

VOTRE
AVENIR
COMMENCE
ICI.

CREATION DU NOUVEL OPH HABITAT & METROPOLE



DOSSIER DE PRESSE
Jeudi 8 octobre 2020

 **HABITAT &
METROPOLE** S&M
SAINT-ÉTIENNE
la métropole

RAPPROCHEMENT DES 4 OPH METROPOLITAINS ◀

crédit photo : Ville de Saint-Étienne



Transformation du modèle économique, contraintes financières alourdies, obligations de regroupements...

L'actualité récente du monde HLM est source de bouleversements profonds et durables. Pareille situation aurait pu inciter les OPH présents sur la Métropole au pessimisme, voir à une forme de repli.

Tel ne fut pas le cas, et après des échanges inter-bailleurs autour d'un projet de collaboration anticipant ces contraintes, nos 4 OPH ont peu à peu développé une vision commune autour d'une proximité de valeurs, d'une vision partagée de l'avenir du territoire métropolitain, et d'une opportune complémentarité de leurs implantations respectives.

Patiemment construit par la gouvernance et les équipes, en lien étroit avec les parties-prenantes, Habitat & Métropole prend progressivement forme dans une perspective opérationnelle au 1er janvier 2021.

Dans la continuité des 4 OPH existants, notre nouvel outil confirmera sa vocation au service de l'intérêt général, appuyé par une gouvernance publique locale. Opérateur adapté à la diversité du territoire métropolitain, il s'attachera à répondre au plus près des besoins des locataires, des collectivités et des futurs clients.

Convaincu de l'utilité économique et sociale d'Habitat & Métropole, je souhaite que soit préservé à l'avenir l'enthousiasme qui a présidé à la mise en œuvre du projet jusqu'à ce jour. En effet, si le respect de l'échéance du 1er janvier 2021 peut sembler improbable pour certains projets de fusions, il n'en est rien de nôtre.

Le coup de frein dû à la crise sanitaire ainsi qu'au report des élections municipales, n'a pas eu de prise sur la ferme volonté commune d'aboutir dans les délais impartis.

C'est là un signe o combien positif et encourageant pour l'avenir d'Habitat & Métropole.

