

## Rapport de la Présidente

Commission permanente du  
vendredi 8 février 2019

**10<sup>ème</sup> Commission**  
N° CP-2019-2-10-3

### Service instructeur

DEAA - service aménagement des territoires

### Service consulté

## **LOI ELAN : REGROUPEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX DANS LE DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN**

Résumé : La loi du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) prévoit le regroupement des bailleurs sociaux afin d'atteindre le seuil des 12 000 logements avant le 1er janvier 2021. Le Département a missionné un cabinet d'études pour trouver une solution qui permette de procéder par étapes avec un vrai projet d'ensemble opérationnel capable d'agir au service des politiques globales de l'habitat et des territoires dans leur diversité.

Dans ce cadre, les orientations proposées sont les suivantes :

- Fusion de l'office public de l'habitat HABITATS DE HAUTE-ALSACE (HHA) et de l'office public de l'habitat POLE HABITAT COLMAR CENTRE ALSACE (PHCCA) pour consolider l'outil départemental et permettre de porter la politique départementale de l'habitat tout en respectant l'ancrage territorial,
- Création d'un syndicat mixte ouvert entre Colmar Agglomération et le Département du Haut-Rhin pour la gouvernance de l'office de l'habitat issu de la fusion,
- Lancement concomitant d'une étude de préfiguration d'une Société de Coordination avec, notamment, sa structuration juridique, financière et patrimoniale pour apprécier la soutenabilité financière et avoir une mise en perspective du tissu des bailleurs sociaux avec la création de la Collectivité européenne d'Alsace.

Cette Société de Coordination permettrait de créer un véritable réseau dans le cadre de la constitution d'une plateforme appuyée par le Département. La souplesse de l'organisation de la gouvernance de la Société de Coordination permettrait aux futurs membres de construire un véritable pacte de gouvernance sur mesure.

- Accompagnement d'un éventuel rapprochement m2A HABITAT/SAINT-LOUIS HABITAT avec une possible cession de logements de HHA (pour atteindre le seuil minimum de 12 000 logements). Le Département qui souhaite s'inscrire dans une logique territoriale va apporter son soutien actif à cette éventuelle opération et sera particulièrement vigilant à la qualité des logements transférés.

## 1. Contexte

La loi du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) prévoit une réorganisation du tissu des organismes de logements sociaux qui gèrent moins de 12 000 logements. Ces organismes devront obligatoirement, au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2021, appartenir à un groupe d'organismes de logement social respectant ce seuil en vue d'atteindre une taille critique susceptible de leur permettre d'assurer l'ensemble des fonctions stratégiques relevant de leur mission d'intérêt général. A cette échéance, l'Etat prendra le relais et imposera les rapprochements.

Le contexte rend inéluctable les mouvements de regroupements entre les principaux bailleurs ayant leur siège dans le Haut-Rhin, à savoir :

✓ OPH M2A HABITAT :	10 013 logements
✓ OPH HABITATS DE HAUTE-ALSACE :	9 064 logements
✓ OPH POLE HABITAT COLMAR CENTRE ALSACE :	7 853 logements
✓ SOMCO :	5 614 logements
✓ COLMAR HABITAT :	2 812 logements
✓ OPH SAINT LOUIS HABITAT :	1 475 logements
✓ OPH THANN :	582 logements
✓ OPH-VAL D'ARGENT HABITAT :	683 logements

Pour atteindre les nouveaux seuils, plusieurs modalités de regroupement sont identifiées :

- les regroupements/rapprochement à des groupes privés (DOMIAL, Habitat Réuni etc...);
- la création d'une Société de Coordination regroupant un ensemble d'organismes avec une centralisation de fonctions mutualisables et une solidarité financière entre eux ;
- la fusion de plusieurs bailleurs aboutissant à la création d'un nouvel organisme.

Le Département a souhaité avoir une vision partagée avec l'ensemble des acteurs afin que les regroupements permettent de porter la politique départementale de l'habitat tout en respectant l'ancrage territorial et en conservant la place des collectivités dans les processus décisionnels en matière de logement.

