

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 18 MARS 2019

Date de convocation et d'affichage : 12 mars 2019.

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 19 h 24.

Présents :

Mmes BETTINGER Sylvianne, BEURY Jeanne-Laure, BLUM Catherine, CODAZZI Colombe, BOUCHOT Chantal, DUCHENE Annie, FEVRE Dolly, FINET Odile, FRAENKEL Stéphanie, GARIGLIO Elisabeth, GRAFTEAUX-PAILLARD Marie, GRANDPIERRE Elisabeth, GREMILLET Annie, HELIOT-COURONNE Isabelle, JOLLIOT Marie-France, LE CORRE Marie, LEMELLE Flavienne, LEROY Marie-Thérèse, LEYMBERGER Brigitte, MALARMEY Michèle, MARIE Sylvie, OUADAH Karima, PATELLI Lise, PAUTRAS Marie-Françoise, PETIT Sandrine, PHILIPPON Elisabeth, PORTIER-GUENIN Françoise, RABAT-ARTAUD Nadia, ROBERT Isabelle, ROTH Michèle, ROUSSELOT Nicole, ROUVRE Annie, SAUBLET SAINT-MARS Véronique, SEBBARI Samira, THOMAS Christine, ZAJAC Anna

MM. ABEL Jean-Pierre, ARBONA Philippe, ARNAUD Jean-Jacques, BACHMANN Jean-Marie, BAROIN François, BEAUSSIER Jean-Marie, BERTHOLLE Jean-Paul, BILLET André, BLANCHARD Dominique, BLASCO Thierry, BLASSON Christian, BOISSEAU Dominique, BRANLE Christian, BRET Marc, CASTEX Jean-Marie, CHAMPAGNE Anicet, CHEVALIER Bertrand, COTEL Philippe, DE VILLEMEREUIL Gérard, DEHAUT Francis, DELAITRE Guy, DEMOISSON Daniel, DENIS Valéry, DEON Philippe, DRAGON Jean-Luc, DUQUESNOY Olivier, FARINE Bruno, GACHOWSKI Jacques, GAURIER Claude, GERARD Fabien, GIRARD Marc, GIRARDIN Olivier, GONCALVES José, GRIENENBERGER Daniel, HANDEL William, HONORE Nicolas, HUBINOIS Alain, HUMBERT Christophe, KISSERLI Jean-Marie, LANDREAT Pascal, LECLERC Jean-Claude, LEPRINCE Didier, LEIX Jean-François, MANDELLI François, MEIRHAEGHE Jean-François, MOCQUERY Bernard, MOCQUERY Philippe, MOCQUERY Régis, MONTAGNE Jean-Jacques, MOUILLEFARINE Jean-Claude, PARIGAUX Jean-Louis, PEUCHERET Alain, POTTIER Denis, RAGUIN Jacky, RESLINSKI Jean-François, RICHARD Olivier, RIGAUD Jacques, ROBLET Bernard, RUDENT Michel, SAINTON Michel, SAUNOIS Serge, SAUVAGE Philippe, SCHMITT Philippe, SEBEYRAN Marc, SERRA Frédéric, SPILMANN Marcel, TRIBOT Philippe, TRUELLE Hubert, VAN de ROSTYNE Alain, VIART Jean-Michel, VOLHUER Michel, ZWALD Jérémy

Représentés : CHAPLOT Roland par BLOT Gilbert, COLFORT Jacqueline par NICOLLE François, GAILLARD Paul par COSCARELLI Annick, VETTER Claude par SIMON Chantal

Sont excusés et ont donné pouvoir : URBAIN Sandrine à MOCQUERY Bernard, GATOUILLAT Marcel à DELAITRE Guy, MOSER Alain à FINET Odile, GANTELET Bruno à HELIOT-COURONNE Isabelle, BAUDOIX Bruno à SERRA Frédéric, BAZIN-MALGRAS Valérie à ROUSSELOT Nicole, BLANCHON David à ZAJAC Anna, MENUET Gérard à CHEVALIER Bertrand, SUBTIL Bruno à ARBONA Philippe, FAURE Gilbert à MEIRHAEGHE Jean-François, COURTOIS Jean-Christophe à DUCHENE Annie