*29 septembre 2020,
Saint-Etienne*

Jean-Pierre BERGER
Président
d'Habitat & Métropole



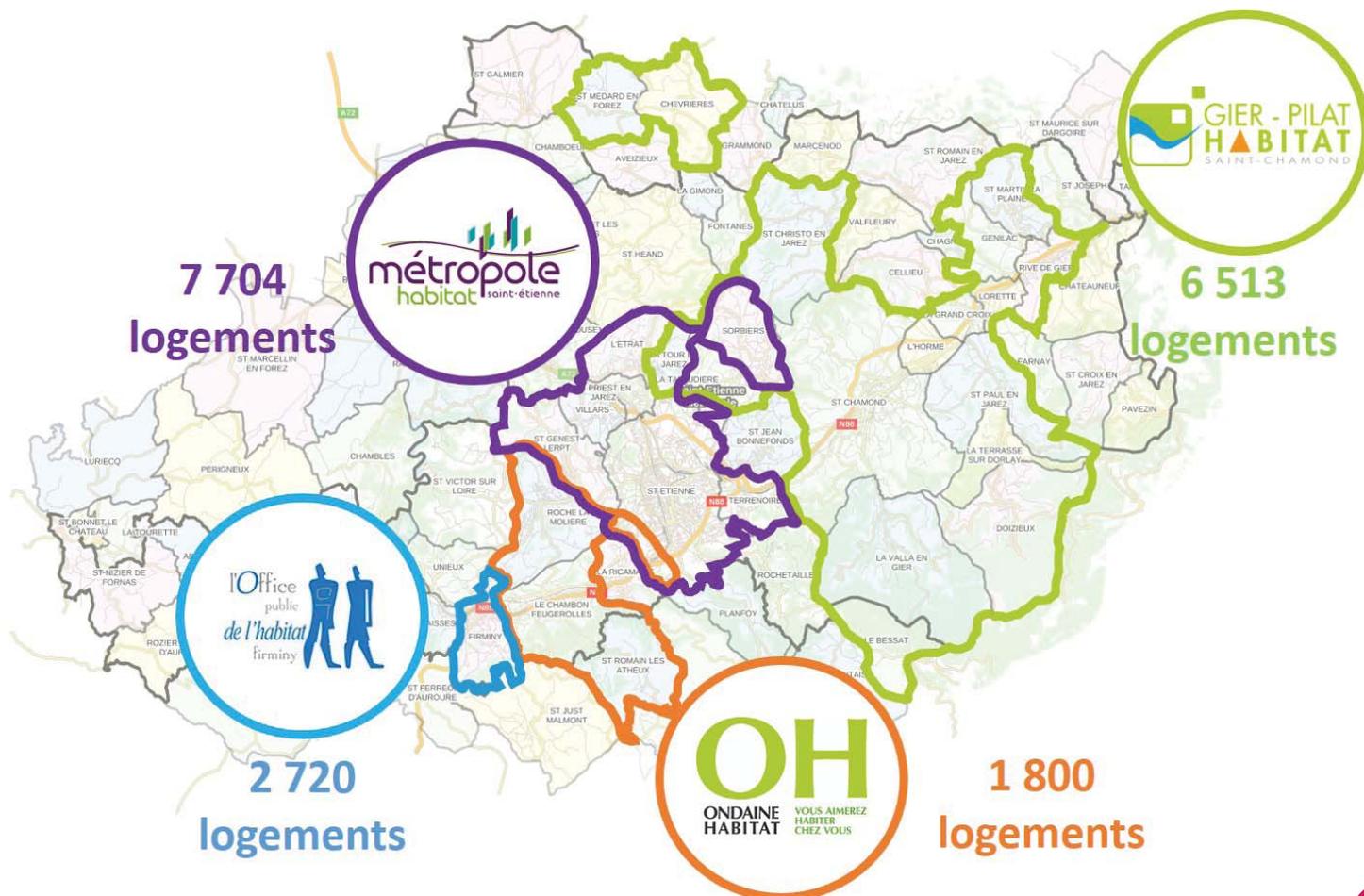


LE REGROUPEMENT DE 4 OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT COMPLEMENTAIRES

La Métropole Stéphanoise compte plus d'une dizaine d'organismes HLM parmi lesquels les quatre Offices Publics de l'Habitat qui lui sont rattachés depuis le 1er janvier 2017 : Gier Pilat Habitat, Métropole Habitat Saint-Étienne, l'OPH Firminy et Ondaine Habitat.

Saint-Étienne Métropole est un établissement public de coopération intercommunale devenu Métropole au 1er janvier 2018. Son territoire est composé de 53 communes et 404 859 habitants. Elle est la deuxième agglomération de la Région Auvergne Rhône-Alpes.

Fin 2019, les quatre OPH géraient au total 18 500 logements dont 920 équivalents-logements.



La loi du 23 novembre 2018 portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, vient motiver la démarche de rapprochement.

A compter du 1er janvier 2021, un établissement public de coopération intercommunale ne peut plus être la collectivité de rattachement de plusieurs Offices Publics de l'Habitat qui gèrent chacun moins de 12 000 logements sociaux.

Les quatre OPH chacun implantés sur leur territoire sont ainsi soumis à une obligation de fusion. Le principe inédit de création d'un nouvel office suivi de l'absorption des autres offices a été approuvé en octobre 2019 par les instances délibératives des quatre OPH.



Le rapprochement est perçu comme une valeur ajoutée !

Au-delà de la contrainte réglementaire, le rapprochement est perçu comme une réelle valeur ajoutée. Pensé comme une opportunité de se doter d'un outil efficace qui réponde aux enjeux d'aménagement du territoire et à la diversité des besoins, ce projet de fusion a plusieurs objectifs pour la Métropole :

- ✂ Renouveler et requalifier le parc existant en améliorant la qualité et la performance énergétique des logements privés et publics.
- ✂ Favoriser une offre d'habitat de qualité et diversifiée qui réponde aux besoins de tous les ménages.
- ✂ Assurer une pérennité et une solidité financière des quatre offices dans un contexte contraint par la mise en application de la Réduction du Loyer de Solidarité.
- ✂ Renforcer le niveau de performance en améliorant la qualité de service à des coûts maîtrisés.
- ✂ Renouveler la dynamique interne en développant des compétences et en offrant des perspectives nouvelles à des collaborateurs à fort potentiel.
- ✂ Asseoir une légitimité plus grande vis-à-vis des partenaires.
- ✂ Être plus compétitif sur un marché très concurrentiel.