Afin de continuer à pouvoir disposer d'un outil départemental de l'habitat en capacité de répondre au mieux aux enjeux du logement social dans les territoires et pouvoir maintenir les liens de proximité au service des habitants dans le cadre d'une dynamique de développement ambitieuse, le Département a missionné le cabinet conseil SEMAPHORES/SEBAN afin de l'aider à déterminer les meilleures options possibles (tranche ferme) et de l'accompagner dans la forme de gouvernance retenue (tranche optionnelle).

Ce marché s'élève à 24 750 € HT pour les deux tranches. La Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) s'est proposée pour financer cette étude à hauteur de 50 %.

## 2. Résultats de la tranche ferme de l'étude par SEMAPHORES/SEBAN

Les résultats de la tranche ferme de l'étude ont été présentés à la Commission de la Solidarité, de la Famille, de l'Insertion et du Logement le 7 décembre 2018 puis le 11 janvier 2019.

Lors de la Commission du 7 décembre 2018, SEMAPHORES/SEBAN a fait état des démarches engagées par les bailleurs sociaux (annexe 1). L'étude a comporté :

- un axe territorial posant les questions des dynamiques et caractéristiques de la demande et des territoires haut-rhinois ;
- un axe juridique analysant les possibilités de regroupements des bailleurs dans le cadre, soit d'une société de coordination, soit d'une fusion entre Offices Publics de l'Habitat avec rattachement à un syndicat mixte ouvert ou encore dans des opérations avec des bailleurs privés ;
- un axe financier sur la base des analyses financières réalisées par la CDC pour la période 2015-2017.

Le constat est le suivant :

- un territoire dynamique qui a des besoins non couverts en matière de logement social et notamment dans les communes en carence. Un axe Colmar/Mulhouse/Saint-Louis qui est une réalité économique et démographique ;
- un enjeu à faire en sorte que le ou les organismes de demain puissent être mis au service des politiques de l'habitat de chaque Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ce qui pose la question de la gouvernance locale ;
- le besoin d'avoir des organismes solides pour accompagner le développement de l'offre mais également faire des investissements importants dans le parc ancien dont une partie est obsolète ;
- des bailleurs qui ont globalement des situations financières relativement saines. Néanmoins une analyse financière prospective tenant compte à la fois de l'impact de la réduction du loyer de solidarité ou encore des projections en matière de renouvellement urbain devra être effectuée en fonction des orientations politiques qui seront prises pour les regroupements.

Les préconisations formulées par SEMAPHORES/SEBAN sont les suivantes :

- Première étape : rapprochement HABITATS DE HAUTE-ALSACE et POLE HABITAT COLMAR CENTRE ALSACE (HHA et PHCCA) qui a du sens compte tenu de leur bonne couverture dans le département (1/3 des 366 communes), de la volonté de produire plus avec la mise en place d'un Plan Stratégique de Patrimoine offensif (PSP) qui met l'accent sur l'amélioration et le développement des services aux locataires et prévoit plus de production tout en adaptant l'offre et en ciblant prioritairement les communes en déficit de logements sociaux.

Cette fusion permet également de réaliser de véritables économies grâce à la mutualisation des moyens. Le dispositif de gouvernance prévu est un syndicat mixte ouvert donc un dispositif souple qui peut évoluer sans budget et sans personnel et permettre à d'autres intercommunalités de s'associer à terme à la dynamique engagée.

- Seconde étape : étude de préfiguration de la création d'une société de coordination (sous la forme d'une SA ou d'une Coopérative) avec une analyse stratégique, financière et patrimoniale des bailleurs.

Suite aux nombreux échanges et observations formulées par les élus, SEMAPHORES/SEBAN a présenté (annexe 2) lors de la Commission de la Solidarité, de la Famille, de l'Insertion et du Logement en date du 11 janvier 2019, plusieurs scénarios mettant en exergue les atouts, les faiblesses, les opportunités et les points de vigilance :

- scénario 1 : constitution d'une Société de Coordination entre les organismes départementaux,
- scénario 2 : Fusion HHA/PHCCA,
- scénario 3 : Fusion HHA/PHCCA + constitution d'une Société de Coordination.

