

## Projet de fusion des offices publics de l'habitat Partenord Habitat et Habitat Saint-Quentinois

### 1. Présentation des deux offices

Partenord Habitat est un office public HLM dont la collectivité de rattachement est le département du Nord. Il est un acteur majeur du logement social et représente près de 16% des logements sociaux sur le département. Il gère 42 451 logements familiaux, situés exclusivement sur ce département, en particulier sur la Métropole européenne de Lille (40% de son parc) et sur la Communauté urbaine de Dunkerque (23%). Il a conduit ces dernières années une stratégie volontariste de rachat de patrimoine auprès d'autres bailleurs sociaux pour renforcer son implantation en zone tendue, avec près de 10% de son parc acquis entre 2013 et début 2018. Il a par ailleurs une activité soutenue de développement de foyers et de résidences sociales.

Dans le cadre du projet de C.U.S. pour la période 2019-2025, les priorités ont été redéfinies dans l'ordre suivant : le soutien à la ruralité, le renouvellement urbain, la rénovation thermique, la production neuve hors N.P.N.R.U.

Le plan à 15 ans revu récemment intègre également le haut niveau des dépenses consacrées à l'entretien et à la maintenance (de l'ordre de 590 M € sur 15 ans). Les crédits réservés à la maintenance ont été augmentés d'1,5 M € par an à compter de 2020.

Reprise dans le plan à 15 ans de l'Office, d'ici 2025, la livraison d'une partie des rénovations thermiques dont la programmation avait été décalée (2 277 logements ciblés). L'augmentation de la dépense est estimée à un total de 75 M € entre 2021 et 2025. Au total, le plan prévoit de réserver plus de 455 M € en 15 ans pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant, permettant à l'Office d'en assurer sa pérennité et la mise à niveau de sa valeur d'usage, sur le plan thermique notamment. La perspective de développement de l'offre nouvelle a été projetée à la hausse, hors reconstitution des 1 926 logements démolis au titre du N.P.N.R.U. : 500 logements livrés par an à compter de 2021, 600 logements par an à compter de 2026 et 800 logements par an à compter de 2030. Soit au total une perspective de près de 12 750 logements neufs et équivalents en 15 ans.

Les caractéristiques de l'occupation sociale du parc de Partenord Habitat sont au-dessus de celles observées à l'échelle de la région ou du département du Nord :

- 71% des locataires disposaient en 2018 de revenus inférieurs à 60% du plafond d'accès aux logements HLM, contre 70% en région, et 69% dans le Nord, 77 % pour les nouveaux entrants, 35 % à moins de 20 % des plafonds

Habitat Saint-Quentinois, est un office public de l'habitat rattaché à la communauté d'agglomération du Saint-Quentinois.

Son patrimoine s'élève à 5 332 logements implantés à 99 % sur Saint Quentin et sa communauté d'agglomération.

Dans le cadre des dispositions de la loi ELAN obligeant les organismes gérant moins de 12 000 logements à se regrouper, l'OPH a engagé une réflexion sur le rapprochement avec un autre organisme afin de « renforcer sa capacité financière pour l'entretien de son patrimoine et pour son éventuel engagement dans le NPNRU ».

En effet, Habitat Saint Quentin OPH, dans le cadre d'une mission d'aide à la décision confiée en septembre 2017 au cabinet Habitat et Territoires Conseil, avait consulté trois organismes sur la base d'un cahier des charges : Partenord Habitat, Norévie et l'OPAL (OPH de l'Aisne).

Seul Partenord Habitat, parmi les trois, a finalement été au bout de la démarche et a présenté une offre.

Début 2019, CDC Habitat a également été consulté et a présenté une offre.

Des auditions des deux candidats ont eu lieu fin février/début mars 2019.

Les deux scénarios ainsi proposés étaient les suivants :

- Partenord Habitat propose une fusion-absorption d'Habitat Saint Quentin qui se traduirait par la création d'une direction territoriale et de 2 agences basées à Saint-Quentin, reprise du personnel en totalité, etc.

