

# COMMISSION LOGEMENT, HABITAT, AMEMANGEMENT AU CONGRES DE L'UNION SOCIALE DE L'HABITAT COMPTE-RENDU DU 26 SEPTEMBRE 2019

## SUJET :

### Les villes et les fusions d'Offices Publics de l'Habitat (OPH)

#### CONTEXTE/ACTUALITE :

La loi Elan du 23 novembre 2018 oblige les organismes HLM qui gèrent moins de 12 000 logements et les SEM qui gèrent un chiffre d'affaires de moins de 40 millions d'euros à se regrouper avant le 1er janvier 2021. Un an après la promulgation de la loi, le contexte reste toujours assez flou. Face à ces obligations, des projets de fusion déjà en cours ou aboutis tels que c'est le cas pour les OPH du Kremlin-Bicêtre, de Cachan et d'Arcueil-Gentilly ; et les OPH de Bobigny et de Seine-St-Denis Habitat. D'autres comme les villes de Gennevilliers et Ivry-sur-Seine préfèrent transformer leur office en coopérative.

#### OBJECTIFS :

- Approfondir la problématique spécifique du regroupement des OPH, soulevée dans le Livre blanc logement via la proposition n°3 demandant de « revoir le seuil de regroupement des organismes HLM » en prenant en compte davantage de critères tels que celui de la qualité de la performance en gestion locative et celui de la qualité de l'accompagnement social des locataires.
- Faire un bilan d'étape de la loi Elan vis-à-vis de cette obligation de fusion des OPH.
- Favoriser les retours d'expériences sur les fusions réalisées ou en projet.

#### LES INTERVENANTS :



**Patrice LECLERC, Maire de Gennevilliers**

Vice-Président de l'EPT Boucle Nord de Seine  
Conseiller général de Gennevilliers-sud de 2001 à 2015  
Cadre salarié au comité d'entreprise d'EDF



**Philippe BOUYSSOU, Maire d'Ivry-sur-Seine**

Conseiller municipal, adjoint au maire puis Maire d'Ivry-sur-Seine depuis 2015  
Président puis Secrétaire de l'Association des Maires du Val-de-Marne  
Agent hospitalier



**Laurent GOYARD, Directeur général de la Fédération des OPH**

Directeur général de la Fédération nationale des offices publics de l'habitat depuis 2013  
Directeur général de Lille Métropole Habitat de 2004 à 2013

# COMMISSION LOGEMENT, HABITAT, AMEMANGEMENT AU CONGRES DE L'UNION SOCIALE DE L'HABITAT COMPTE-RENDU DU 26 SEPTEMBRE 2019

## POINTS PRINCIPAUX DES INTERVENTIONS ET DES ECHANGES :

Laurent GOYARD a rappelé le contexte est les obligations qui incombent aux organismes HLM et plus particulièrement aux OPH.

- Le seuil de regroupement des organismes HLM à hauteur de 12 000 logements ne s'applique pas aux coopératives qui font majoritairement ou exclusivement de l'accession sociale et aux sociétés d'économies mixtes, mais ces dernières doivent respecter le critère des 40 millions de chiffre d'affaires.
- Les **OPH rattachés à une même collectivité et gérant moins de 12 000 logements doivent fusionner. Si une fois fusionnés, ils n'atteignent toujours pas les 12 000 logements, ils doivent alors se regrouper avec d'autres organismes.** C'est le cas pour les OPH rattachés à une même collectivité locale, à un même EPT ou EPCI de la Métropole du Grand Paris. Toutefois, ceux-ci disposent **jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour réaliser cette fusion. Les OPH du Grand Paris sont donc soumis à l'obligation de fusion et de regroupement.**
- Afin de respecter l'obligation de regroupement et de garder une gouvernance horizontale, les organismes peuvent se regrouper sous **une société de coordination dite SAC.** Les membres y sont actionnaires et contrôlent la société selon leur stratégie commune. Cette société de coordination peut se composer de **divers types d'organismes HLM** (OPH, ESH, Coop HLM et SEM) et **permet d'associer les collectivités locales dans les instances de gouvernance** de la SAC. La société de coordination peut être une société anonyme classique ou coopérative. Lorsqu'elle est coopérative, elle garantit à chaque structure membre le même nombre de voix à l'assemblée générale et assure donc la représentation de chaque commune de la même manière. Pour en savoir plus sur les SAC, vous pouvez consulter ces deux ouvrages réalisés par la FOPH :
  - o <https://www.foph.fr/oph/Documents/La+société+de+coordination+en+11+question>
  - o <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/politique-du-logement-mouvement-hlm/guide-juridique-la-societe-de-coordination>

Les villes de Gennevilliers, d'Ivry-sur-Seine et de Cachan ont fait part du cas spécifique de leur OPH et des difficultés qu'elles rencontraient.

