



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU LUNDI 1^{ER} OCTOBRE 2018

Présidence de Madame Danièle VERGONNIER

Etaient Présents : Mmes Buessinger, Cahuzac, Dieudé, Pignan, Portal, Taïocchi,
MM. Couderc, Depuille, Falguières, Huntziger, Marty, Maruéjols, Maza, Teulier,

Pouvoirs :

Mme Combettes	à	M. Teulier
Mme Sigaud-Laury	à	Mme Buessinger
M. Denoit	à	Mme Cahuzac
M. Galibert	à	M. Falguières
Mme Lefèvre	à	M. Huntziger
M. Labit	à	Mme Vergonnier

Absents excusés : Mmes Delbosc- Fabre - Querbes - MM. Abinal - Alazard - Servant

- 2018CA58 - PROJET DE REGROUPEMENT

ENTRE AVEYRON HABITAT ET MILLAU GRANDS CAUSSES HABITAT

Madame la Présidente rappelle que le Conseil d'Administration, en séance du 29 mars 2018, avait émis un avis favorable à l'engagement des études préalables à la prise de décision concernant le projet de fusion d'AVEYRON HABITAT et de MILLAU GRANDS CAUSSES HABITAT.

L'intérêt de ce rapprochement ainsi que les objectifs poursuivis avaient été présentés et explicités au travers du « pacte fondateur ».

Pour mémoire : le Gouvernement a initié des réformes structurelles du logement social.

La première étape concerne les dispositions financières de la **Loi de finances 2018** qui ont bousculé violemment les bailleurs sociaux en réduisant immédiatement et gravement leurs ressources :

- Le gel des loyers plafonds et pratiqués en 2018
- La baisse des loyers via la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) : 800 millions d'euros en 2018 ; 800 millions d'euros en 2019 et plus encore en 2020 avec 1 milliard et demi d'euros
- Le taux de TVA sur les constructions neuves qui passe de 5,50% à 10% pour les années 2018 et 2019
- L'augmentation des cotisations à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)

La deuxième étape est le projet de **Loi ELAN** (Evolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique) qui sera voté dans les prochaines semaines.

Parmi les évolutions du secteur du logement social figure la restructuration du tissu des organismes qui fait l'objet d'un chapitre 1^{er} du titre II consacré aux évolutions du secteur.

L'intention des pouvoirs publics d'encourager le regroupement d'organismes part du constat d'une grande diversité d'acteurs avec un nombre de logements gérés relativement faible ainsi que l'observation d'un mouvement régulier de concentration des mêmes organismes s'opérant soit par des fusions, soit par des rassemblements au sein de groupes existants.

La diminution du nombre d'organismes au rythme d'environ 1% par an en moyenne apparaît insuffisante pour les pouvoirs publics au regard des mutations importantes telles que la montée en puissance des intercommunalités dans la politique du logement, le rattachement des offices HLM communaux aux EPCI et la création du groupe Action Logement.

L'objectif du gouvernement d'amplifier ce mouvement de groupement des organismes, quelle que soit leur famille, s'appuie sur 3 enjeux :

- mutualiser les ressources devant permettre une meilleure utilisation des aides publiques là où les besoins l'exigent, grâce à la stratégie des groupes ;
- mutualiser les risques d'exploitation permettant la survie des organismes financièrement fragiles ;
- diminuer financièrement les coûts de gestion et bénéficier des compétences induites par les dynamiques des groupes.

La loi impose de nouveaux critères de viabilité des organismes HLM, à la fois quantitatif et qualitatif.

Cette consolidation forcée du secteur s'inscrit dans un calendrier resserré pour un résultat attendu dès le 1^{er} janvier 2021 qui concerne les organismes gérant moins de 12.000 logements.

L'autofinancement de l'exploitation (le flux financier qui reste réellement à la disposition de l'office) correspond à la capacité d'investissement.

La baisse des loyers prévue par la loi de finances 2018 impacte lourdement les deux organismes :

	AUTOFINANCEMENT	REDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITE		
	2017	2018	2019	2020
AVEYRON HABITAT	1 438 k€	550 K€	600 K€	1 000 K€
MILLAU G.C. HABITAT	521 K€	300 K€	330 K€	500 K€

Cela signifie qu'à compter de 2020, AVEYRON HABITAT verra son autofinancement de l'exploitation réduit de 75% par rapport à 2017.

