour 2021 et 2022 (cf. annexe).

Les priorités stratégiques pour 2021 porteront sur :

I- Le développement territorial et du patrimoine

Accélérer nos engagements au service du logement des salariés et renforcer la confiance avec les territoires.

Pour la production nouvelle en logements locatifs et/ou en accession, comme en matière de réhabilitation (principalement thermique) VIVEST devra contribuer aux objectifs nationaux.

Particulièrement l'opération de transformation des locaux de l'URSAFF à Metz en 90 logements avec le concours de la Foncière de Transformation Immobilière devra être finalisée.

L'implication dans les opérations Action Cœur de ville et dans le Renouvellement Urbain (ANRU et NPNRU) doit se renforcer notamment sur les communes suivantes :

- En Action Cœur de Ville : Lancement d'une nouvelle opération de 9 logements à Saint-Avold
- Dans le Renouvellement Urbain :
 - Lancement de la réhabilitation de 250 logements sur Metz;
 - Lancement de la résidentialisation de 700 logements sur Metz ;
- Lancement d'une opération de 30 logements en accession individuelle dans le cadre de contreparties Action Logement avec en phasage : dépôt d'une demande de PC pour 25 logements en 2021.

L'année 2020 a marqué une poursuite de la progression sur la vente HLM et l'objectif individuel de vente à l'unité est fixé d'une part, au regard de la réalité du parc cessible, d'autre part au regard de l'effort soutenable et enfin de la nécessité de proposer des ventes à l'ONV.

Le placement des logements des filiales d'ALI au bénéfice des salariés est une priorité au-delà de la production d'une offre nouvelle. Complétant l'offre réalisée par les réservations dont bénéficie ALS auprès des opérateurs de logements, les filiales doivent situer la part d'attributions au bénéfice des salariés au minimum au seuil de 50%.

Par la contribution à la mise en place de « AL'in » mais aussi par toutes les actions de gestion de la demande locative, les filiales démontreront sur leur territoire leur engagement auprès des salariés des entreprises.

2021 sera une année de mobilisation forte des entités filiales d'ALI pour engager la gestion en flux et le déploiement d'AL'in.

Déployer le plan d'investissement volontaire dans les territoires et concrétiser l'engagement des partenaires sociaux.

La restructuration du secteur HLM en cours concerne certaines filiales d'ALI compte-tenu des impacts sur les rapports de force entre opérateurs.

La fusion de Logiest avec la SLH devra être effective. Il s'agira de créer les conditions d'un dialogue social apaisé et d'une parfaite intégration de la SLH au sein des équipes. Le respect des engagements du groupe sur la Meurthe et Moselle est essentiel. Enfin Il conviendra d'accélérer le calendrier de cette fusion pour juin 2021 (fusion juridique) avec effet au 1er janvier 2021 du fait des avancées significatives de fin d'année.

En Meurthe-et-Moselle, VIVEST s'attachera à consolider les relations avec les partenaires et collectivités du bassin d'intervention ; le contrat territorial en sera le socle.

Enfin, une démarche a été engagée auprès de quelques filiales particulièrement concernées par le plan initiative copropriétés dégradées et les modalités de leur intervention ont été fixées afin de contribuer à

cette ligne que le PIV veut également appuyer. VIVEST veillera à la bonne progression des dossiers sur Metz Métropole et la commune de Jarville pour lesquels notre société a été fléchée.

II- La modernisation de la gestion et de la performance financière

Renforcer le dispositif de contrôle interne

Dans une démarche d'amélioration continue VIVEST devra renforcer le dispositif de contrôle interne de la société et veiller au respect des principes déontologiques :

- Sur le volet « Risques et contrôle interne » :
 - Réaliser la cartographie des risques de votre société pour le 30 juin 2021 ;
 - Mettre en œuvre les recommandations de l'audit de sécurité informatique ;
 - Répondre à un questionnaire d'autoévaluation sur le contrôle interne ;
- Sur le volet « Conformité et Déontologie » :
 - Assurer le suivi du plan d'action pour la mise en conformité au RGPD & à la Loi Sapin 2;
 - Mettre en place un dispositif de prévention, traitement et détection des conflits d'intérêts.

