

Rapport de la Présidente

Commission permanente du
vendredi 11 octobre 2019

10^{ème} Commission
N° CP-2019-9-10-7

Service instructeur

DEAA - service aménagement des territoires

Service consulté

POLITIQUE DE L'HABITAT
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 VAL D'ARGENT HABITAT

Résumé : La loi du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution 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. Des contraintes complémentaires sont imposées aux organismes de moins de 1 500 logements pouvant entraîner la dissolution desdits organismes en l'absence de rapprochement avant cette date en application de l'article L.423-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Le présent rapport propose d'approuver la fusion de l'Office Public de l'Habitat Habitats de Haute-Alsace (HHA) et de l'Office Public de l'Habitat Val d'Argent Habitat.

Il a fait l'objet d'un avis favorable de la part de la Commission Solidarité, Famille, Insertion et Logement lors de sa réunion du 20 septembre 2019.

1. Contexte

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) prévoit une réorganisation du tissu des bailleurs sociaux qui gèrent moins de 12 000 logements. Ces organismes devront obligatoirement se regrouper, avant le 1^{er} janvier 2021, afin d'atteindre cette taille critique considérée comme étant la taille minimale nécessaire pour assurer l'ensemble des fonctions stratégiques de manière autonome.

Des contraintes complémentaires sont imposées aux organismes de moins de 1 500 logements pouvant entraîner la dissolution desdits organismes en l'absence de rapprochement avant cette date en application de l'article L.423-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

2. Situation de Val d'Argent Habitat

Val d'Argent Habitat gère 602 logements et 280 garages répartis sur les communes de Sainte-Marie-Aux-Mines, Sainte-Croix-Aux-Mines, Rombach-Le-Franc et Lièpvre, dont la collectivité de rattachement est la Communauté de Communes du Val d'Argent.

L'OPH dispose à ce jour d'un autofinancement inférieur à 5 % et fait face, depuis 2015, à des pertes d'exploitation de l'ordre de 200 K€ par an ne lui permettant pas, entre autres, d'engager les projets de réhabilitation, de maintenance lourde et de restructuration nécessaires de son parc.

Cette situation financière difficile est en lien direct avec une vacance structurelle de logements (qui concerne 14 % des logements du parc, fin juin 2019) qui impacte fortement l'exploitation de l'OPH, malgré de gros efforts d'optimisation de son fonctionnement (réduction de la masse salariale, réaménagement de la dette, etc...).

Face aux contraintes imposées par la Loi Elan et aux enjeux financiers prégnants pour Val d'Argent Habitat, la Communauté de Communes du Val d'Argent a adressé, le 6 août dernier, un courrier à l'office Habitats de Haute-Alsace et au Conseil départemental du Haut-Rhin exprimant le souhait de pouvoir fusionner le plus rapidement possible, soit le 1^{er} janvier 2020.

3. Fusion avec Habitats de Haute-Alsace

Habitats de Haute-Alsace gère près de 9 300 logements répartis sur 111 communes dont 75 logements sur les Communes de Sainte-Croix-Aux-Mines, Rombach-Le-Franc et Lièpvre et dont la collectivité de rattachement est le Conseil départemental du Haut-Rhin.

Les discussions engagées ces dernières semaines entre les parties permettent aujourd'hui d'envisager un regroupement sous la forme d'une fusion entre les deux offices.

Pour remédier au déficit d'exploitation, le principe d'une démolition d'environ 60 logements d'ici 2022 a été acté entre les parties. A ce titre, la Communauté de Communes s'engage, par délibération du 3 octobre 2019 de son Conseil communautaire, à couvrir les pertes d'exploitation prévisionnelles des années 2020-2022 à hauteur de 50 % du montant de celles inscrites au bilan 2019 soit une somme totale de 330 K€.

Le coût des démolitions envisagées devrait être intégralement couvert par les divers dispositifs spécifiques de soutien aux démolitions en zone tendue mis en place cette année via un appel à projet porté par Action Logement.

Ce projet fondé sur des valeurs communes s'inscrit dans une volonté partagée de pérenniser un parc locatif social dans le Val d'Argent, d'améliorer l'accompagnement des collectivités locales en matière de politique de l'habitat et de renforcer la qualité de service au bénéfice des locataires et demandeurs de logement.

A travers la mutualisation des moyens des deux offices, ce regroupement vise également à apporter une réponse efficiente aux enjeux majeurs de restructuration et de réhabilitation nécessaires du patrimoine de Val d'Argent Habitat, notamment sur le plan thermique, en décalage avec les capacités financières de l'office.

Aux termes de cette procédure, les patrimoines des deux OPH seront réunis par la procédure juridique de la Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) prévue par l'article L.421-7 du CCH, laquelle entraîne la dissolution, sans liquidation, de l'office apporteur, à savoir Val d'Argent Habitat et la subrogation d'Habitats de Haute-Alsace dans les droits et obligations de Val d'Argent Habitat.

Sur le plan des ressources humaines, 12 personnes seront transférées de Val d'Argent Habitat à Habitats de Haute-Alsace.

A l'issue de la fusion, Habitats de Haute-Alsace disposera d'un patrimoine de près de 10 000 logements.

Cette fusion ne remet pas en cause la fusion de Habitats de Haute-Alsace et de l'Office Public de l'Habitat Pole Habitat Colmar-Centre Alsace (PHCCA) ni la création au 1^{er} janvier 2020 d'un Syndicat Mixte Ouvert (SMO) entre Colmar Agglomération et le Département du Haut-Rhin pour la gouvernance de l'office de l'habitat issu de la fusion.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- 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 la Communauté de Communes du Val d'Argent, « Val d'Argent Habitat », cette fusion aboutissant à une Transmission Universelle de Patrimoine du second vers le premier ;
- de m'autoriser à engager toutes les démarches nécessaires et notamment demander au Préfet du Haut-Rhin de se prononcer, par arrêté, sur la fusion d'Habitats de Haute Alsace et de Val d'Argent Habitat, après avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement ;
- m'autoriser à signer tous les actes et documents relatifs à la fusion.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

La Présidente



Brigitte KLINKERT

Brigitte KLINKERT