



RAPPROCHEMENT DES SOCIÉTÉS 3F NORD ARTOIS ET NOTRE LOGIS

Le contexte territorial

Dans le cadre de son programme local de l'habitat 2012/2018, prolongé jusqu'en 2020, la Métropole européenne de Lille (MEL) s'est donné comme feuille de route de construire 6 000 logements neufs par an, dont 2 000 logements sociaux.

La présence d'Action Logement Immobilier sur ce territoire est incarnée par deux opérateurs :

- 3F Nord Artois, filiale d'Immobilière 3F qui représente environ 5 000 logements dont 3 000 sur la MEL ;
- Notre Logis, ESH qui compte 5 400 logements exclusivement sur la MEL, filiale du GIALE (Groupement Interprofessionnel d'Action pour le Logement et l'Emploi, association patronale de la Vallée de la Lys), qui détient 51 % du capital, ALI étant actionnaire à 49 %.

Action Logement Immobilier souhaite renforcer sa présence sur la Métropole Européenne de Lille, territoire sur lequel son implantation est relativement faible, résultant notamment de l'histoire locale du 1% logement.

Depuis sa création en 1963, Notre Logis est gérée par une association locale de chefs d'entreprise (le GIALE) mobilisée sur le logement des salariés des entreprises cotisantes. La présence d'Action Logement Immobilier à son capital est d'ailleurs la conséquence de la fusion historique des CIL dont le CIL de la Vallée de la Lys. L'appartenance au mouvement « 1% » de Notre Logis fait partie de son identité.

Dans le cadre des dispositions de la loi ELAN relatives aux organismes de moins de 12 000 logements, la gouvernance de Notre Logis a souhaité se rapprocher du groupe Action Logement.

Dans cette perspective, des échanges ont été initiés entre Notre Logis, Action Logement, Immobilière 3F, et sa filiale 3F Nord Artois, pour explorer les voies possibles d'adossment de Notre Logis au groupe Action Logement.

Pour mémoire, Action Logement Immobilier a défini fin 2017 sa stratégie territoriale qui repose sur les principes suivants :

- Disposer de filiales de taille cohérente sur un même territoire ;
- Pour chaque filiale, disposer de l'ensemble des compétences pour exercer son métier, et des équilibres financiers suffisants pour mettre en œuvre la feuille de route ;
- Renforcer son action dans les territoires où les besoins en logements locatifs sociaux sont les plus importants, avec des feuilles de route ambitieuses en termes de production de logements, mais aussi de ventes.

Dans les Hauts de France, la déclinaison de cette stratégie s'est concrétisée par une première étape de regroupements avec Flandres Opale Habitat (FOH) sur le Pas de Calais et CLESENCE principalement en Picardie (qui a par ailleurs passé une convention opérationnelle pour le développement de son patrimoine et sa gestion locative sur la MEL avec Notre Logis en 2018).

Le projet MEL

Les deux sociétés, Notre Logis et 3F Nord Artois, ont fondé chacune leur projet d'entreprise sur un développement important, une gestion et un service rendu de qualité, une proximité client forte, ainsi que sur une gestion financière efficiente.

Dans ce contexte, et du fait d'une vision commune à opérer sur le territoire de la MEL, il est envisagé la création d'une nouvelle société issue du rapprochement entre 3F Nord Artois et Notre Logis, dans le respect des principes suivants :

- mise en œuvre d'un projet sur la MEL clairement identifié avec les moyens associés du développement ;
- maintien d'une gouvernance locale dans la continuité de la gouvernance actuelle notamment portée historiquement par les chefs d'entreprises de la Vallée de la Lys ;
- application du principe de subsidiarité dans les prises de décision, au niveau de la gouvernance locale.

La nouvelle société constituerait ainsi un pôle immobilier de plus de 10 000 logements, dont plus de 8 000 sur la MEL, permettant d'atteindre une taille critique pour répondre aux enjeux à venir du logement social, avec :

- une production annuelle importante d'une offre de logements locatifs sociaux (plus de 600 logements), permettant de répondre aussi bien aux besoins des salariés des entreprises qu'à ceux exprimés par la MEL ;
- la réalisation de logements en location-accession et accession sociale à la propriété d'une part, et la vente de logements aux locataires d'autre part, permettant de diversifier les parcours résidentiels et de dégager des ressources propres pour le développement et la rénovation ;
- la définition d'une politique de services, basée sur le développement de solutions innovantes et des services numériques ;
- un projet d'entreprise dynamique et porteur d'opportunités professionnelles pour les collaborateurs, en valorisant leur talents et leurs compétences dans un cadre de valeurs morales et professionnelles partagées ;

en bénéficiant des services et expertises du groupe 3F (développement durable, politiques techniques, innovation et services numériques, ...).

Les modalités juridiques de l'opération seraient les suivantes :

- rachat par Immobilière 3F des actions ALI de Notre Logis ;
- rapprochement de Notre Logis et 3F Nord Artois réalisé sous la forme juridique d'une fusion absorption ;
- la nouvelle société ainsi constituée serait la nouvelle filiale d'Immobilière 3F dans les Hauts de France, avec une vocation d'intervention forte sur la MEL.

Ce projet serait basé sur la co-construction avec un fort accompagnement des collaborateurs.