Excusés : GARNERIN David, DESROUSSEAUX Pascal, REHN Yves, FRAPIN David, SIMON Véronique, AMILHAU Marie-Pierre, MARTINOT Bruno, RICHARD Sophie, BALLAND Alain, ROTA Colette

Absents : ROYERE Raynald, LEDOUBLE Catherine, BAILLY Jean-Marie

Sont présents mais ne participent pas au vote, étant en conflit d'intérêt : CHEVALIER Bertrand, PEUCHERET Alain, GIRARDIN Olivier, GONCALVES José, LEMELLE Flavienne, ROUVRE Annie, ZAJAC Anna, GRANDPIERRE Elisabeth, THOMAS Christine, ROBLET Bernard, JOLLIOT Marie-France, HELIOT-COURONNE Isabelle, SERRA Frédéric, BRANLE Christian

Le Conseil communautaire a choisi comme secrétaire de séance Stéphanie FRAENKEL.

DELIBERATION N°10	Rapprochement des OPH Troyes Habitat et Aube Immobilier
RAPPORTEUR	Jean-Pierre ABEL

Nombre de membres : 136		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
112	105	105			14

Le rapport est adopté à l'unanimité des suffrages exprimés.

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 18 MARS 2019

**RAPPROCHEMENT DES OPH
TROYES HABITAT ET AUBE IMMOBILIER**

Exposé :

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN) prévoit le regroupement des organismes de logement social de moins de 12 000 logements à compter du 1^{er} janvier 2021.

Pour information, il existe aujourd'hui en France 237 Offices Publics de l'Habitat (OPH) dont 60 gèrent plus de 12 000 logements. Au 31 décembre 2020, on considère que 80 offices ne seront pas concernés par l'obligation de se regrouper, illustrant l'ampleur de la restructuration du tissu des organismes, souhaitée par les pouvoirs publics.

Dans ce contexte, les OPH à l'ancrage territorial affirmé ont indéniablement un rôle à conforter auprès de leurs collectivités locales en créant une entreprise de plus de 20 000 logements, taille appréciable pour constituer un outil performant face à la constitution de groupes concurrents.

Dans cette perspective, Troyes Habitat (9 600 logements) et Aube Immobilier (11 500 logements avec la SIABA) ont engagé des échanges depuis le 28 mars 2018, à la demande de leur collectivité de rattachement respective, l'EPCI Troyes Champagne Métropole et le Département de l'Aube, pour apprécier l'opportunité et les modalités d'un rapprochement aux fins non seulement d'atteindre la taille critique prévue par la loi mais aussi de créer un OPH de référence sur l'ensemble du territoire du département de l'Aube au service des communes et en premier lieu des élus locaux.

Le Comité de Pilotage créé pour la circonstance, avec les Présidents et les Directeurs Généraux de chacun des 2 OPH ainsi que les Directeurs Généraux des collectivités de rattachement, a conduit à :

- la réalisation d'une étude regroupant le diagnostic patrimonial, social et financier des deux structures,
- une simulation réalisée par leur commissaire aux comptes commun (KPMG) de ce que pourrait représenter la nouvelle entité en termes patrimonial et financier ainsi que différents scénarii pour l'avenir, intégrant les stratégies patrimoniales respectives des deux bailleurs.

De cette comparaison, il ressort que le territoire dispose de deux structures saines financièrement, capables d'aborder des enjeux comme le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Jules Guesde ou la revitalisation des centre-bourgs, parfaitement complémentaires en termes d'implantation géographique, de typologies de logements, avec un ancrage patrimonial très marqué au niveau de l'agglomération troyenne (70 % du patrimoine).

C'est la raison pour laquelle Troyes Champagne Métropole et le Département de l'Aube souhaitent unir leurs forces pour constituer un outil public du logement à destination des habitants du territoire aubois.

