

73520 - Autres opérateurs de l'habitat

PDH - Proposition de mise en place d'une convention de groupement avec la SIBAR et OPUS 67 en vue du lancement d'un marché public d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner le projet de rapprochement des bailleurs du Département

Rapport n° CP/2018/316

Service gestionnaire :

L5 - Habitat et logement

Résumé :

La réorganisation du secteur HLM prévue dans le projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) vise le regroupement des organismes de logement social (OLS), en prenant en compte les particularités locales (fusions, intégration dans un groupe, mutualisation entre OLS).

Afin d'anticiper les obligations que pourrait fixer la loi, et de permettre aux bailleurs sociaux du département de faire converger leurs politiques avec les objectifs de la nouvelle politique départementale de l'habitat adoptée lors de la réunion du Conseil Départemental du 26 mars 2018 (CD/2018/008), il est proposé à la Commission Permanente de décider de faire appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour préfigurer le nouvel opérateur départemental, qui pourrait être issu du rapprochement de la SIBAR et d'OPUS67, et pour accompagner les changements à opérer.

Le rapport a également pour objet de proposer à la Commission Permanente d'approuver les termes du projet de convention pour la mise en place d'un groupement de commande formé par la SIBAR, OPUS 67 et le Département pour la coordination et le pilotage de ce marché d'AMO.

La réorganisation du secteur HLM prévue au Titre II du projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) vise :

- Le regroupement des organismes de logement social (OLS), en prenant en compte les particularités locales (fusions, intégration dans un groupe, mutualisation entre OLS) ;
- La création de « pôles », qui centralisent leur stratégie patrimoniale et financière ;
- La mutualisation de leur stratégie et de leur trésorerie à une échelle pertinente, pour permettre une meilleure cohérence d'action ;
- Le développement de la vente d'HLM, pour financer l'investissement.

Ce projet de loi prévoit une obligation de regrouper les organismes de logements sociaux au sein de structures de plus de 15 000 logements gérés, avant le 1er janvier 2021.

Sur le territoire départemental, 29 opérateurs sociaux assurent la gestion de logements sociaux, parmi lesquels figurent 2 opérateurs métropolitains (Habitation Moderne et CUS Habitat), 2 opérateurs départementaux (OPUS 67 et SIBAR), 9 opérateurs rattachés à Action Logement, 4 opérateurs rattachés à la Caisse des Dépôts et Consignations, 3 opérateurs coopératifs (SEDES, Colmar Habitat et Habitat de l'III) et 10 opérateurs locaux (SOCONEC/Bischwiller, SIIHE/Haguenau, SEM de Schweighouse, SEM de Schirmeck, Obernai Habitat, Foyer de la Basse Bruche/Molsheim, Erstein Habitat et Foyer Moderne de Schiltigheim).

Plusieurs options de regroupement se présentent à ces opérateurs pour atteindre la taille critique souhaitée par le projet de loi :

- rejoindre un groupement national : plusieurs sociétés anonymes de coordination (SAC) sont créées, par exemple Habitat Réuni pour unifier les coopératives ;
- rejoindre Action Logement ;
- intégrer une structure locale.

Le rapprochement de SIBAR et d'OPUS 67, dont la collectivité de rattachement est le Département du Bas-Rhin, permettrait de dépasser la limite de 15 000 logements et ouvrirait de nouvelles opportunités du point de vue opérationnel :

- créer un nouvel opérateur de logement pour l'outil départemental ;
- harmoniser des processus et faire converger les politiques patrimoniales (Gestion et entretien du patrimoine) et de gestion locative (attribution de logement et rapport aux locataires) ;
- réaliser des économies d'échelle, notamment sur les politiques de ressources humaines et les achats ;
- créer des complémentarités entre métiers (aménagement, construction) ;
- rationaliser le maillage territorial par une optimisation des agences /antennes.

Néanmoins, quelques points de vigilance ont été pointés par les 2 structures et le Département au moment de la définition du projet :

- Une nécessité de mettre en place un véritable projet d'entreprise pour que le nouvel outil soit compris par les élus, les locataires et le personnel des structures ;
- Une nécessité de développer des partenariats avec les autres structures ;
- Une absorption des missions du GIE VIAbitat et un rapatriement de ses fonctions au sein du nouvel organisme ;
- Une analyse nécessaire pour identifier le statut le plus intéressant (SEM ou OPAH) sauf si celui-ci doit être résolu par le statut unique prévu par la loi Elan.

Avant toute décision du Département et des Conseils d'Administration des deux opérateurs sur le scénario de rapprochement, le Département devrait s'assurer qu'il engage ses opérateurs dans un projet intelligent et réfléchi, en adéquation avec le projet politique. Il s'agirait à termes de disposer d'un outil de développement du logement social moderne et performant et de limiter les risques juridiques, politiques, organisationnels liés au rapprochement.

C'est pourquoi, il est proposé à la Commission Permanente d'approuver le principe d'un accompagnement du Département et des 2 opérateurs départementaux par une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) visant à définir, de manière objective :

- Les objectifs du projet de rapprochement
- La stratégie structurelle (statut juridique du nouvel organisme, organisation et projet de gouvernance)
- Les actions d'accompagnement

Afin d'étudier les différentes options possibles de structuration juridique, de gestion patrimoniale et sociale, de modèle économique, il est proposé de recourir à une assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner le département du Bas-Rhin et les deux bailleurs.

Les propositions formulées par cette AMO permettraient au Département de se positionner sur le devenir de ses opérateurs et sur le calendrier de rapprochement lors d'une prochaine réunion de l'Assemblée Plénière.

Le calendrier projeté est le suivant :

- Octobre à décembre 2018 : Etat des lieux et élaboration des scénarii de rapprochement en vue d'une décision sur le rapprochement à la Plénière de décembre 2018 ;
- Janvier à juin 2019 : Elaboration de la feuille de route du nouvel organisme, des principes de rapprochement et de gouvernance du nouvel organisme en vue d'une décision sur le projet de fusion à la Plénière de juin 2019 ;
- Juin à décembre 2019 : Mise en œuvre du processions de rapprochement selon le scénario validé et accompagnement des organismes et de leurs personnels dans la mise en œuvre de la transition en vue de la création du nouvel organisme le 1^{er} janvier 2020.

Cette AMO serait missionnée dans le cadre d'un marché public dont le montant est estimé à 150 000 € HT. Le paiement de ce marché serait partagé à parts égales entre les 3 acteurs et pourrait être cofinancé par la Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC) et par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

Le marché proposé prendrait la forme d'un groupement de commande formé par OPUS 67, SIBAR et le Département dans lequel le Département constituerait le coordonnateur n°1 et OPUS serait le responsable de l'exécution du marché, en tant que coordonnateur n°2.

La Commission Emploi, Insertion et Logement a émis un avis favorable à ces propositions, lors de sa réunion du 17 septembre 2018.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président, approuve :

- le principe d'un accompagnement AMO à intervenir auprès du Département du Bas-Rhin, de SIBAR et OPUS 67 afin d'accompagner le projet de rapprochement des bailleurs du Département ;

- les termes du projet de convention à conclure avec la SIBAR et OPUS 67 relatif à l'objet précité, joint à la présente délibération ;

Elle autorise par ailleurs son président à signer cette convention ainsi que l'ensemble des actes de pure exécution subséquents.

Strasbourg, le 21/09/18

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bierry', written in a cursive style.

Frédéric BIERRY