

FUSION
OPH AVEYRON HABITAT
&
OPH MILLAU GRANDS CAUSSES HABITAT

SOMMAIRE

- 1^{ère} partie : Présentation des Organismes
- 2^{ème} partie : Intérêt du rapprochement
- 3^{ème} partie : Les projets de développement
- 4^{ème} partie : Les projets d'efficacité
- 5^{ème} partie : Conclusion

1^{ère} PARTIE

PRESENTATION DES ORGANISMES

AVEYRON HABITAT

- Créé par Arrêté du 1^{er} Août 1961, l'Office Public de l'Habitat de l'Aveyron a fusionné avec l'Office public de l'habitat de Decazeville le 1^{er} janvier 2017.
- Aveyron Habitat dispose d'un patrimoine dispersé sur 126 communes à dominante rurale et compte en gestion, fin 2017, 2 994 logements locatifs auxquels s'ajoutent 17 établissements pour personnes âgées et personnes handicapées gérés par des CCAS ou des Associations (A.P.F., ADAPEAI, ...) dont le nombre d'équivalents logements s'établit à 405.
- Le patrimoine global géré par AVEYRON HABITAT est donc de 3 399 logements et équivalents.
- Excepté notamment la Commune de Villefranche-de-Rouergue et la couronne ruthénoise, il intervient principalement sur un territoire détendu où les besoins qui s'expriment sont essentiellement de type qualitatif.

Présentation financière synthétique Aveyron Habitat

Les principales données de l'année 2017 d'Aveyron Habitat sont les suivantes :

- Nombre de logements : 3 399 (y compris 405 équivalents)
- Age moyen du patrimoine 35,9 ans
- % logements individuels 27,80 %
- % foyers 11,90 %
- % bénéficiaires AL/APL 52,50 %
- Annuités en % loyers 46,50 %
- Impayés en % des loyers 0,30 %
- Autofinancement de l'exploitation 1.438 K€
- Autofinancement (% loyers) 11,10 %
- Total des loyers 12.988 K€

MILLAU GRANDS CAUSSES HABITAT

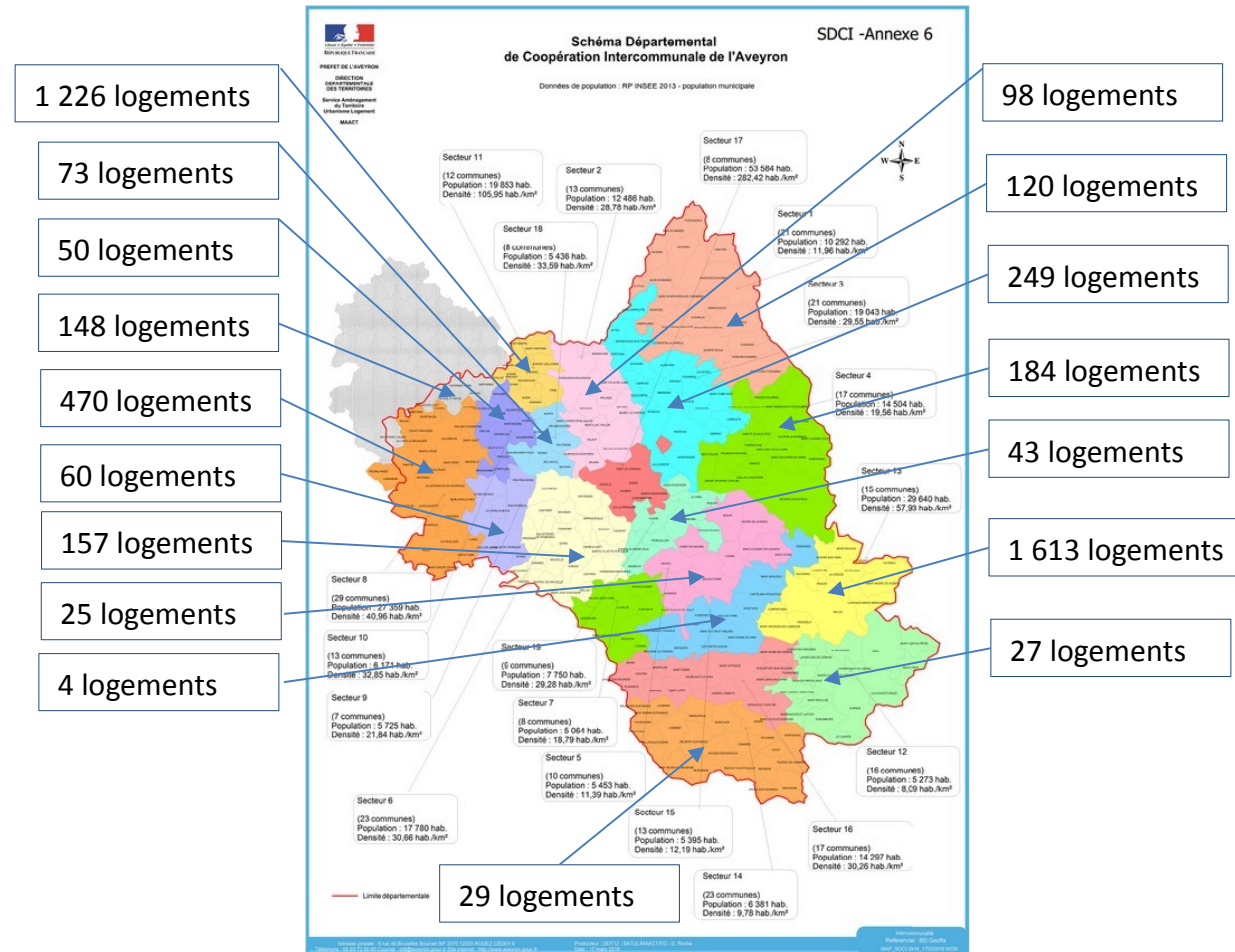
- Créé par décret d'Etat en 1947, Millau Grands Causse Habitat est un OPH rattaché à la Communauté de Communes de Millau Grands Causse depuis le 1^{er} janvier 2017
- MGCH gère un patrimoine de **1 758 logements** (*dont 176 équivalents logements*) répartis sur 22 communes du Sud Aveyron
- 90% de son patrimoine se situe à Millau. Il s'agit donc d'un patrimoine plutôt urbain

Présentation financière synthétique MGCH

Les principales données de l'année 2017 de Millau Grands Causses Habitat sont les suivantes :

- Nombre de logements 1 758 (y compris 176 équivalents)
- Age moyen du patrimoine 34.6 ans
- % logements individuels 12.6 %
- % foyers 10 %
- % bénéficiaires AL/APL 58.4 %
- Annuités en % loyers 41.3 %
- Impayés en % des loyers 0.05 %
- Autofinancement de l'exploitation 521 K€
- Autofinancement (% loyers) 9 %
- Total des loyers 6 072 k€

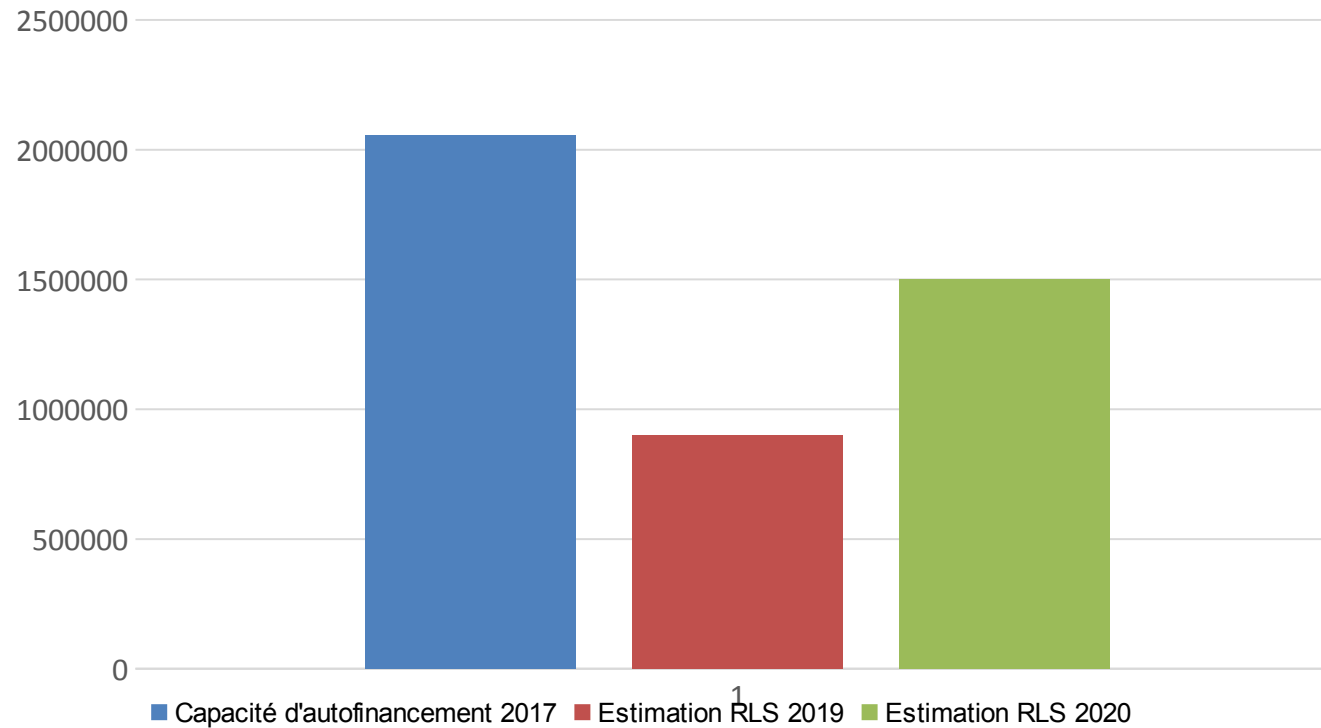
Répartition du patrimoine de logements



AVEYRON HABITAT APRES LA FUSION

- Gestion d'un patrimoine de 5 157 logements et équivalents :
 - 4 576 logements sociaux gérés sur le département de l'Aveyron
 - 18 établissements pour personnes âgées et personnes handicapées dont le nombre d'équivalents logements s'établit à 581.
- 3 agences réparties sur le département pour renforcer la proximité avec les locataires
- Une politique de peuplement gérée localement grâce à des commissions d'attribution de logements par agence
- 63 collaborateurs dont plus de 60% présents en agence
- 7 personnes au service maîtrise d'ouvrage pour le développement de l'offre nouvelle, le PSLA et la réhabilitation du parc existant

- Plus de 19 millions d'euros de loyers par an
- Un impact important de la Réduction de Loyer de Solidarité pour les années à venir



2^{ème} PARTIE

L'INTERET DU RAPPROCHEMENT

Intérêt du rapprochement

- Cette fusion s'inscrit dans la continuité de la démarche engagée en 2016 par le Département avec la fusion de l'OPH de Decazeville et d'Aveyron Habitat.
- Aveyron Habitat et MGCH 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.
- Les deux organismes présentent une structure financière solide

- Aujourd'hui, les deux OPH sont de petite taille avec des moyens financiers qui vont être réduits par la baisse conséquente des loyers dès 2018 et plus encore à partir de 2020.
- Au regard des dispositions de la loi de finances 2018, mais aussi de celles du projet de Loi « ELAN », 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 MGCH permettra de cumuler les forces humaines et financières de chacun pour construire un OPH plus fort et mieux adapté pour répondre aux nouvelles attentes du Gouvernement et mettre en place de nouveaux relais de croissance
- Il s'agit de bâtir un OPH en s'appuyant sur les bonnes pratiques des deux organismes.
- Ce rapprochement sera également l'occasion d'améliorer et de développer le service rendu aux locataires en renforçant la proximité.

3^{ème} PARTIE

LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

PROJET DE DEVELOPPEMENT

- 1/ Cumuler les fonds propres qui permettront d'accompagner les grands projets.

Le nouvel organisme aura pour vocation de répondre au mieux aux attentes des communes et de construire plus là où le besoin est le plus important.

Nous serons à l'écoute des élus du territoire pour affirmer notre rôle de partenaire d'excellence. L'objectif est que l'Office soit l'organisme référent et de référence pour réaliser tous types d'opérations d'aménagement du territoire,

Il s'agira notamment de poursuivre la politique d'aménagement du territoire en maintenant un potentiel d'accueil en milieu rural.

L'OPH aura également pour objectif de mener une politique ambitieuse en terme de réhabilitation et de rénovation énergétique afin d'adapter le patrimoine aux attentes des locataires et des demandeurs,

PROJET DE DEVELOPPEMENT

2/ Développer de nouveaux relais de croissance.

Il s'agira de développer des nouvelles filières, pour diversifier l'activité et les ressources

3/ Atteindre une taille critique pour une plus forte spécialisation.

Il s'agira de développer au sein de l'entreprise des pôles de compétences spécifiques à chaque métier (maintenance, maîtrise d'ouvrage, comptable, financier, ressources humaines, gestion locative, juridique, contentieux...)

4 / Renforcer la proximité et la présence dans les territoires au plus proche des locataires. La qualité de service rendu aux locataires devra toujours être optimale : l'habitant est au cœur du projet

5/Lutter contre la vacance car le département de l'Aveyron est un territoire détendu

4^{ème} PARTIE

LE PROJET D'EFFICACITE

PROJET D'EFFICACITE

Le regroupement des deux organismes permettra d'améliorer l'efficacité en terme de :

- Synergie dans les fonctions supports, l'informatique mais aussi synergie des coûts
- Respect des réglementations et réduction des risques liés aux contraintes réglementaires
- Respect et amélioration des ratios financiers. La capacité financière sera améliorée avec l'optimisation des frais de structure ; la capacité d'autofinancement supérieure permettra de dégager des ressources suffisantes pour faire face plus sereinement aux enjeux du territoire
- Performance et expertise dans les métiers fondamentaux (gestion locative, développement, réhabilitation, ressources humaines, gestion financière et comptable, marchés publics)

4^{ème} PARTIE

CONCLUSION

La fusion d'Aveyron Habitat et de MGCH permettra :

- La co-construction d'un OPH départemental armé pour passer le cap de 2021 lorsque la réduction de loyer de solidarité sera optimale
- Le renforcement de la proximité et de la présence sur le terrain
- Le renforcement de la qualité de service rendu aux locataires
- Le développement de nouveaux relais de croissance
- Le maintien des investissements tant pour la production nouvelle, que la réhabilitation