Cette baisse importante des ressources obligera l'organisme à développer de nouveaux métiers et à rechercher de nouveaux relais de croissance.

Dans la continuité de la préfiguration initiée depuis 2016 relative au regroupement des offices publics de l'habitat du département (L'arrêté préfectoral du 9 décembre 2016 ayant officialisé la fusion à la date du 1^{er} janvier 2017 de l'OPH DE DECAZEVILLE et l'OPH DE L'AVEYRON).

Cette anticipation est d'autant plus nécessaire que le projet de loi ELAN prévoit, qu'à compter de 2021, chaque OPH devra gérer au moins 12 000 logements ou appartenir à un groupe d'au moins 12 000 logements (sauf si l'organisme ou le groupe est le seul à avoir son siège social dans le département).

Fusionner avec un OPH du même département de taille raisonnable permet :

- le maintien de l'ensemble des emplois
- d'avoir des agences fortes avec des moyens financiers et un pouvoir d'action local
- de conserver la politique de peuplement au niveau de chaque bassin d'habitat
- de maintenir un niveau d'investissement nécessaire au regard des enjeux des territoires

Ce rapprochement sera également l'occasion d'améliorer et de développer le service rendu aux locataires.

Les deux organismes interviennent sur le territoire rural de l'Aveyron et parfois sur les mêmes communes. Ils sont confrontés aux mêmes contraintes et problématiques.

Il existe une certaine complémentarité des moyens humains présents dans les deux structures ainsi qu'une connaissance partagée du territoire.

Aujourd'hui, les deux OPH sont des organismes de petite taille avec des moyens financiers qui vont être réduits par la baisse conséquente des loyers dès 2018 (*réduction de loyer de solidarité pour compenser la baisse des APL*) et plus encore à partir de 2020.

Avec la fusion des deux organismes, le patrimoine atteindrait **environ 5 200 logements et équivalents** et un effectif de **63 personnes**.

Sur le plan juridique, la fusion entraîne la continuité des contrats de travail avec reprise d'ancienneté pour le personnel de l'OPH MILLAU GRANDS CAUSSES HABITAT.

Au regard des dispositions de la loi de finances 2018, mais aussi de celles du projet de Loi « ELAN » (*Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique*), pour poursuivre leur développement et assurer leur service d'intérêt général, les OPH doivent se réinventer et construire un nouveau modèle.

La fusion des deux OPH donnera naissance à un acteur majeur du logement social mais aussi de l'aménagement du territoire, au service des 285 communes du département de l'AVEYRON.

Le regroupement d'AVEYRON HABITAT et de MILLAU GRANDS CAUSSES HABITAT permettra de cumuler les forces humaines et financières de chacun pour construire un OPH plus fort, plus moderne et mieux adapté pour répondre aux nouvelles attentes du Gouvernement.

Il s'agit de bâtir un OPH en s'appuyant sur les bonnes pratiques des deux organismes.

Un débat s'instaure au sein de l'assemblée délibérante.

VU les articles L421-7 et R421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU le rapport de présentation, le pacte fondateur et ses annexes ;

VU le décret du 1^{er} août 1961 portant création de l'OPH de l'AVEYRON ;

VU l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2016 ayant officialisé la fusion à la date du 1^{er} janvier 2017 de l'OPH DE DECAZEVILLE et l'OPH DE L'AVEYRON sous la nouvelle dénomination de l'organisme fusionné « AVEYRON HABITAT » ;

VU l'avis de la Délégation Unique de représentation du personnel d'AVEYRON HABITAT, réunie en séance le 17 septembre 2018 ;

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Article 1 : Approuve la procédure de fusion de l'OPH AVEYRON HABITAT et de l'OPH MILLAU GRANDS CAUSSES HABITAT sous l'appellation « OPH AVEYRON HABITAT ».

Elle aboutira à une transmission universelle du patrimoine de MILLAU GRANDS CAUSSES HABITAT vers AVEYRON HABITAT.

Article 2 : Autorise Madame la Présidente et son Directeur Général à procéder, compte-tenu de leurs domaines de compétences respectifs, à toutes les démarches nécessaires et signer tous actes relatifs à la fusion.

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits
et ont signé les membres présents.

La Présidente,

Acte dématérialisé