Les 4 OPH vont s'appuyer sur leurs forces et leurs spécificités pour devenir les acteurs et les moteurs du développement du territoire afin de répondre à la politique locale de l'Habitat dans le cadre du 3ème PLH de la Métropole Stéphanoise.



UN RAPPROCHEMENT UNIQUE : LA CREATION D'UN NOUVEL OFFICE CONCRETISANT L'AMBITION METROPOLITAINE

La Métropole de Saint Etienne a très vite envisagé la création d'un cinquième OPH, destiné à absorber les quatre autres plutôt que de s'appuyer sur les schémas classiques de fusion.

Juridiquement valide, innovante, cette solution est un atout pour mobiliser à la fois les gouvernances et les équipes des organismes actuels.

Créer un cinquième office vise en effet :

- **À répondre aux attentes exprimées unanimement par les administrateurs**, les encadrants, les collaborateurs, et les organisations syndicales des quatre offices, de voir un nouvel office se créer plutôt que d'aller vers la fusion-absorption des trois organismes par l'un des quatre. Ce schéma favorise l'adhésion des quatre OPH au projet.

- **À mettre les OPH actuels sur un pied d'égalité**, en harmonisant les conditions de travail et en positionnant selon un dispositif participatif l'ensemble des collaborateurs des quatre offices dans le nouvel organigramme.

Ce principe de création d'un OPH se démarque par son caractère novateur et inédit ! 

Suite au dépôt du dossier de création de l'OPH Métropolitain auprès du Préfet de Région et du Ministre chargé du Logement le 3 janvier 2020 et suite à la présentation de ce dossier auprès du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), les avis des partenaires ont été unanimement positifs sur la création d'un nouvel Office.

Le dossier a été instruit par les services centraux du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

Le décret pour la création d'Habitat & Métropole a finalement été signé le 3 juillet 2020 par le Premier Ministre et publié au Journal Officiel du 4 juillet 2020.

Habitat & Métropole se substituera donc, à compter du 1er janvier 2021, aux quatre OPH existants.

Ce principe de création d'un OPH en vue d'une fusion-absorption est actuellement inédit dans le monde HLM.





UN PROJET CONSTRUIT COLLECTIVEMENT ET DE FAÇON PARTICIPATIVE

Dès le démarrage du rapprochement, l'association au projet des collaborateurs des 4 OPH a été pensée comme essentielle à sa réussite, compte tenu de la spécificité de ce regroupement à quatre.

L'engagement et la participation des 360 collaborateurs ont ainsi été soutenus durant la première année de lancement. Depuis 2019, une large part a été donnée à l'expression et à la participation des salariés, afin de les associer au cœur de la construction du projet :

- De nombreux **entretiens individuels** et des **journées portes ouvertes** accessibles à tous dans chaque office ont été menés dès le démarrage du projet en janvier 2019.
- Afin de réussir un projet construit collectivement, plusieurs **groupes projets thématiques** associant certains collaborateurs des quatre OPH (Systèmes d'information, Finances et Comptabilité, Qualité, Ressources Humaines, Communication et conduite du changement, Déménagement) se réunissent régulièrement depuis début 2019.

- Les **encadrants** ont également eu l'opportunité, lors d'un **séminaire en avril 2019**, de réfléchir collectivement à la **vocation** et aux **valeurs** du futur office ainsi qu'à **deux modèles d'organisation**.

- En complément à cela, les collaborateurs ont amorcé la **phase de co-construction lors de plusieurs ateliers** au sein de chaque office, en alimentant la réflexion ayant émergé lors de ce séminaire, au printemps 2019.

- **L'identification de préfigureurs des futures directions** de l'office, dès l'automne 2019, a initié la mise en œuvre opérationnelle interne sur l'organisation détaillée d'Habitat & Métropole, dont le travail s'est poursuivi tout au long de l'année 2020 avec la sollicitation de nombreux collaborateurs des OPH

- Une **convention**, rassemblant l'ensemble des collaborateurs des 4 OPH et consacrée à la **réflexion sur le nom du futur office métropolitain** a également été organisée en novembre 2019. Dans un objectif d'interconnaissance et de consolidation des liens entre les futurs collaborateurs de l'office métropolitain, elle a participé à l'appropriation et la concrétisation d'Habitat & Métropole.

L'ensemble des collaborateurs est associé au projet

Notes d'information régulières



Des lettres d'information sont envoyées régulièrement aux collaborateurs mais aussi aux partenaires et administrateurs des offices.

Dispositifs d'échange avec les collaborateurs



Afin de fluidifier la communication entre les parties prenantes du projet, des outils ont été mis en place: une boîte à idées virtuelle et physique anonymisée pour y poser des questions et mise en place d'une plateforme numérique pour communiquer.

Discussions régulières avec les instances représentatives du personnel



Des points réguliers d'information avec les associations de locataires, les organisations syndicales et les CSE des offices permettent de communiquer sur l'avancement du projet et de les inclure à la prise de décision.

Rencontres régulières avec les associations de locataires



Une réflexion a été menée pour définir les vocations et les valeurs du nouvel Office. ◀

Ainsi, il s'en est dégagé que la vocation du futur OPH métropolitain sera d'être...

- ▣ Une entreprise sociale de référence sur le territoire de la Métropole Stéphanoise.
- ▣ A la fois productrice et gestionnaire de logements de qualité et de services innovants adaptés aux besoins de ses locataires actuels et futurs tout au long de leur vie.
- ▣ Acteur engagé du mieux vivre-ensemble aux côtés de la Métropole et des collectivités du territoire, et moteur du développement du tissu économique.
- ▣ En conservant une proximité forte avec ses locataires et ses partenaires.
- ▣ En déployant une approche commerciale proactive et attractive assise sur une offre métier diversifiée et des outils innovants.
- ▣ En s'appuyant sur le professionnalisme et le dynamisme de sa gouvernance et de ses collaborateurs.

Les valeurs qui constituent l'identité d'Habitat & Métropole seront...

Qualité
Proximité
Parité
Bienveillance

Performance
Innovation
Réactivité
Équité



Cette construction participative se caractérise par une communication harmonisée et synchronisée. ▶

Séminaire des encadrants, avril 2019



Ateliers panneaux vocations - valeurs, mai - juin 2019



Atelier de créativité, septembre 2019



Assemblée plénière, Convention du personnel novembre 2019



Temps collectif, Convention du personnel novembre 2019





UNE AMBITION PATRIMONIALE D'AMPLEUR

En adoptant en mai 2019 son troisième Programme local de l'habitat (PLH), Saint-Etienne Métropole a identifié les enjeux propres à son territoire et retenu les priorités suivantes :

- 1. Renforcer l'attractivité** de la Métropole tout en réduisant les déséquilibres spatiaux et sociaux.
- 2. Renouveler et requalifier le parc existant** en améliorant la qualité et la performance énergétique des logements privés et publics.
- 3. Organiser la production de l'offre nouvelle** de logements.
- 4. Favoriser une offre d'habitat de qualité et diversifiée** qui réponde aux besoins de tous les ménages.

Avec environ 40% des logements sociaux du territoire, Habitat & Métropole a pour ambition la mise en œuvre de ces orientations (avec un objectif de 50% de production neuve du PLH) et de les traduire à travers un **Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)**.

À la suite de diagnostics approfondis et d'une consolidation des situations des 4 OPH, les équipes projets et leurs gouvernances ont pu :

- ✓ Valider un programme ambitieux d'investissements structurants à partir des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) existants répondant aux objectifs du PLH3 de Saint-Étienne Métropole et construit en partenariat avec la Métropole.
- ✓ Élaborer, à partir de ce PSP, un plan de financement en collaboration avec Saint-Etienne Métropole, la Fédération des OPH et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), en vue de la signature en 2020 par le nouvel organisme d'un protocole de soutien.

