



EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

L'an deux mille dix-huit, le 26 septembre à 18 h 30, le Conseil de la Communauté s'est assemblé en session ordinaire à la Halle Viaduc, place de la Capelle à Millau, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Gérard PRETRE.

Objet : Fusion de Millau Grands Causses Habitat et d'Aveyron Habitat : avis sur le pacte fondateur.
PJ : Pacte fondateur.

Etaient présents : Claude ALIBERT, Claude ASSIER, Christelle BALTRONS, Christine BEDEL (suppléante Hubert GRANIER), Roland BELET, Annie BLANCHET, Denis BROUGNOUNESQUE, Anne-Marie CHEYPE, Esther CHUREAU, Claude CONDOMINES, Jérôme COSTECALDE, Arnaud CURVELIER, Max DALET, Daniel DIAZ, Paul DUMOUSSEAU, Michel DURAND, Achille FABRE, Richard FAYET, Miguel GARCIA, Simone GELY, Bérénice LACAN, Jean LEYMARIE (suppléant Alain ROUGET), Daniel MAYET, Alain NAYRAC, Karine ORCEL, Marie-Hélène PEAUDEAU, Patricia PITOT, Elodie PLATET, Bernard POURQUIE, Gérard PRETRE, Guy PUEL, Philippe RAMONDENC, Christophe SAINT-PIERRE, Thierry SOLIER, Bernard SOULIE, Danièle VERGONNIER.

Etaient absents excusés : Sylvie AYOT, Pascale BARAILLE, Corinne DELMAS, Nathalie FORT, Emmanuelle GAZEL, Hubert GRANIER, Laaziza HELLI, Aimé HERAL, Chantal PASCAL, Alain ROUGET.

Les membres ci-après avaient respectivement délégué leurs mandats à :

- Pascale BARAILLE à Philippe RAMONDENC
- Corinne DELMAS à Guy PUEL
- Nathalie FORT à Christelle BALTRONS
- Emmanuelle GAZEL à Michel DURAND
- Laaziza HELLI à Christophe SAINT-PIERRE
- Aimé HERAL à Jérôme COSTECALDE
- Chantal PASCAL à Anne-Marie CHEYPE

Secrétaire de séance : Madame Patricia PITOT.

Alain NAYRAC, rapporteur, rappelle à l'assemblée que le conseil de la Communauté a accepté le 4 juillet 2018, le principe de fusion des offices publics de l'habitat (OPH) de Millau Grands Causses Habitat (MGCH) et d'Aveyron Habitat. A cette occasion, l'intérêt de ce rapprochement et les objectifs poursuivis ont été présentés.

Pour mémoire, les dispositions de la loi de Finances 2018 et celles du projet de loi ELAN auront un fort impact sur les ressources des offices de petite taille comme c'est le cas dans le département, et ce dès 2021.

Il précise que MGCH (1758 logements), sur un secteur au marché « non tendu », aura des difficultés pour subsister, d'où le choix de fusion avec Aveyron Habitat, par anticipation à la date de 2021 fixée par la loi.

Il présente l'étude de ce projet de rapprochement qui a permis d'évaluer pour les deux organismes :

1 – L'impact de la loi de finances 2018 :

Il indique que l'autofinancement net (flux financier qui reste réellement à la disposition de l'office) est impacté. En effet, la loi de finances prévoit une baisse annuelle des loyers de solidarité de 2018 à 2020 selon le tableau ci-après :

	Loyers CAF 2017	Baisse annuelle des loyers 2018 et 2019	Baisse annuelle à partir de 2020
Aveyron Habitat (y compris Decazeville depuis 2017)	1 500 000 €	- 600 000 €	- 1 000 000 €
MGCH	557 700 €	- 300 000 €	- 500 000 €

Il souligne que la capacité d'investissement annuelle de MGCH, en moyenne de 573 803 €, sur les 5 dernières années s'en trouve fortement impactée.

De plus, la TVA depuis le 1^{er} janvier 2018 est passée de 5,5 % à 10 % pour les opérations de constructions, soit pour MGCH une dépense supplémentaire de 80 000 € en 2018.

Enfin, cette baisse importante des moyens financiers, oblige les OPH à développer de nouveaux métiers et à trouver d'autres relais de croissance.

2. les impacts de la loi ELAN

Il explique que le projet de loi ELAN prévoit qu'à compter de 2021, chaque OPH devra gérer au moins 15 000 logements ou appartenir à un groupe (société privée ou coopérative d'actionnaires) d'au moins 15 000 logements (sauf si l'organisme ou le groupe est le seul à avoir son siège social dans le département).

Il précise que MGCH ne gère que 1 758 logements. Fusionner avec un groupe de 15 000 logements localisés sur plusieurs départements, aurait pour effet de supprimer tout pouvoir de décision et d'action locale sur notre territoire.

Il souligne qu'au contraire, la fusion avec un OPH du même département de taille raisonnable, a pour avantage :

- de maintenir des emplois sur le département ;
- d'avoir des agences locales fortes avec des moyens financiers et un pouvoir d'action local ;

- de conserver la politique de peuplement ou d'attribution des logements sociaux au niveau du bassin d'habitat de la Communauté de communes et du Sud Aveyron ;
- de conserver un niveau d'investissement nécessaire au regard des enjeux des territoires intercommunaux.

Il ajoute que ce rapprochement sera également l'occasion d'améliorer et d'accroître le service rendu aux locataires (petit entretien des logements, accompagnement des locataires et propriétaires, gestion des parties communes, des copropriétés...).

Il précise que l'objectif est de construire en Aveyron un OPH plus fort et mieux adapté regroupant les deux organismes dont le patrimoine atteindrait 5 159 logements et un effectif global de 63 personnes.

Il indique qu'un pacte fondateur co-rédigé et validé par les conseils d'administration de MGCH et Aveyron Habitat, fixe les principes fondamentaux de développement et d'organisation du futur office.

Il souligne que les délégués du personnel de MGCH ont validé le 6 septembre 2018 cette fusion qui prévoit le maintien à Millau des effectifs (pas de mobilité forcée mais une évolution de métiers).

Il précise que le siège du futur office sera situé dans les bureaux actuels d'Aveyron Habitat.

Il explique que la Communauté de communes disposera d'une agence OPH à Millau, selon le principe de présence et de proximité sur le territoire des services aux habitants locataires. Celle-ci conservera son pouvoir de décision local pour la politique des attributions de logements sociaux et d'information des demandeurs en partenariat avec la Communauté de communes Millau Grands Causses.

En application des dispositions des articles L421-7 et R421-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la Communauté de communes Millau Grands Causses doit donner un avis sur le pacte fondateur présenté et ses annexes.

Il indique que la Préfète de l'Aveyron dispose d'un délai de 3 mois au plus, pour se prononcer sur cette fusion après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) de la Région Occitanie du 6 novembre 2018.

A l'issue de cette fusion et pour la gouvernance, il sera procédé, à la désignation du conseil d'administration du futur OPH selon un effectif de 27 membres.

Il précise que celui-ci comprendra au sein du collège des personnalités qualifiées, quatre membres pour la Communauté de communes (2 hommes - 2 femmes), en vertu des conditions prévues à l'article R421-8 du CCH.

Où cet exposé,

Après en avoir délibéré,

Le conseil de la Communauté, à l'unanimité des membres présents (Claude CONDOMINES et Danièle VERGONNIER ne prennent pas part au vote), conformément à l'avis favorable du conseil d'administration de MGCH, de la commission habitat ainsi que du Bureau :

1 - approuve la procédure de fusion de Millau Grands Causses Habitat et d'Aveyron Habitat et donne un avis favorable sur le pacte fondateur actant la mise en œuvre de cette fusion et joint au rapport ;

2 - accorde la transmission universelle du patrimoine de MGCH vers Aveyron Habitat à l'issue de la fusion ;

3 - autorise le Président à saisir la Préfète de l'Aveyron après présentation et avis du CRHH sur le pacte fondateur et à procéder et signer tous actes relatifs à la fusion.

Fait et délibéré à Millau,

Les jour, mois et an que dessus,

Pour copie conforme

Le Président,

Gérard PRETRE