

- Fusion
- Sicf et ICF
- Dialogue social
- Concertation locative

■ Question :

Un administrateur Indecosa-CGT interroge sur la liste de questions à porter à l'occasion d'un futur Conseil de surveillance d'ICF La Sablière dans la perspective d'une fusion des 4 ESH filiales de la société immobilière des chemins de fer (Sicf) à priori par absorption par La Sablière.

Il fournit une première liste à creuser et à enrichir :

« *Comment résister contre la précipitation de la SNCF et du directoire de la Sicf qui veulent boucler la fusion en 3 mois pour la finaliser au 1^{er} avril 2026 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2026, quand la littérature la plus récente estime à une année calendaire le temps nécessaire pour mener à bien dans de bonnes conditions la fusion entre plusieurs OLS ?*

Quelles sont les questions très techniques à poser ? Voici quelques pistes :

- *Pourquoi la fusion ?*
- *Les 4 ESH sont-elles en difficultés financières ?*
- *Quels seraient les flux financiers pour la SICF et la future ESH ?*
- *Le CSE Central a-t-il exercer un droit d'alerte ?*
- *A quel montant est estimé le coût de la fusion ?*
- *Quelle est l'organisation territoriale envisagée ?*
- *Quelles conséquences pour l'emploi ?*
- *Comment sera organiser le futur Conseil d'administration ou de surveillance ?*
- *Comment doit s'organiser l'élection 2026 des représentants des locataires au sein du conseil ? »*

■ Réponse :

Les questions soulevées reprennent celles soulevées lors d'une journée de formation avec l'administrateur sollicitateur et demandent à être développées pour pousser la sollicitation aux gouvernances des parties prenantes du projet de fusion.

● Pourquoi la fusion ?

Différentes raisons pourraient motiver une fusion mais ne semblent pas correspondre à la situation des filiales du groupe Scif :

- Répondre à la contrainte des 12 000 logements locatifs sociaux gérés par tout OLS sauf à être membre d'un groupe possédant plus de 12 000 logements locatifs sociaux. Mais chacune des 4 ESHJ dispose d'un patrimoine largement au-delà de ce seuil, sauf peut-être ICF Atlantique.
 - ICF La Sablière : 42 000 logements, dont 4 900 en résidences sociales et foyers
 - ICF Atlantique : 12 998 logements, dont 614 chambres en foyer en 2023.
 - ICF Habitat Nord-Est : 19 701 logements, dont 613 chambres en résidences sociales en 2023.
 - ICF Habitat Sud-Est Méditerranée : 20 222 logements dont 582 chambres en résidences sociales.

Quoiqu'il en soit, elles sont filiales d'un groupe de 88 700 logements sociaux ! **L'argument ne vaut pas !**

- Avec 524,6 millions d'euros de chiffres d'affaires aggloméré par les filiales du groupe réalisés en 2024 (contre 504 millions d'euros en 2023) et 375 millions d'euros investis sur la même période (contre 360 millions d'euros en 2023), **le groupe ou l'une de ses filiales sont-elles en difficulté financière**, situation que la fusion permettrait de redresser ? Si oui, en quoi la fusion peut permettre d'améliorer la situation financière d'ICF ?

- Sommes-nous dans un **scénario d'absorption par ICF La Sablière des 3 autres filiales** ou **de création d'une ESH ex-nihilo** englobant les 4 ESH ? Comment seront valorisés les patrimoines des 3 ESH absorbées ?
- Le capital des 4 ESH étant détenu à 100 % par la Scif elle-même détenue à 100 % par la SNCF, le boni de liquidation des 3 ESH absorbée doit-il servir à renforcement des fonds propres de l'ESH absorbante, à la création de réserves destinées à garantir la pérennité des missions sociales ou au financement d'investissement dans des projets d'intérêt général ? Pour rappel, le boni de liquidation correspond à l'excédent d'actif net (la différence positive entre les actifs et les passifs) qui apparaît lors de la dissolution d'une ESH dans le cadre d'une fusion. Pour rappel encore, il ne peut pas réglementairement être distribué aux associés ou actionnaires !
- Quels impacts sur ICF Novedis et Trans'actif immobilier, les deux autres filiales du groupe Sif ?

