

Jeudi 7 mars 2019

Office Public de l'Habitat : l'union fait la force

LOGEMENT - Quatre bailleurs sociaux de Charente-Maritime et de Charente vont s'allier au sein d'une société de coordination. L'objectif : partager leurs expertises dans le cadre d'une stratégie commune.

Au 1^{er} janvier 2021, selon les termes de la loi ELAN qui prévoit la réorganisation du tissu des organismes de logement social, les offices publics de l'habitat (OPH) de moins de 12 000 logements devront avoir rejoint un groupement. C'est ainsi que quatre bailleurs sociaux de Charente-Maritime et de Charente, en l'espèce La Rochelle, Rochefort, Saintes et Angoulême, ont décidé de travailler bien en amont sur un rapprochement afin de transformer cette contrainte réglementaire en opportunité stratégique.

« Dès l'instant où nous avons connu le projet de la loi ELAN, nous avons considéré que c'était une opportunité plutôt qu'une contrainte. Nous avons alors commencé à travailler ensemble », affirme Marylise Fleuret-Pagnoux, présidente de l'OPH de l'agglomération de La Rochelle



Les représentants des communautés d'agglomérations et des OPH de Saintes, Rochefort, Angoulême et La Rochelle se sont retrouvés le 27 février dernier

« Être plus efficient, plus réactif et plus fort »

Dès lors, les quatre bailleurs sociaux se sont mis autour de la table avec l'idée de créer une société de coordination sous forme coopérative « pour être plus efficient, plus réactif et plus fort pour bâtir un vrai projet de territoire ». « On partage des préoccupations et des questions en commun [...] On se ressemble et on partage des politiques d'aménagement du territoire »,

estime quant à lui Jean-François Dauré, le président du Grand Angoulême.

Cette société de coordination rassemblera les 3 813 logements de l'OPH Angoumois, les 8 452 de l'OPH de la CDA de La Rochelle, les 2 631 de Rochefort Habitat Océan et les 4 092 de Saintes, pour un seuil total d'environ 19 000 logements sociaux. Mais quelle sera la marge de manœuvre de cette nouvelle structure ? Jean-François Fountaine, le président de l'agglomération rochelaise apporte quelques éléments de réponse : « Nous

allons pouvoir améliorer nos expertises. C'est en mettant nos moyens en commun qu'on va pouvoir y arriver. C'est le cas notamment en termes de transition énergétique ».

Autonomie de gestion et de gouvernance

Jean-Philippe Machon, le maire de Saintes et président de la SEMIS abonde dans ce sens : « On est plus fort quand on réfléchit à plusieurs ».

Pour autant, pas question de parler de fusion ou d'économie de fonctionnement :

« On peut toujours attendre des économies d'une mutualisation, mais l'objectif n'est pas de faire des économies de personnel. Il faut optimiser la gestion dans le cadre d'une coopération. Chacun garde sa propre gouvernance et son autonomie de gestion », détaille le maire de Saintes. Daniel Pacau, le président de Rochefort Habitat Océan estime, lui, que dans un premier temps « cette mise en place va coûter. Mais à terme, en mutualisant nos moyens l'objectif est d'aboutir à des économies ». Jean-François Fountaine rajoute : « Il y a une stratégie globale

qui va être définie et ensuite chacun le mettra en œuvre », le but étant de ne pas perdre la proximité qui fait la force de ces différents organismes.

Du côté des presque 30 000 locataires : « Il n'y aura aucune incidence », répondent de concert les différents acteurs du dossier. « Au contraire, l'optimisation des recettes servira à construire des logements neufs, à réhabiliter et à entretenir. Plus on aura de moyens et plus on sera performant dans ces trois domaines », souligne Marylise Fleuret-Pagnoux.

Amaury Legrand

Les grandes mesures de la loi Elan



En matière d'urbanisme, la Loi Elan prévoit l'assouplissement de certaines règles

Le 24 novembre 2018, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) a été publiée au Journal Officiel.

Lors de la promulgation de la loi Elan, Jacqueline Gourault, ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et Julien Denormandie, ministre chargé de la ville et du logement ont mis en avant les orientations de cette mesure législative : « Nous apportons des solutions concrètes pour le logement : simplifier les normes de construction, améliorer l'accès au logement, notamment pour les personnes les plus fragiles, soutenir la rénovation des bâtiments et accompagner les collectivités dans la redynamisation de leurs territoires. Ce sont autant d'engagements pris pour améliorer le cadre de vie

des Français ».

Concrètement, la loi Elan prévoit de regrouper les bailleurs sociaux qui gèrent moins de 12 000 logements. Elle vise également la vente de 40 000 logements sociaux par an (moyenne annuelle de 8 000 logements vendus actuellement, N.D.L.R.).

Elle prévoit également l'assouplissement des normes quant à l'accessibilité des logements aux personnes handicapées. Avec 4 millions de mètres carrés de bureaux vacants en France, la loi Elan veut faciliter la transformation de bureaux en logements, le but étant également de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil. La simplification des règles d'urbanisme en vue d'accélérer les procédures de construction de logement fait aussi partie des objectifs de la loi.

Quel calendrier ?

2019 est une année charnière dans la création de cette société de coordination entre les quatre bailleurs sociaux de Charente et de Charente-Maritime.

Si les différents acteurs travaillent sur le dossier depuis un an et demi, l'année qui va s'écouler va être décisive. En juin prochain, le personnel des quatre organismes sera rassemblé à l'occasion d'un séminaire.

La rédaction des statuts et du pacte d'actionnaires se fera durant l'été. Ces statuts et ce pacte seront soumis à l'approbation des communautés d'agglomérations et des quatre bailleurs sociaux en octobre 2019.

La création de la société de coordination est prévue pour décembre 2019 ou le début de l'année 2020.

Le siège de la société de coordination à Rochefort

Si on ne connaît pas encore le nom que portera la future société de coordination entre les quatre bailleurs sociaux de Charente-Maritime et de Charente, on sait déjà que son siège sera basé à Rochefort, dans les locaux de l'office public de l'habitat actuel. En effet, la ville de Rochefort occupe la position la plus centrale entre les agglomérations de La Rochelle et d'Angoulême.