Par ailleurs, des retours d'expériences récents montrent que le sujet des fraudes aux attributions devient préoccupant. Une haute vigilance devra être assurée sur ce sujet qui, au cœur de nos métiers, revêt une dimension sociale, éthique, et médiatique forte. Chacun sait l'exigence morale d'une tolérance zéro à appliquer dans le traitement des situations de fraude. Aussi, la DARCI (Direction de l'Audit, des Risques et du Contrôle Interne) organisera un appui significatif auprès des filiales par un partage des retours d'expériences, des risques observés et des bonnes pratiques de contrôle interne.

Renforcer la performance financière de VIVEST

Si l'exercice 2020 a été perturbé par la crise sanitaire ayant eu des effets sur nos priorités de mobilisations, il est néanmoins primordial de maintenir un objectif collectif de réduire de 10% la part des loyers consacrés aux charges de fonctionnement de l'ensemble des filiales. La réalisation de cet objectif sera appréciée sur la base de 2019 à horizon 2025 et non plus 2024 pour tenir compte de la situation exceptionnelle.

S'agissant des dotations en fonds propres, pour mémoire, Action Logement Immobilier investit 600 M€ en fonds propres au titre des années 2018 à 2021. 150 M€ par an, dont 70 M€ issus des subventions PEEC versées par ALS et 80 M€ mobilisés par ALI sur ses réserves et ses dividendes perçus.

A ce titre, il a été notifié en décembre 2019 des dotations de fonds propres provisoires 2020 et 2021 :

- A Logiest, respectivement de 1 300 K€ et 1 200 K€. S'y ajoute, au prorata de la subvention PEEC de 2022 (dernière année de la convention quinquennale), un montant éligible de 560 K€ pour un total de 3 060 K€.
- A SLH, 100 K€ et 1 200 K€. S'y ajoute, au prorata de la subvention PEEC de 2022 (dernière année de la convention quinquennale), un montant éligible de 47 K€ pour un total de 247 K€.

Un premier exercice de « dialogue de performance. » a été mené. Celui-ci a été dédié à la revue stratégique de la société et de son territoire : enjeu de développement, contraintes locales, stratégie de patrimoine, impacts financiers, perspectives, etc. Cette discussion s'est appuyée sur les simulations financières issues du PMT de la société, lui-même travaillé en amont entre les équipes financières. Bien que central, ce PMT n'est pas un élément définitif : il est un document programmatique, a pour objet de soutenir la stratégie de la société sur son territoire et d'évaluer la soutenabilité financière de celle-ci. Ce dialogue de performance sera approfondi en 2021.

Il a été identifié dans ce PMT partagé un besoin de fonds propres de 8 060 K€ pour Logiest et de 247 K€ pour SLH.

A l'horizon de la fin de la convention quinquennale, les simulations démontrent un ratio de solidité financière de près de 2 700 € par logement pour Logiest et près de 5 000 € pour SLH, là où la fédération des ESH situe le seuil d'alerte à 750 €. Cette marge de prudence respectivement de près de 260% et 550% démontre la soutenabilité financière de la stratégie des deux sociétés, fruit de la bonne gestion historique et de la pertinence de la programmation. Logiest a défendu sa demande en mettant l'accent sur la dépendance de la société à la vente HLM, dont la ressource sera sensiblement diminuée par les effets de la crise. Cependant les simulations financières montrent qu'une baisse des ventes conduirait à une dégradation de la solidité financière restant bien au-dessus des seuils de vigilance.

Dans ces conditions, VIVEST n'apparaît pas comme nécessitant ces compléments de 5 000 K€ et 247 k€, et ALI appliquera une diminution de 15% aux montants 2020. Cet ajustement permet d'abonder les fonds propres de filiales présentant un besoin de fonds propres.

Ainsi, la présente feuille de route notifie définitivement une dotation au titre de 2020 de :

- Pour Logiest, 1 105 K€ et provisoirement des dotations au titre de 2021 et 2022 de 1 200 K€ et 560 K€.
- Pour SLH, 85 k€ et provisoirement des dotations au titre de 2021 et 2022 de 100 K€ et 47 K€.

Ces dernières dotations seront examinées lors du dialogue de performance à tenir en 2021 qui permettra d'ajuster les dotations si besoin en fonction des critères suivants : besoins financiers que feront apparaître notre PMT au regard de la production/réhabilitation, performance environnementale du parc et efficience de la gestion. Le développement lié au PIV fera l'objet d'apports en fonds propres additionnels comme discuté avec le délégué territorial.