- **La ville de Gennevilliers a amorcé la transformation de son OPH en coopérative** pour éviter la fusion avec l'OPH de Colombes prévue par la loi Égalité Citoyenneté. **Ce changement de statut pour protéger « le patrimoine social local » a coûté 1 million d'euros à la ville.** La 2<sup>ème</sup> phase est celle du regroupement dans le cadre d'une société de coordination.
- **La ville d'Ivry-sur-Seine a transformé son OPH en Société Coopérative d'Intérêt Collectif,** qui a permis d'associer largement les locataires puisque 3 000 locataires et salariés ont voté pour ce changement de statut, leur garantissant d'être **décisionnaires dans les mesures prises par la future SCIC.**
- **Les OPH de Cachan, d'Arcueil-Gentilly et du Kremlin-Bicêtre ont entamé un processus pour fusionner** et créer un OPH intercommunal. Cependant, malgré cette démarche, **ils n'atteindront pas les 12 000 logements requis.**

# COMMISSION LOGEMENT, HABITAT, AMEMANGEMENT AU CONGRES DE L'UNION SOCIALE DE L'HABITAT COMPTE-RENDU DU 26 SEPTEMBRE 2019

## CONCLUSIONS DU DEBAT ET POSITION DES ELUS :

Les élus ont conclu que l'impératif de fusion ou de regroupement, de **simplification des cartographies** qui prévaut dans de nombreux domaines (exemple de la fusion des régions) **n'est pas une stratégie efficace car elle ne permet pas d'agir en proximité avec les habitants**, au plus près des besoins et coûte souvent plus cher qu'initialement. La loi MAPTAM du 27 janvier 2014 et la loi ELAN vont dans cette même « logique de regroupements tous azimuts ». Les élus rappellent que le **besoin d'avoir des services et des politiques publiques de proximité a été très clairement exprimé par les gilets jaunes et lors du Grand Débat**. En outre, **La loi Elan conduit à faire disparaître le bailleur public** et à créer des « énormes machines qui seront déconnectées du territoire. Or, nous, les maires, sommes les seuls à connaître nos territoires ». **Elle risque également de mettre à mal le modèle du logement social français**.

En conséquent, les élus ont exprimé les demandes suivantes :

- Une **demande de souplesse de la part des préfets**, qui est variable selon les départements, a été formulée pour agir au cas par cas selon les situations de fusions/regroupement des OPH.
- Il y a une iniquité de traitement entre les OPH et les SEM sur le critère des 40 millions de chiffre d'affaires. **Ce critère devrait également être pris en compte pour les OPH.**
- Cette obligation de fusion des OPH rattachés à une même collectivité ou à un même EPT ou EPCI conduit à des situations complexes car il y a des territoires où le mariage de communes est difficile voire impossible au vu des divergences politiques fortes. Ce contexte est d'autant plus complexe et angoissant pour les communes appartenant à la Métropole du Grand Paris au sein de laquelle le paysage institutionnel est toujours instable et flou. **La double obligation de fusion et de regroupement est jugée trop lourde, inefficace et incohérente et doit donc être assouplie.**

## SUITES DE LA COMMISSION :

**L'AMIF et la FOPHP vont réaliser un travail commun pour faire remonter au Ministre et aux préfets tous les cas problématiques de fusion ou de regroupement des OPH en Ile-de-France afin d'obtenir des garanties sur une action en souplesse en termes de seuil et de délais, surtout lorsqu'une action de regroupement ou de fusion est déjà engagée.**

La prochaine commission Logement se tiendra le mercredi 27 novembre de 12h à 14h, à l'AMIF, et traitera du sujet suivant : « Comment lutter contre l'habitat indigne dans sa commune ? ». Pour vous inscrire, veuillez cliquer [ici](#).

## TEXTES DE REFERENCES :

[LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique \(Elan\)](#)

# COMMISSION LOGEMENT, HABITAT, AMEMANGEMENT AU CONGRES DE L'UNION SOCIALE DE L'HABITAT COMPTE-RENDU DU 26 SEPTEMBRE 2019

## LISTE DES PRESENTS :

### LES ELUS ET LEURS SERVICES :

NOM	Prénom	Commune/structure	Fonction
THOMASSIN	Sylvine	Bondy	Référente de la commission Logement et Maire de Bondy
CHERON	James	Montereau-Fault-Yonne	Référent de la commission Logement et Maire de Montereau-Fault-Yonne
COBLENTZ	Caroline	Colombes	1 <sup>ère</sup> adjointe au Maire
ATKINS	Nigel	Chatou	Adjoint au Maire à l'urbanisme
LE MASSON	Gilbert	Villemomble	Adjoint au Maire
SAYAH	Linda	Villetaneuse	Conseillère municipale
MILLOTTE	Alain	Montrouge	Conseiller municipal
DE PINS	Laurence	Chesnay	Conseillère municipale déléguée au logement social
PESCHEUX	Edith	Cachan Habitat	Présidente de Cachan Habitat
ZANNIER	Corinne	Garges-lès-Gonesse	Responsable du service logement
LECA	Dominique	Vitry-sur-Seine	Responsable logistique
CHAROUSSET	Agnès	Confluence Habitat	Technicienne de Confluence Habitat

### LES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS ET PRIVES :

RODARIE	Xavier	Bouygues	Directeur de Bouygues
---------	--------	----------	-----------------------

## LISTE DES EXCUSÉS :

DUGOIN-CLEMENT	Jean-Philippe	Mennecy	Référent de la commission Logement et Maire de Mennecy
----------------	---------------	---------	--