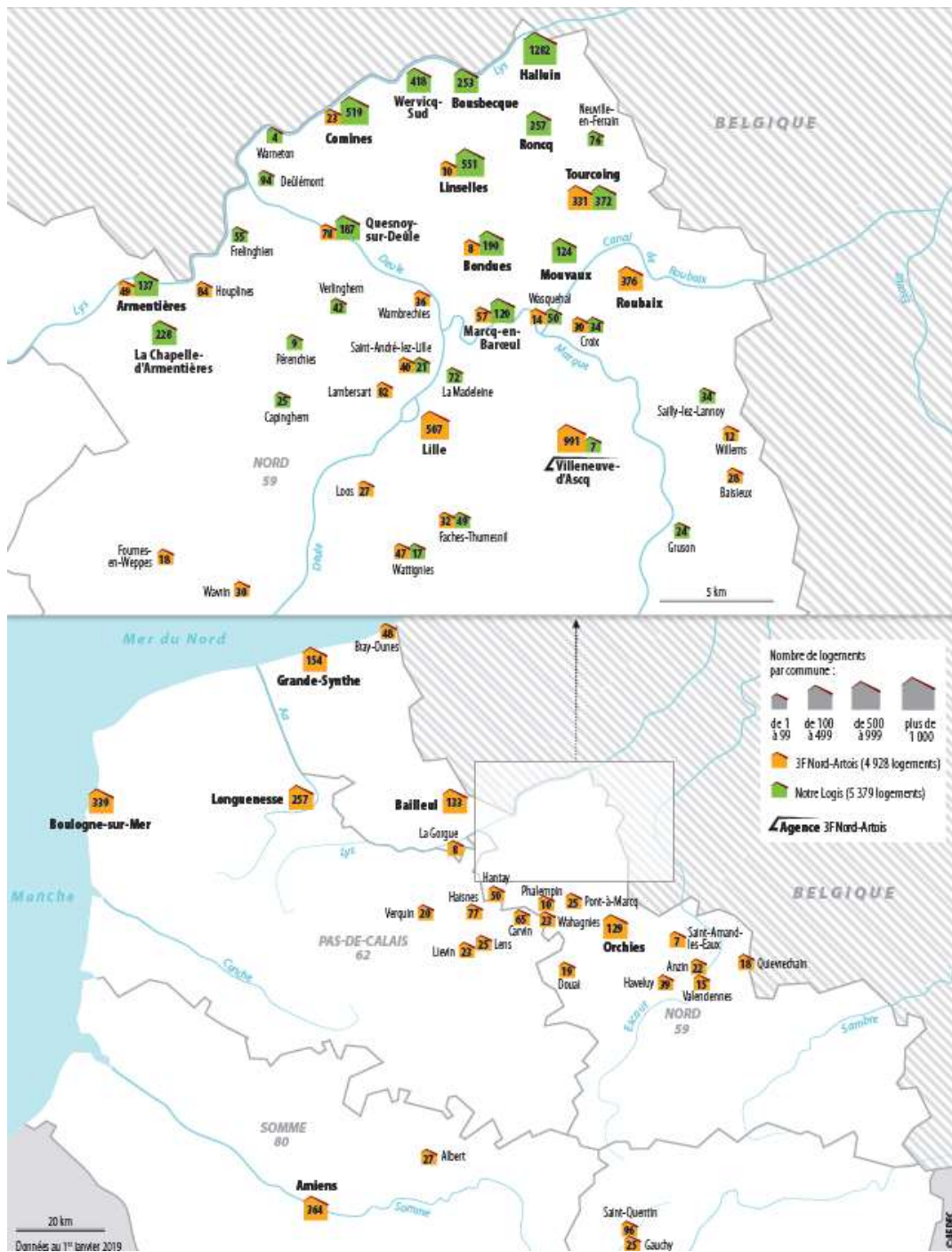
Les grandes étapes seraient les suivantes :

- information des IRP en septembre 2019 ;
- information des conseils d'administration en octobre 2019 ;
- lancement du processus de fusion au 1^{er} trimestre 2020 ;
- réalisation de l'opération fin du 1^{er} semestre 2020.

Présentation des 2 ESH

Patrimoine :

Les 2 ESH représentent au 1^{er} janvier 2019 un patrimoine de 10 300 logements dont plus de 8 000 logements sur la MEL et environ 2 000 logements hors MEL :



Chiffres clés au 31 décembre 2019 :

(31/12/19)	Notre Logis	3F Nord Artois
Effectif total	81	64
<i>dont de proximité</i>	8	34
Patrimoine		
Nombre de logements au 31/12/19	5 576	4 994
<i>dont structures collectives</i>	14	0
Logements agréés	104 L 21 LA	346
Mise en chantier	86 L 36 LA 1 A	236
Livraisons	115 L 46 LA	93
Vente HLM (hors accession)	3	27
Levées d'option (PSLA)	52	
Données Financières		
Loyers	29,3 M€	23,67 M€
Résultat Net	3,9 M€	4,09 M€
Autofinancement	4,62 M€	2,35 M€
<i>dont marge accession</i>	1,28 M€	0
Annuités d'emprunts / Loyers	49%	40%
Investissements	30,7 M€ + 9,7 M€ réserves foncières	20,68 M€
Gestion locative		
Vacance commerciale	0,58%	0,67%
Taux de recouvrement	98,55%	99,03%
Rotation	9,13%	8,51%