III- L'innovation et l'amélioration de nos pratiques au service de la qualité.

Améliorer la qualité du service aux locataires, notamment dans l'accompagnement vers l'emploi.

VIVEST devra intensifier les partenariats avec les missions locales pour favoriser l'accès à l'emploi des jeunes des quartiers prioritaires. Les travaux de réhabilitation et de restructuration de l'ancien siège de la SLH devront être lancés afin d'améliorer la qualité de vie au travail des collaborateurs.

Faire d'ALI un acteur de pointe en faveur de la transition énergétique

VIVEST contribuera notamment au travers de l'éradication des bâtiments aux performances énergétiques insuffisantes (étiquettes F et G) pour lesquels il sera veillé à ce que les OS soient lancés en 2021 et programmés pour 2022. L'évolution du DPE reste à suivre pour mesurer ces effets sur cet objectif.

Digitaliser nos process pour améliorer le service et la gestion

La digitalisation du parcours client et de la relation clients d'ici fin 2022 notamment sur la dématérialisation de la demande de logement, visite virtuelle, traitement du dossier, signature d'un bail numérique et gestion locative est un objectif pour tous.

Sur ce thème, Logiest:

- contribuera en partenariat avec SLH à la mise en place en 2021 d'un Centre de Relation Clients au bénéfice des locataires.
- mettra en œuvre un plan d'action de sécurité informatique et de prévention des risques ;
- préparera, la bascule des systèmes d'information de SLH ;
- finalisera la dématérialisation complète de tout le parcours client.

Annexe

Les dotations en fonds propres de l'actionnaire ALI:

- 2020:1190 K€

- 2021: 1 300 K€ (à titre de pré affectation à confirmer en 2021)
- 2022 : 607 K€ (à titre de pré affectation à confirmer en 2022)

Les objectifs quantitatifs spécifiques de la filiale :

Objectifs de production en Locatif (agréments obtenus) :

- 664 logements agréés (dont 50 PIV), dont 35 dédiés au public « jeunes »

Activité Accession sociale :

Ventes à l'unité par la société : 110
Ventes proposées à l'ONV : 100
Réservations accession sociale : 15

Rénovation:

- Engagement de nouvelles réhabilitations (ordres de services lancés) : 745 logements (dont 460 thermiques)

Attributions locatives au bénéfice de salariés des entreprises : 50 %



3.4 Cadre Stratégique Patrimonial (C.S.P.)

3.4.1 Veiller à la croissance, à la diversité de l'offre et à l'équilibre des territoires

Les ESH et les coopératives filiales d'Action Logement Immobilier poursuivront leur politique de développement accéléré sur les zones tendues en renforçant leur maîtrise d'ouvrage et en utilisant les acquisitions en VEFA en complément.

Elles interviendront aussi dans les autres territoires notamment en participant activement aux solutions apportées dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville.

3.4.2 <u>Soutenir l'emploi et l'insertion professionnelle</u>

Encourager l'accès au logement des 600 000 jeunes bénéficiant d'une mesure de politique de l'Emploi, en développant notamment une offre de meublés et des services associés, par exemple via la colocation (40 % des colocataires sont des jeunes actifs).

Développer l'offre locative jeunes actifs/étudiants en lien avec des partenaires gestionnaires. La mobilité territoriale des locataires au service de leur emploi sera facilitée au sein d'une même ESH mais également au sein du parc de toutes les filiales d'Action Logement Immobilier.

3.4.3 Répondre au vieillissement de la population et au handicap

Favoriser le maintien des personnes âgées et handicapées dans leur logement au moyen de travaux d'adaptation et innover en matière de partenariat avec les associations et les entreprises en facilitant la vie des séniors (services de proximité, objets connectés...).

L'accessibilité et l'adaptation du parc aux personnes âgées ou à mobilité réduite constituera une action prioritaire pour les ESH ou Coopératives.

