

735 - Développement de l'habitat social

**Proposition d'approbation du principe
de projet de rapprochement entre
la SEM SIBAR et l'OPH OPUS 67**

Rapport n° CD/2019/034

Service Chef de file :

L5 - Habitat et logement

Service(s) associé(s) :

Résumé :

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) contient des dispositions importantes qui concernent le foncier, l'aménagement, l'urbanisme et la construction. Elle fait évoluer les politiques locales de l'habitat, les politiques d'inclusion et d'insertion par le logement, les relations entre les propriétaires et les locataires, le droit des copropriétés et la lutte contre l'habitat indigne.

La loi porte également une réforme structurante de l'organisation du secteur du logement social en créant une obligation de regroupement, d'ici le 1er janvier 2021, des organismes HLM et des SEM gérant moins de 12 000 logements.

En imposant le regroupement des organismes, le législateur a souhaité faciliter les fusions en précisant notamment les dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Cette nouvelle rédaction concerne les modalités de fusions d'organismes mais procède également à la création d'une nouvelle opération : l'absorption d'un office public de l'habitat (OPH) par une société d'habitations à loyer modéré (SAHLM) ou par une société d'économie mixte (SEM) agréée.

Afin de répondre aux obligations fixées par la loi, une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) accompagne l'Office Public de l'habitat (OPH) OPUS 67, la Société d'Economie Mixte (SEM) SIBAR et le Département pour réaliser, dans les meilleures conditions, les changements à opérer.

Bien que certaines dispositions de la loi nécessitent encore des textes réglementaires d'application qui n'entreront en vigueur qu'après leur parution (décret, parfois complétés par des arrêtés), il est nécessaire pour le Département de prendre acte, dès aujourd'hui, du nouveau contexte législatif et de permettre à ses représentants d'agir dans l'intérêt des deux organismes, de leurs agents, des territoires et des habitants.

Le Département étant, d'une part, la collectivité de rattachement de l'OPUS 67 et, d'autre part, l'actionnaire public majoritaire de la SEM SIBAR, il doit ainsi permettre à ses représentants d'intervenir, le cas échéant, dans les organes de gouvernance desdits organismes (conseil d'administration et assemblée générale d'actionnaires).

La réorganisation du secteur HLM imposée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 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 HLM, pour financer l'investissement.

Ainsi, au terme du délai fixé par la loi au 1^{er} janvier 2021, **les organismes de logement social devront détenir plus de 12 000 logements. A défaut, ils doivent se regrouper ou se rapprocher entre eux.**

Sur le territoire départemental, 29 opérateurs sociaux assurent la gestion des logements sociaux, parmi lesquels figurent 2 opérateurs métropolitains (Habitation Moderne et CUS Habitat), **2 opérateurs départementaux (l'OPH OPUS 67 et la SEM SIBAR)**, 9 opérateurs rattachés à Action Logement, 4 opérateurs rattachés à la Banque des Territoires, 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 pour atteindre la taille critique fixée par la loi, dont notamment :

- Rejoindre un groupement national : plusieurs sociétés de coordination (SC) sont créées, par exemple Habitat Réuni, pour unifier les coopératives ;
- Rejoindre Action Logement ;
- Intégrer une structure locale ;
- Fusionner ;
- Fusionner 2 OPH en créant un syndicat mixte réunissant leurs collectivités de rattachement.

Le Département étant, d'une part, la collectivité de rattachement de l'OPUS 67 qui détient 9 721 logements locatifs sociaux et d'autre part actionnaire à hauteur de 78 % du capital social de la Société anonyme d'économie mixte SIBAR, laquelle détient 6 814 logements locatifs, dont 3 517 logements locatifs sociaux, il est directement concerné par le processus obligatoire de rapprochement.

Le rapprochement entre ces 2 organismes de logement social permettrait ainsi d'atteindre le seuil légal de 12 000 logements.

