



# CRHH

## 28 Mai 2020

# Opération de fusion absorption de la SA d'HLM 3F Nord Artois par la SA d'HLM Notre Logis



[www.notre-logis.fr](http://www.notre-logis.fr)

Immobilière 3F   
Groupe ActionLogement



# Sommaire

- Contexte, intérêts économiques et stratégiques du projet
- Présentation des deux sociétés
- Gouvernance
- Partenariat local



[www.notre-logis.fr](http://www.notre-logis.fr)



Immobilière 3F  
Groupe ActionLogement



# Contexte, intérêts économiques et stratégiques du projet (1/4)

Action Logement Immobilier (ALI) a défini fin 2017 une stratégie nationale qui se décline en trajectoires régionales répondant aux principes suivants :

- disposer de filiales de tailles cohérentes 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 définie par ALI ;
- répondre aux besoins des territoires, tant sur la production de logements locatifs sociaux, que sur le renouvellement urbain et la requalification des centres anciens, et favoriser les parcours résidentiels via la vente de logements aux locataires.



# Contexte, intérêts économiques et stratégiques du projet (2/4)

Dans le cadre de cette stratégie, ALI a souhaité renforcer sa présence sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille (MEL), qui porte une forte ambition dans le domaine du logement, son PLH 2012-2018, prolongé jusqu'en 2020, prévoyant la construction de 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 de 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%.

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 sur une gestion financière efficiente.





# Contexte, intérêts économiques et stratégiques du projet (3/4)

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 explorer les voies possibles d'un adossement au groupe Action Logement.

Action Logement Immobilier, Immobilière 3F et le GIALE ont alors mené des échanges pour partager leur vision commune à opérer sur le territoire de la MEL. Ces échanges ont abouti au projet de rapprochement entre Notre Logis et 3F Nord Artois, au sein de 3F, 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.





# Contexte, intérêts économiques et stratégiques du projet (4/4)

La nouvelle société issue de la fusion 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 d'une offre de logements locatifs sociaux de plus de 600 logements (la production liée au PIV représentant environ 55 logements par an sur la période 2020-2022), 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, ...).

NB pour l'ANRU la nouvelle entité sera bailleur référencé (INA l'état pas NL)





[www.notre-logis.fr](http://www.notre-logis.fr)

**3F Nord-Artois**   
Groupe ActionLogement

## Présentation des deux sociétés

*Les 2 ESH représentent au 1<sup>er</sup> janvier 2019 un patrimoine de 10 300 logements dont plus de 8 000 logements sur la MEL et environ 2 000 logements hors MEL sur le territoire des Hauts-de-France*



[www.notre-logis.fr](http://www.notre-logis.fr)

**Immobilière 3F**   
Groupe ActionLogement

# 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%
	30,7 M€	20,68 M€
Investissements	+ 9,7 M€ réserves foncières	

## Gestion locative

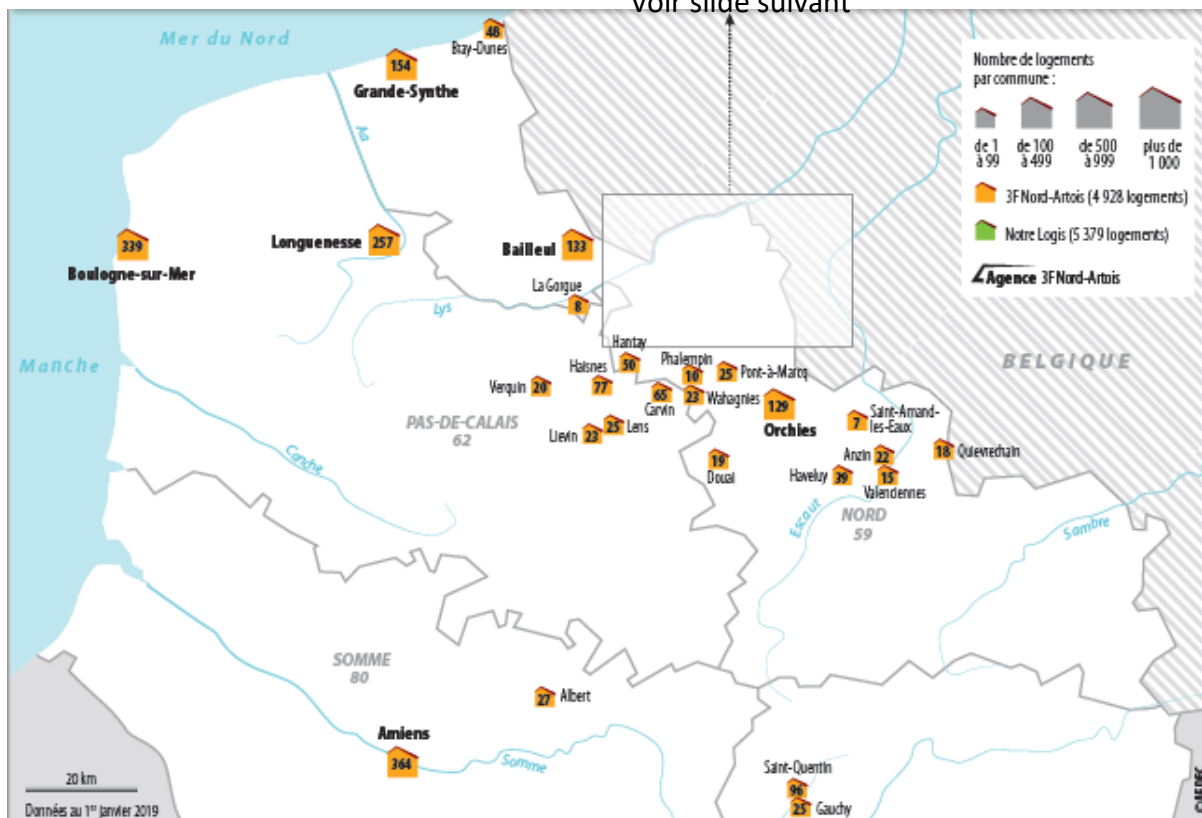
Vacance commerciale	0,58%	0,67%
Taux de recouvrement	98,55%	99,03%
Rotation	9,13%	8,51%





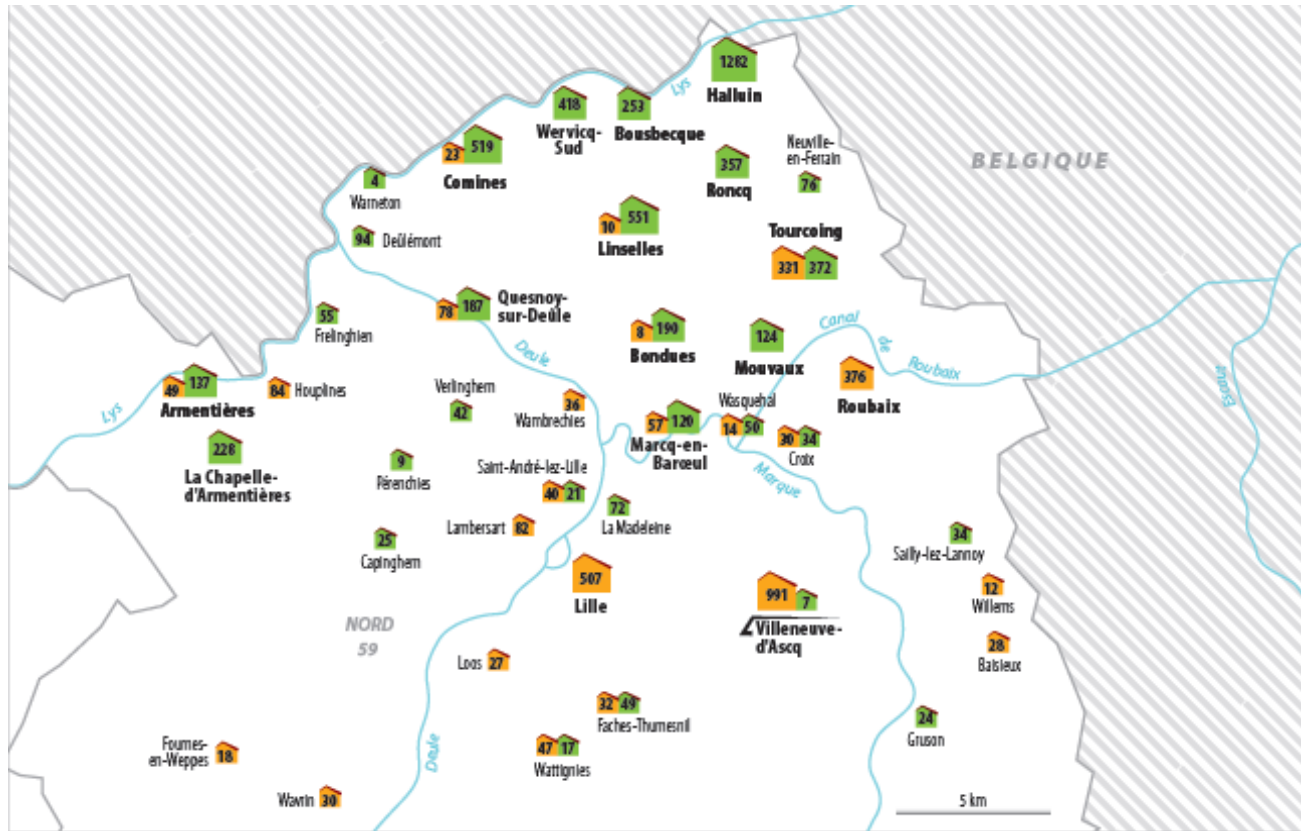
# Patrimoine de 3F Nord Artois au 1er janvier 2019 (hors métropole) (1/2)

Voir slide suivant





# Patrimoine de 3F Nord Artois et Notre Logis au 1er janvier 2019 sur la métropole lilloise (2/2)





# Notre Logis : un acteur important de la MEL

Notre Logis, société fondée en 1963, est un acteur reconnu et engagé dans le secteur du logement social sur la MEL.

Entreprise de 81 collaborateurs, Notre Logis met en œuvre :

- une activité de construction de logements locatifs sociaux ;
- une activité d'accession sociale en direction prioritaire de ses locataires pour favoriser les parcours résidentiels ;
- la réalisation d'équipements à destination de publics ciblés (maisons d'accueil spécialisées, résidences services, loyers de jeunes travailleurs, ...) ;
- une activité d'aménageur.

La société s'est engagée dans une démarche RSE en 2018 avec la volonté de l'inscrire dans la stratégie de l'entreprise. Elle a obtenu la labellisation « Great place to work » en octobre 2018.

En 2019, Notre Logis a plus particulièrement orienté ses chantiers vers les jeunes et les seniors.





# 3F Nord Artois : un acteur engagé

Filiale du groupe 3F, 3F Nord Artois assure sa mission première de loger les personnes les plus modestes tout en menant des projets ambitieux et durables.

- 3F Nord Artois est implantée dans 4 départements et 50 communes. Elle est présente à Lille et sur la métropole européenne de Lille (MEL) à hauteur de 60% ;
- en 2018, 3F Nord Artois a doublé son potentiel de production avec l'agrément de près de 260 logements, et engagera 260 autres logements en 2019 ;
- 3F Nord Artois est engagée dans une démarche RSE, visant à maintenir un haut niveau de qualité technique du patrimoine et notamment le traitement thermique de la totalité des immeubles en étiquettes énergétiques E, F, G d'ici 2020 ;
- certifiée ISO 9001 depuis 2013, 3F Nord Artois est attentive à assurer un niveau élevé de qualité de service ;
- Après l'ANRU 1, 3F Nord Artois poursuit son engagement dans le renouvellement urbain avec le PNRU 2 et notamment le quartier de l'Alma à Roubaix.










# Gouvernance





# Gouvernance (1/4)

Les modalités juridiques de l'opération seraient les suivantes :

-  Acquisition par le GIALE d'actions ALI
-  Acquisition par 3F d'actions ALI suite au CA de 3F le 13 mai 2020
-  Signature d'un pacte d'actionnaire liant ALI, le GIALE et 3F
-  Fusion absorption de la SA d'HLM 3F Nord Artois par la SA d'HLM Notre Logis
-  Constitution de la nouvelle entité issue de la fusion, filiale de 3F.

L'opération de rapprochement serait ainsi réalisée sous forme de fusion absorption de 3F Nord Artois par Notre Logis lors de leurs assemblées générales de fin septembre 2020 avec effet rétroactif comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2020.





# Gouvernance (2/4)

## Actionnariat post fusion

- ALI : 2 actions
- Immobilière 3F : 66,2% ;
- GIALE : 33,7 % ;
- Autres

pour un capital de 6 117 000 euros correspondant à 407 800 actions de 15 euros de valeur nominale chacune\*.

## Pacte d'actionnaires

Un pacte d'actionnaires sera signé entre le GIALE, Action Logement Immobilier et 3F pour une durée de 6 ans renouvelable par période d'un an avec une entrée en vigueur à la date de sa signature.

*\* sous réserve validation projet de traité de fusion*





# Gouvernance (3/4)

## Conseil d'administration

Au jour de la date d'entrée en vigueur du Pacte (cf. Article 9 - Durée), le conseil d'administration de la Société issu de la fusion sera composé pour une période transitoire de trois ans post fusion de 21 membres (au lieu de 18) et la répartition des sièges au sein dudit conseil sera établie de la manière suivante :

- 15 administrateurs issus des conseils d'Administration de Notre Logis et de 3F Nord Artois avec une représentation des organisations patronales et syndicales de salariés;
- au titre de la catégorie 2 : 3 administrateurs représentant les collectivités territoriales, dont la MEL ;
- au titre de la catégorie 3 : 3 administrateurs représentant les locataires.

Après la période transitoire, la répartition des 18 sièges au sein du conseil d'administration sera établie de la manière suivante :

- 12 administrateurs seront choisis parmi les candidats librement proposés par le GIALE et par ALI avec une représentation des organisations patronales et des organisations syndicales de salariés ;
- au titre de la catégorie 2 : 3 administrateurs représentant les collectivités territoriales, dont la MEL ;
- au titre de la catégorie 3 : 3 administrateurs représentant les locataires.





## PARTENARIAT LOCAL



[www.notre-logis.fr](http://www.notre-logis.fr)

Immobilière 3F   
Groupe ActionLogement



# Partenariat Local

## CRHH

 présentation du projet le 28 mai

## Information association des locataires

 Réalisée le 10 mars 2020

## Préfecture

 Première information le 28 mars 2020

 Envoi des documents le 21 mai

MEL : information des services faite– rencontre sera organisée avec le nouveau VP Habitat une fois élu