3.4.4 Promouvoir un habitat rénové

Les ESH et les coopératives filiales d'ALI procéderont à l'accélération de la transition énergétique de leur patrimoine notamment en mobilisant la deuxième tranche du PHBB2, en visant à réduire les charges locatives principalement liées au chauffage des logements en imaginant des solutions innovantes (construction et rénovation) ou en utilisant plus largement les contrats de performance énergétique avec les fournisseurs.

La politique de réhabilitation fera davantage l'objet d'évaluations précises avec les fournisseurs d'énergie et de communications auprès des habitants.

Le déploiement de solutions « photovoltaïques » est lancé pour les ESH situées sur des territoires pertinents.

3.4.5 <u>Encourager une évolution positive du parcours résidentiel en développant les mutations de logements et la vente HLM</u>

La mutation de logement au sein du parc des filiales doit être facilitée au bénéfice des locataires en place souhaitant un autre logement notamment pour des raisons économiques, de mobilité professionnelle ou encore de modification de la taille du ménage.

La vente HLM permet d'assurer un meilleur équilibre des quartiers et favorise la mixité sociale et le parcours résidentiel des locataires. Elle permet aussi à des salariés d'anticiper la baisse de leurs ressources à l'arrivée de la retraite en devenant propriétaire de leur logement principal. Afin d'amplifier ces effets positifs sur les quartiers et les villes tout en respectant les enjeux de la loi SRU et tenant compte des spécificités locales, l'ambition d'Action Logement Immobilier est de porter la vente à 1 % du parc.

Les ESH et coopératives du Groupe développeront et généraliseront des dispositifs permettant d'assurer la sécurisation des acquéreurs (garantie de rachat et relogement) et elles veilleront à la qualité de la gestion des copropriétés issues de la vente.

3.5 Cadre Stratégique d'Utilité Sociale (C.S.U.S.)

Maintenir une diversité de loyers pour offrir une plus grande mixité sociale sur les territoires et proposer une solution logement adaptée aux diverses situations des demandeurs par exemple en participant au développement des 40 000 PLAI pour offrir des loyers plus bas aux ménages les plus modestes, ou en proposant pour les jeunes salariés des loyers ajustés.

Les ESH et les Coopératives du Groupe seront particulièrement attentives aux situations des salariés qui ne perçoivent aucune aide et qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement locatif.

Rechercher des solutions pour les situations d'urgence sociale notamment par la participation à la création des 50 000 places d'hébergement d'urgence proposées par le Gouvernement (notamment les 10 000 places en pension de famille).

3.5.1 Qualité de service

Poursuivre les efforts en matière d'innovation sociale en créant les conditions de mise en place des services de proximité aux habitants, notamment en direction des personnes âgées ou en favorisant le maintien du lien social et économique dans les quartiers et territoires en repli.

Faciliter la fluidité du parcours résidentiel par des aménagements pratiques à l'entrée et à la sortie du logement.

3.5.2 Rechercher et mesurer la satisfaction permanente des habitants

Au-delà des enquêtes de satisfaction conduites par les bailleurs sociaux auprès de leurs locataires qui sont un des indicateurs permettant de mesurer la qualité de service dans le logement social, des sondages sont préconisés après travaux de réhabilitation, de résidentialisation ou à la livraison des immeubles neufs en utilisant notamment des processus digitaux.

3.5.3 <u>Numérique et proximité : les enjeux de la transformation des métiers au service des locataires et accédants</u>

La relation aux locataires/accédants sera renforcée par des moyens digitaux permettant une plus grande couverture des possibilités de contacts (plages horaires, ...) notamment pour les clients salariés ou éloignés des lieux d'accueil.

Les ESH et les Coopératives filiales d'Action Logement Immobilier poursuivront leur effort de modernisation de la relation Client (applications smartphones, signature digitale des baux et EDL, numérisation du dossier client, dématérialisation des avis d'échéances etc. ...) en vue de simplifier les démarches administratives des locataires ou accédants.

3.5.4 <u>La gestion des projets de renouvellement urbain</u>

Renforcer la concertation avec les parties prenantes dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (notamment les habitants).

Améliorer la tranquillité résidentielle par l'intervention des partenaires (Etat et Collectivités) et l'expérimentation des plateformes permettant notamment le signalement de dysfonctionnement par des locataires ou citoyens : un plan tranquillité sécurité sera mis en place dans chaque ESH du Groupe et un observatoire national des faits d'incivilité sera mis en place.