- CDC Habitat propose la création d'une SEM et la fusion d'Habitat Saint Quentin avec cette SEM. CDC Habitat entrerait au capital de la SEM, via une augmentation de capital réservée lui permettant de détenir 20 à 30% du capital, moyennant un apport de 12 à 15M€.

Le CA d'Habitat Saint Quentin s'est prononcé en faveur de Partenord Habitat le 28 mai 2019 compte tenu des risques trop importants que faisait peser la candidature de CDC Habitat (reprise partielle des engagements patrimoniaux, exploitation toujours déficitaire malgré l'apport de 15M€, personnel rattaché à l'agglomération puis détaché/mis à disposition, etc).

La communauté d'agglomération du Saint-Quentinois, collectivité de rattachement d'Habitat Saint Quentin OPH, a délibéré le 17 juin 2019 en faveur de la candidature de Partenord Habitat.

Le conseil départemental du Nord, collectivité de rattachement de Partenord Habitat, a délibéré favorablement le 7 octobre 2019.

## **2. Objectifs de la fusion**

La fusion doit permettre de disposer d'un opérateur d'habitat sous gouvernance publique, répondant à la diversité des besoins des territoires et notamment dégager les moyens nécessaires pour mettre à niveau le parc de logements saint-quentinois :

- effectuer les réhabilitations thermiques ramenant le parc en étiquette E, F, G (1160 logements) au niveau de l'étiquette C et produire environ 10 logements par an à partir de 2025 ;

- réaliser les objectifs du NPNRU par la réhabilitation de 557 logements, la démolition de 32 logements (secteurs Calmette Marconi) et la reconstitution à hauteur de 50 % ;
- réhabiliter une partie du parc hors NPNRU (696 logements) ;
- entretenir et maintenir le parc au niveau requis (besoin estimé de 37M€ sur 10 ans).

Le fonctionnement proposé par Partenord Habitat permettra à la gouvernance actuelle de continuer à peser sur les politiques : 1 poste d'administrateur pourrait être tenu par un élu saint-quentinois.

Sur le plan des équipes, elle offre un cadre social globalement plus favorable qu'actuellement. Le personnel sera repris, notamment les fonctionnaires. Seuls le devenir de certains collaborateurs des fonctions supports (9 à 14 personnes) devra être précisé : changement de poste, mobilité à Lille ou dans d'autres directions territoriales, maintien à Saint-Quentin avec rattachement à Lille et déplacement 1 jour par semaine à Lille, etc.

En termes de réorganisation territoriale, la Direction de l'Office Saint-Quentinois serait destinée à devenir une cinquième direction territoriale au sein de l'OPH Partenord Habitat. Il est prévu la création dans l'Aisne de deux agences de gestion, d'une Commission d'attribution des logements et d'un Conseil de concertation locative. Cela permettrait de maintenir une structure de gestion forte et d'une capacité d'intervention locale et réactive pour répondre aux enjeux d'entretien courant du patrimoine et de service rendu aux locataires.

### **3. Le calendrier et la procédure**

- avis consultatifs des comités sociaux économiques (CSE) des deux organismes en dates des 27 mai 2019 pour le CSE d'Habitat Saint-Quentinois et 17 juin 2019 pour le CSE de Partenord Habitat ;
- délibération pour avis des Conseils d'administration de chaque Office (28 mai 2019 pour l'OPH Saint-Quentinois et 28 juin 2019 pour l'OPH Partenord Habitat) ;
- délibération des collectivités de rattachement (27 juin 2019 pour la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois, 7 octobre 2019 pour le Département du Nord) ;
- transmission du dossier au préfet de département qui se prononce par arrêté dans les trois mois, et après avis du CRHH ;
- agrégation des patrimoines par la procédure de transmission universelle de patrimoine (TUP), qui entraîne la dissolution sans liquidation de l'office apporteur ;
- fusion effective au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Après instruction de cette demande par la DDTM du Nord, en lien avec la DDT de l'Aisne, il est proposé au CRHH d'émettre un avis favorable au projet de fusion des deux offices publics de l'habitat.