### **3. Les orientations envisagées**

Compte tenu des enjeux des regroupements pour atteindre 12 000 logements avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et pour assurer le bon équilibre entre la proximité et la mutualisation qui permet l'efficacité et l'usage optimisé des moyens alloués, il est envisagé de mettre en œuvre le scénario 3 et de procéder par étapes, comme suit :

1. Fusion HHA/PHCCA pour consolider l'outil départemental,
2. Création d'un syndicat mixte ouvert entre Colmar Agglomération et le Département du Haut-Rhin pour la gouvernance de l'office de l'habitat issu de la fusion,
3. Création concomitante d'une Société de Coordination avec notamment l'étude de sa structuration juridique, financière et patrimoniale,
4. Accompagnement d'un éventuel rapprochement m2A Habitat/Saint-louis Habitat avec la possible cession de logements de HHA à m2A Habitat (pour atteindre le seuil minimum de 12 000 logements). Le Département qui souhaite s'inscrire dans une logique territoriale va apporter son soutien actif à cette opération et sera particulièrement vigilant à la qualité des logements transférés.

Pour ce qui concerne la fusion HHA/PHCCA, SEMAPHORE/SEBAN accompagnera le Département du Haut-Rhin sur la base de la tranche optionnelle de l'étude, dans la mise en œuvre de la gouvernance prévue (calendrier opérationnel, rédaction des statuts du syndicat mixte avec liste des membres, composition du comité syndical, du bureau, durée, compétences transférées, modalités d'adhésion de nouveaux membres, modalités d'élection des représentants au bureau et Président, attributions confiées par le Conseil syndical au bureau et au Président, durée de mandat des représentants, institution de suppléants au sein des organes décisionnels, etc....).

En parallèle, une étude de préfiguration d'une Société de Coordination pourrait être lancée pour apprécier notamment la soutenabilité financière de l'ensemble et avoir une mise en perspective du tissu des bailleurs sociaux avec la création de la nouvelle Collectivité européenne d'Alsace.

Cette Société de Coordination permettrait de créer un véritable réseau dans le cadre de la constitution d'une plateforme appuyée par le Département. La souplesse de l'organisation de la gouvernance de la Société de Coordination permettrait aux futurs membres de construire un véritable pacte de gouvernance sur mesure.

Aujourd'hui la solution proposée permet d'agir par étapes avec un vrai projet d'ensemble opérationnel capable d'agir au service des politiques globales de l'habitat et des territoires dans leur diversité.

En conséquence, il vous est proposé :

- d'approuver le regroupement par fusion de l'office public d'habitat du Département du Haut-Rhin HABITATS DE HAUTE-ALSACE et de l'office public d'habitat de Colmar Agglomération, POLE HABITAT COLMAR CENTRE ALSACE, cette fusion

aboutissant à une transmission universelle de patrimoine du second vers le premier et à un changement de dénomination à venir ;

- d'approuver la création d'un syndicat mixte ouvert entre Colmar Agglomération et le Département du Haut-Rhin pour la gouvernance de l'office de l'habitat issu de la fusion ;
- de prendre acte que les statuts du syndicat mixte ouvert entre Colmar Agglomération et le Département du Haut-Rhin pour la gouvernance de l'office de l'habitat issu de la fusion seront soumis à l'approbation de la Commission permanente dans une séance ultérieure ;
- d'approuver le rattachement de l'office fusionné à ce syndicat mixte ouvert ;
- de m'autoriser à engager toutes les démarches nécessaires et à signer tous les actes et documents relatifs à la fusion ;
- de prendre acte du lancement d'une consultation pour une étude de préfiguration d'une Société de Coordination avec sa structuration juridique, financière et patrimoniale pour un coût maximum de 50 000 € sous réserve de l'inscription des crédits correspondant en décision modificative n°1, sachant que cette étude permettra d'avoir une mise en perspective du tissu des bailleurs sociaux avec la création de la collectivité européenne d'Alsace ;
- d'affirmer un soutien actif à un éventuel rapprochement entre M2A HABITAT ET SAINT LOUIS HABITAT dans une véritable logique territoriale de proximité en mettant tout en œuvre pour faciliter le cas échéant la cession de logements de qualité de HABITATS DE HAUTE-ALSACE afin que le pôle SAINT LOUIS HABITAT/ M2A HABITAT atteigne le seuil minimum de 12 000 logements requis par la loi ELAN.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

La Présidente



Brigitte KLINKERT

Brigitte KLINKERT