● **Le process de fusion**

- Comment le groupe espère-t-il réaliser une fusion en six mois en respectant l'ensemble des obligations procédurales d'une telle opération ? Avec :
 - Le respect du dialogue social auprès des CSE de chacune des 4 ESH qui peuvent chacun faire valoir leur droit à une procédure d'urgence économique demandant un délai de deux mois entre leur sollicitation et le vote du conseil d'administration ou de surveillance et du CSE central du groupe dont le même droit crée un délai prudentiel de trois mois ?
 - Le respect de la concertation locative avec la consultation au moins des CCL centraux des 4 ESH ?
 - Le respect des locataires qui doivent être informés du projet de fusion tôt dans la procédure de fusion et semblent ne pas encore l'avoir été ?
 - Le respect des gouvernances des 4 ESH qui doivent chacune délibérer ? La réunion de décembre du Conseil de surveillance d'ICF La Sablière constitue-t-elle le moment de cette délibération ? Qu'en est-il des trois autres ESH filiales ?
 - La saisine des services de l'Etat avec celle de la préfecture de région Ile-de-France et celles des départements des sièges des 3 ESH absorbées ?
 - La saisine pour avis des Comités Régionaux de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) concernés ?
- Le coût de la procédure de fusion a-t-il été intégré et estimé ?
- Sait-on si le CSE central ou l'un ou plusieurs des CSE des quatre filiales envisagent de faire valoir de leur d'alerte économique, ce qu'une procédure de fusion, qu'elle qu'en soit le contexte, justifie largement ?

● **Une fois la fusion réalisée**

- Si par exceptionnel, le groupe réussit cet exploit d'une fusion en six mois, quel calendrier prévoit-il pour la mise en place du Conseil d'administration ou de surveillance de l'ESH issu de la fusion ?
- Qu'est-il prévu pour la représentation des collectivités territoriales ? Qui sera sollicité pour déterminer les trois membres les représentant comme membres du conseil d'administration ou de surveillance ?
- Qu'est-il prévu pour la représentation des locataires au sein des instances de gouvernance passant de quatre fois trois administrateurs à seulement trois ?
(Pour info, aucun texte ne traite explicitement cette situation pour les ESH. Par contre, l'article R. 421-1 III du CCH prévoit la fusion entre OPH : « *Les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration des offices parties à la fusion désignent parmi eux, dans le délai d'un mois suivant la publication de l'arrêté autorisant la fusion, les représentants des locataires appelés à siéger dans le conseil d'administration jusqu'à la prochaine élection. A défaut, le préfet désigne parmi eux, pour la durée du mandat restant à courir, les représentants des locataires élus sur les listes ayant obtenu aux dernières élections le plus fort pourcentage de voix, calculé en comparant le nombre de suffrages recueillis par chaque liste au nombre total des électeurs dans l'ensemble des offices ayant concouru à la fusion.* »)
- Quelle organisation en territoire est-elle prévue ? Le maintien des agences actuelles des 4 ESH promises à la fusion (auquel cas, encore une fois, pourquoi une fusion est-elle nécessaire ou utile ?) ou une réorganisation qui risque de peser sur la qualité en proximité des services aux habitants et sur l'emploi au sein du groupe ?

- Quelle organisation des services pour cette ESH devenant nationale ?
- Comment est envisagée l'harmonisation des droits sociaux ?
(Pour info, les délais pour l'harmonisation des droits sociaux à l'issue d'une fusion sont encadrés par la loi. Le nouvel employeur dispose généralement d'un délai de 15 mois pour harmoniser les statuts collectifs. Pendant cette période, les salariés conservent le bénéfice des dispositions antérieures les plus favorables de chaque statut. En l'absence d'accord de substitution, les salariés de l'entreprise cédée bénéficient du maintien de leurs avantages salariaux pendant un délai de survie de 12 mois, augmenté du délai de préavis pouvant aller jusqu'à 3 mois pour les cadres dirigeants).

- **La collision en calendrier avec l'organisation des élections des représentants des locataires fin 2026**

- Comment ICF prévoit-elle de répondre aux préconisations du protocole national signé par la fédération des ESH qui dans son article 3 indique : « *Chaque esh doit engager une concertation afin d'élaborer un protocole électoral local. Il est recommandé d'engager cette concertation dès la signature du présent protocole national afin de soumettre à la concertation tous les aspects de l'organisation des élections.* » ? Le protocole national a été signé le 23 septembre 2025.
- Comment préparer l'organisation d'une élection alors que les quatre filiales existent aujourd'hui avec leur périmètre patrimonial et les parties prenante de la négociation pour l'élection à leur niveau et que celui envisagé à l'issue de la fusion n'existe pas ?