

# Trois offices font bail commun

## HABITAT

Ensemble, les offices HLM de Rochefort, Saintes et La Rochelle dépassent tout juste les 15 000 logements requis

SÉVERINE JOUBERT  
s.joubert@sudouest.fr

**A** lors qu'Habitat 17, l'office public de l'habitat du département, a déjà scellé son union avec ses pairs de la Vienne et de la Charente à travers une Société anonyme de coordination, trois autres acteurs du logement social ont entériné hier un même processus de coopération, afin de dépasser le seuil fatidique des 15 000 logements.

Ce seuil est exigé par le projet de loi Elan (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), en discussion à l'Assemblée nationale. Loi qui, dans l'esprit, demande aux bailleurs sociaux d'être plus efficaces.

### « Anticiper plutôt que subir »

Ces trois offices HLM sont Rochefort Habitat Saintonge, l'office communautaire de l'agglomération de La Rochelle et la Société d'économie mixte immobilière de la Saintonge (Semis). À eux trois, ils pèsent 15 175 logements. Ça passe tout juste mais c'est suffisant pour écarter la menace qui pesait sur la pérennité des organismes publics.

Le projet de Société anonyme de coordination (SAC) sous forme de coopérative a été officiellement lancé hier à Saintes, par le président de la Semis et maire de Saintes, Jean-Philippe Machon ; Hervé Blanché, maire de Rochefort et président de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan ; Daniel Pacau, président de Rochefort Habitat Océan ; et Marylise Fleuret-Pagnoux, présidente de l'Office public de l'habitat (OPH) de La Rochelle.

« Plutôt que de subir, nous avons préféré anticiper », expose Hervé Blanché. Ces fiançailles, préparées en amont par les trois directeurs, devaient aboutir au mariage entre partenaires consentants, dans un an et demi. Mais dans ce ménage à trois, chaque office gardera son identité, sa politique en matière de logement social. Du moins dans un premier temps.

Comme l'ont dit tour à tour les responsables, les habitants concernés ne percevront pas cette évolution juridique. « Ce n'est pas une fusion, c'est une coopération. » Et de convoquer « la proximité » qui sera préservée.

Alors qu'est-ce qui va changer ? Les coopérations pourraient porter sur



un plan stratégique du groupe, la mise en œuvre d'une politique d'achat hors investissement immobilier, la mise à disposition de ressources disponibles. Cette coopération s'appuiera également sur un élément fort de « solidarité financière », apporte Jean-Philippe Machon.

Et si la loi Elan a déclenché cette coopération entre trois acteurs majeurs du logement social, elle ne peut être déconnectée de la loi de finances 2018 qui a fragilisé les prévisions budgétaires de nombreux organismes.

« On a eu des pertes de loyer avec le passage de la TVA de 5,5 % à 10 % sans oublier la baisse des Aides personnalisées au logement et une augmentation de nos cotisations à la caisse de garantie du logement locatif social », abonde Marylise Fleuret-Pagnoux. Soit dans le cas de l'OPH de La Rochelle « un manque de 3 millions d'euros ». À Rochefort Habitat Océan, la perte estimée est de 12 millions d'euros.

### Survie et opportunité

Les coopérations à venir devront notamment palier ces pertes de ressources et dépenses supplémentaires. « La mise en place de la SAC permettra de mieux instruire et plus vite », reprend Marylise Fleuret-Pagnoux.

Le rapprochement de Rochefort Habitat Saintonge, l'office communautaire de l'agglomération de La Rochelle et de la Semis est donc autant une obligation légale qu'une question de survie pour chacun de ces organismes publics, qui entendent toutefois transformer tout cela en « opportunité ».

Au sein du quartier de Saint-Éloi, à La Rochelle : la Cité des Géraniums. PHOTO ARCHIVES XAVIER LEOTY

## Le poids des trois bailleurs sociaux

### Rochefort Habitat Océan

**2 631 logements :**

**2 587 familiaux**

**64 équivalents logements**

La Tremblade	30
Gua	8
Surgères	32
Fouras	56
Ile d'Aix	9
Loiré les Marais	2
Saint Laurent de la Prée	14
Breuil Magné	5
Rochefort	<b>2 250</b>
Tonnay-Charente	
Moragne	
Saint-Hippolyte	160
Saint-Agnant	
Échillais	
Port des Barques	65

CDA : communauté d'agglomération

CDC : communauté de communes

OPH CDA La Rochelle  
**8 452 logements :**  
6 791 logements familiaux  
1 661 équivalents logements

La Rochelle	①
Rochefort	②
Saintes	③
Royan	
Saint-Jean-d'Angély	
Cara	279
CDA La Rochelle	36
CDA Saintes	<b>2603</b>
CDC Aunis Sud	7
CDC Bassin-de-Marennes	22
CDC Canton de Gemozac	11
CDC Charente Arnoult	10
CDC Haute Saintonge	167
CDC Ile d'Oléron	268
CDC Vals de Saintonge	192

### SEMIS Saintes

**4 092 logements**

3 595 Logements familiaux

108 Parking/caves/garages

317 équivalents logements

71 Commerces

1 Crédit-bail