C'est dans ce cadre que **le Département et ses deux opérateurs ont mandaté une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) visant à définir, en toute neutralité :**

- La feuille de route politique (objectifs du projet de rapprochement)
- La stratégie opérationnelle (statut du nouvel organisme, organisation et projet de gouvernance)
- Les actions d'accompagnement

Cette mission d'AMO, confiée à Wavestone, a permis de réaliser entre février et avril 2019 un diagnostic partagé par les membres du comité de pilotage. Ce diagnostic a été établi sur la base des documents mis à disposition de l'AMO, des résultats des entretiens individuels réalisés auprès des cadres de l'OPUS 67 et de la SIBAR, des travaux engagés par 8 groupes de travail thématiques regroupant 45 collaborateurs des 2 structures et des entretiens externes menés auprès de certains administrateurs, élus locaux et directeurs de structures.

Ce diagnostic a permis d'établir les orientations stratégiques autour de 6 axes de travail :

- 1- Construire et déployer une stratégie en réponse à la diversité des territoires ;
- 2- Contribuer à la mise en œuvre des orientations stratégiques du Département ;
- 3- Faire évoluer favorablement la relation clients en proposant de nouveaux services ;
- 4- Accomplir la transformation numérique de l'entreprise ;
- 5- Construire une organisation performante s'appuyant sur un modèle économique pérenne ;
- 6- Valoriser et fédérer les hommes.

Ces axes de travail constituent la feuille de route commune des deux bailleurs en vue d'un rapprochement.

Par ailleurs, cette AMO a également permis d'identifier les différentes options juridiques possibles dans la perspective du futur rapprochement, dont :

- la transmission universelle du patrimoine de la SIBAR à l'OPUS 67 avec le statut d'office public de l'habitat (OPH),
- la création d'une Société de Coordination (SC), comprenant les deux organismes
- la création d'une Société Coopérative d'habitations à loyer modéré ;
- la transmission universelle du patrimoine de l'OPUS 67 à la SIBAR par voie de fusion, prévue à l'article L. 411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette dernière option est aujourd'hui privilégiée par l'ensemble des acteurs concernés.

Initiée par la loi ELAN, elle comporte plusieurs avantages :

- Elle est plus simple, d'un point de vue juridique, que les opérations de transfert de patrimoine d'OPH vers d'autres structures (lesquelles impliquent une période de

liquidation de l'OPH et la conclusion de conventions d'utilisation du boni de liquidation de l'OPH),

- L'objet social d'une SEM est plus large que celui d'un OPH ;
- Elle pourrait entraîner l'entrée de nouveaux actionnaires privés dans le capital social de la nouvelle SEM et, par voie de conséquence, la recherche de nouveaux partenaires.

Enfin, la création d'une société de coordination (SC) n'est pas écartée pour permettre de fédérer, plus largement, les autres opérateurs locaux de l'habitat qui le souhaiteraient dans le cadre d'une stratégie territoriale équilibrée à l'échelle du département.

Aussi, il est proposé que le Département prenne acte des obligations créées par la Loi ELAN, approuve, par voie de conséquence, l'engagement par l'OPUS 67 et la SIBAR des modalités les plus favorables à leur rapprochement et autorise les représentants du Département siégeant dans les deux Conseils d'Administration à se prononcer favorablement au principe du rapprochement lors des votes.

La Commission Emploi, Insertion et Logement a donné un avis favorable sur ces propositions, lors de sa réunion du 20 juin 2019.

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

Le Conseil Départemental, sur proposition de son président :

- prend acte des nouvelles obligations fixées par la loi ELAN en matière de regroupement des Organismes de Logement Social ainsi que des dispositions prévues par l'article L.411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de fusion ;

- autorise les représentants du Département siégeant aux Conseils d'Administration d'OPUS 67 et de la SIBAR à se prononcer favorablement sur le rapprochement des deux organismes dans la perspective privilégiée par les opérateurs sur la base des travaux et étude d'impact de l'AMO diligentée à cet effet.

Strasbourg, le 12/06/19

Le Président,



Frédéric BIERRY