Troyes Champagne Métropole est la collectivité de rattachement de Troyes Habitat depuis le 1^{er} janvier 2017 et exerce la compétence habitat sur l'ensemble de son territoire (81 communes représentant plus de 170 000 habitants) en y associant bien entendu les maires, premiers concernés.

Pour ce faire, elle co-préside avec Monsieur le Préfet la Conférence Intercommunale du Logement, installée dès octobre 2015, et qui s'est déclinée par des outils comme la Convention Intercommunale d'Attribution, le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et bien entendu le Programme Local de l'Habitat en cours d'approbation par les instances. La collectivité a aussi en charge l'élaboration et le suivi du Contrat de Ville.

Une équipe compétente agit au quotidien au service de l'habitat à Troyes Champagne Métropole.

Le Département est, quant à lui, collectivité de rattachement de l'OPH Aube Immobilier.

Au-delà des enjeux publics et techniques, la réussite d'un tel projet de rapprochement est étroitement liée à la qualité de la gouvernance de la nouvelle structure créée, ainsi qu'à l'implication et l'intégration des collaborateurs des deux offices dans ce projet.

Compte tenu des étapes juridiques à franchir d'ici le 31 décembre 2020, est proposée **la signature d'un protocole d'accord engageant les deux parties de façon non équivoque sur :**

- La fusion à terme des deux structures, qui engendrera :
 - ☞ La création d'une nouvelle collectivité de rattachement, dans le cadre de la fusion, sous la forme d'un syndicat mixte ouvert à créer pour la circonstance :
 - Ce syndicat mixte n'entraînera pas le transfert des compétences de chacune des deux collectivités mais est créé uniquement pour servir d'autorité de rattachement au nouvel OPH. Il aura pour fonction de désigner ses membres au sein du conseil d'administration de l'office issu de la fusion.
 - ☞ L'installation d'un nouveau conseil d'administration, composé de façon plurielle pour permettre la représentation des collectivités publiques de rattachement ainsi que la présence de personnalités qualifiées.
- A défaut d'entente sur une fusion équilibrée où il n'y aura ni gagnant, ni perdant d'ici le mois de septembre, les parties s'engagent à former une Société Anonyme de Coordination (SAC) afin d'éviter à Troyes Habitat de rechercher une alliance « hors territoire ». Dans ce cas, il n'y aurait pas de fusion entre les offices Troyes Habitat et Aube Immobilier. Troyes Champagne Métropole et le Département resteraient collectivités de rattachement des offices et seraient également représentés à l'assemblée générale et au conseil d'administration de la SAC au côté des autres associés.

En outre, le protocole mentionnera :

- La création d'un « groupe » sous une forme juridique à déterminer intégrant la SIABA (SEM),
- Le recours à un consultant (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) spécialiste en conduite du changement et restructurations, pour accompagner les deux organismes dans ce rapprochement.

Une réunion de chaque Conseil d'administration est d'ores et déjà programmée le 24 avril prochain avec participation du Président et du Directeur Général pour présenter :

- o Chacun des organismes
- o Le diagnostic des deux organismes (KPMG)
- o Le protocole d'accord
- o Le calendrier prévisionnel

Dans ce cadre, en tant qu'entités publiques de rattachement des deux offices existants, au sens du Code de la construction et de l'habitation, Troyes Champagne Métropole et le Département de l'Aube souhaitent être signataires de ce protocole d'accord et de préfiguration, sans que cet acte ne puisse stipuler une quelconque obligation, notamment financière, pesant sur eux.

Décision :

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'APPROUVER le principe d'un protocole d'accord et de préfiguration en vue d'un rapprochement entre les OPH Troyes Habitat et Aube Immobilier ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant à signer ce protocole d'accord et de préfiguration et tout document s'y rapportant, sous réserve que celui-ci ne contienne aucune obligation à la charge de Troyes Champagne Métropole, notamment de nature financière ;**
- **DE PRENDRE ACTE du recours, par les seuls deux OPH, à un consultant en Maîtrise d'Ouvrage pour accompagner cet éventuel rapprochement, étant précisé que Troyes Champagne Métropole ne saurait être partie au contrat à venir avec ledit consultant.**

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote