



## Regroupement des OPH : à quelle sauce les acheteurs seront-ils mangés ?

### A propos de l'auteur

Mme Aude Camus

[Voir les articles de cet auteur](#)

**Tous comme les hôpitaux avant eux, les OPH doivent se regrouper, sur injonction du législateur. Le compte à rebours est lancé : ils ont le choix du type d'union et du ou des partenaires s'ils sont prêts pour le 1er janvier 2021. Après cette date le mariage sera forcé pour ceux qui n'atteignent pas 12 000 logements. Petite exception : les offices rattachés au même EPCI ou EPT doivent fusionner. Et les acheteurs dans tout ça ? Doivent-ils s'attendre à un divorce avec leur organisme ? A une modification de leur travail ?**

264, c'est le nombre d'offices habitat sur le territoire national au 1er juillet 2016 d'après le site de la fédération des OPH, mais plus pour longtemps. Le souffle du regroupement hantait les couloirs depuis plusieurs années. Avec la loi Elan, le couperet est tombé : les offices de moins de 12 000 logements ne peuvent plus rester seuls. « Le législateur n'a pas renvoyé uniquement à la notion de propriété mais à la notion de gestion des logements » précise Me Sophie Imbault avocate au sein du cabinet Earth Avocats. Si certains ont attendu la loi pour savoir s'ils seraient contraints de trouver un partenaire, d'autres ont préféré anticiper au cas où le législateur serait trop contraignant sur le choix du compagnon. D'autres encore, non concernés par l'obligation normative, font tout de même le choix de s'associer. Que vont devenir les acheteurs avec cette vague de mutualisation ?



### Une union par affinité mais avec transmission du bilan de santé



« Bien se connaître et [...] bien s'entendre » voilà le conseil de Claude Nedelec, directeur général d'Epinal Habitat (environ 5 200 logements) pour choisir avec qui entamer des discussions dans la perspective de se regrouper, sentiment très largement partagé par les OPH interrogés. Pour exemple, Florence Schwartz responsable juridique pour Vosgelis (environ 16 500 logements, département des Vosges), explique que son OPH a débuté les discussions avant la loi Elan avec Chaumont Habitat (environ 4 500 logements), situé dans le département voisin. « Je crois que la base même, c'est de se dire on se dit tout avec les avantages et les inconvénients que cela peut éventuellement apporter. Mais on est justement là pour essayer de régler tout ça » poursuit le DG d'Epinal Habitat. En parlant de tout se dire : certaines structures confient avoir choisi d'anticiper la réforme pour ne pas avoir à se grouper avec des organismes en difficulté financière, ce qui mettrait à mal leur

trésorerie. Avant de ficeler les termes de l'engagement, les organismes constituent des groupes de travail par thématique pour connaître les pratiques de chacun, l'état de la trésorerie, du patrimoine ... et trouver une feuille de route commune.

### Commande publique : ce qui se prépare



« Il va y avoir de très lourds enjeux sur la commande publique puisqu'à un moment donné l'entité à créer va nécessairement faire converger l'ensemble des besoins à satisfaire », résume David Guengnant (en photo ci-contre), directeur général de Terres du Sud Habitat (environ 5000 logements). Il indique que le matin même il s'est réuni avec Toulon Habitat Méditerranée (environ 8 000 logements) avec lequel il va fusionner, afin de faire un état des lieux des marchés en cours, voir s'il faudra mettre un terme à certains contrats ou passer des avenants. Les deux organismes étant dans le même secteur géographique, certains titulaires de marchés sont communs, ce qui devrait

faciliter les choses. David Guengnant vise 80% des contrats en commun à l'horizon 2021. Beaucoup voient dans cette réforme une possibilité de rationaliser les achats, de faire des économies grâce à un plus gros volume de commande, de professionnaliser la démarche. « Je crois qu'aujourd'hui personne n'ose vraiment dire que ce n'était pas nécessaire de mettre un coup de pied dans la fourmière [...] Est-ce qu'il fallait le faire comme ça ? On a trouvé une solution, je ne sais pas si c'est la bonne, l'avenir nous le dira, mais c'en est une » conclut Hélène Chessel, directrice générale de Moulins Habitat.

**« Il va y avoir de très lourds enjeux sur la commande publique »**

### Et les collaborateurs dans tout ça ?

« La mission de traitement des doublons [de postes] est une mission que l'on a édifiée au rang de priorité » annonce David Guengnant, car c'est un sujet très préoccupant reconnaît-il. Après avoir expliqué que chacun doit être occupé et satisfait, et les besoins de l'office comblés, il poursuit : « on va profiter de l'effet de masse pour essayer de reclasser et voir reformer certains collaborateurs [...] à de nouveaux métiers, à de nouvelles missions que pour l'instant nous nous refusions d'engager faute de moyens humains et matériels ». Pas de plan de licenciements donc, c'est ce qu'il ressort des conversations avec

des cabinets d'avocats qui aident les OPH dans leur démarche et avec des acheteurs et directeurs généraux des organismes concernés. Tout au plus les départs en retraite ne seront pas remplacés. Mieux, des recrutements pointeront sans doute le bout de leur nez. « En général, on est plutôt sous staffé en commande publique dans les organismes. Je pense qu'il faut recruter, pour mener une politique d'achat commune » estime Me Anne-Christine Farçat, avocate associée au sein du cabinet Seban & Associés (en photo ci-contre). « C'est peut être aussi l'occasion de renforcer la professionnalisation de l'achat » poursuit son confrère Me Thomas Rouveyran du même cabinet. Si les collaborateurs ne sont pas invités à faire leurs cartons devront-ils aller travailler dans un autre lieu ? Groupevalophis (environ 47 000 logements) a fusionné l'année dernière avec un ancien OPH municipal qui comptait environ 2 000 logements et approximativement 80 collaborateurs. Parmi eux, certains fonctionnaires sont partis dans d'autres administrations, le reste du personnel a été intégré, aucun licenciement n'est à recenser, explique Marc Zumbrunnen responsable audit conformité pour le groupe. Le siège de l'ancien OPH municipal est devenu une agence et le personnel des services supports a été intégré au siège. Mais il peut être compliqué de demander aux collaborateurs d'ajouter une heure de trajet pour venir travailler dans de nouveaux locaux. « Ici c'est absolument impensable, même 10-15 km c'est trop » prévient Hélène Chessel, surtout pour le personnel avec un revenu modeste car l'essence coûte cher, précise-t-elle. Le travail à distance va donc être étudié. « Aujourd'hui, télétravail, outils collaboratifs, plateformes, on n'a pas besoin d'être dans le même bureau pour travailler ensemble », plaide Me Anne-Christine Farçat.

**En général, on est plutôt sous staffé en commande publique dans les organismes. Je pense qu'il faut recruter, pour mener une politique d'achat commune**