Ce protocole devra permettre à Habitat & Métropole de réaliser un programme ambitieux, intégrant notamment les conventions de rénovation urbaines signées avec l'ANRU sur Saint-Étienne et sur Saint-Chamond, la restructuration d'une grande partie du patrimoine de l'OPH Firminy, et les opérations stratégiques portées par chacun des bailleurs dans leurs PSP renouvelés.



Habitat & Métropole en chiffres*

La création d'**1** nouvel OPH
qui absorbe les **4** OPH existants est
actuellement inédit dans le monde HLM

18 500 logements
dont **920** équivalents-logements
implantés sur **30** communes

94% des logements sont concentrés
dans les pôles urbains

40% des logements sociaux
du territoire métropolitain

1 logement sur 5 localisé en quartier
prioritaire de la politique de la ville (QPV)

Un objectif de **50%**
de production neuve du **PLH**.

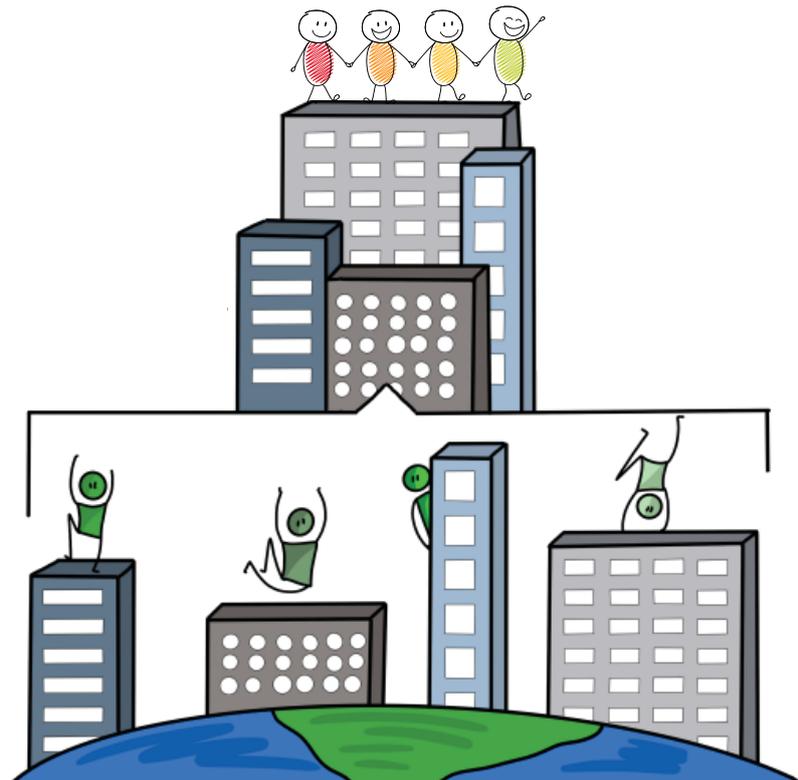
50 à 60% des objectifs métropolitains
de démolition et réhabilitation

350 collaborateurs

Un Conseil d'Administration
composé de **27** membres

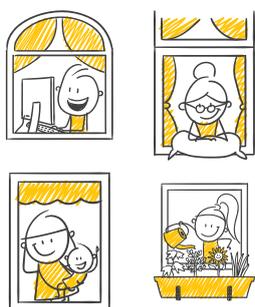
3 agences territoriales

* Chiffes au 31/12/2019



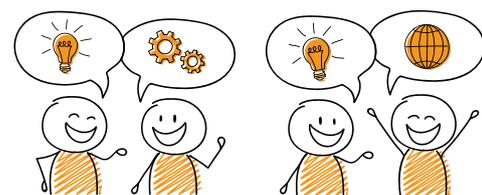


Renforcer l'attractivité du territoire et réduire les déséquilibres spatiaux et sociaux.



Garantir le mieux vivre-ensemble en maintenant la proximité avec les locataires et partenaires.

**EN RESUME,
HABITAT & METROPOLE
AURA POUR OBJECTIFS DE...**



Développer les compétences, offrir des perspectives nouvelles à des collaborateurs à fort potentiel.



Produire des logements de qualité et des services innovants adaptés aux besoins de tous les ménages .



VOTRE
AVENIR
COMMENCE
ICI.



Lien vers la vidéo du patrimoine (en cours)