



Les offices de La Rochelle, Angoulême, Rochefort et la Semis lanceront leur SAC le 1er janvier 2020

Une SAC de 20 000 logements doit être créée par l'OPH de l'agglomération de la Rochelle, la Semis, l'office de l'Angoumois et Rochefort Habitat Océan d'ici le 1er janvier 2020. Les cinq organismes ont tout fait pour que le projet soit bouclé avant les élections municipales, comme demandé par leur(s) collectivité(s) de rattachement. En plus de répondre à la loi Elan, qui les oblige tous à se regrouper avant 2021, les quatre dirigeants d'organisme visent une production en hausse de 28 % et des projets à forte plus-value.

Trois OPH et une SEM basés à La Rochelle, Rochefort, Saintes et Angoulême sont parmi les organismes les plus avancés pour créer une SAC, qui comptera environ 20 000 logements. Sera-t-elle la toute première société de coordination créée en France ? "C'est le cadet de nos soucis", rétorque à AEF info Jean-Jacques Carré, DG de l'OPH de l'agglomération de la Rochelle (7 500 logements), qui va ainsi se regrouper avec la Semis (1) (3 900), l'OPH de l'Angoumois (3 700) et Rochefort Habitat Océan (2 600), tous soumis à l'obligation fixée par Elan de se regrouper (2). "Pour nous l'important est de respecter la feuille de route qui nous a été fixée par les élus locaux, qui est de créer cette SAC d'ici le 1er janvier 2020", soit avant les municipales, poursuit le DG, confiant.

Le projet a été lancé il y a 18 mois pour "faire d'une obligation qui allait devenir réglementaire, une opportunité", indiquent de concert les quatre dirigeants d'organismes à AEF info. Les collectivités y ont rapidement donné leur accord de principe et s'apprêtent à délibérer, maintenant que les statuts des SAC sont officiellement détaillés par décret du 29 août ([lire sur AEF info](#)). "Nous avons aussi intégré nos équipes, pour que ce ne soit pas qu'un projet de directeurs ou d'élus", insiste Christine Mounier qui dirige la Semis. Les quatre organismes ont notamment rassemblé leurs 300 salariés en séminaire le 6 juin dernier et obtenu un avis favorable à l'unanimité des comités d'entreprise.

Prochaines étapes : la validation du CRHH puis la demande d'agrément (dont le contenu doit encore être précisé par arrêté) qui passera devant le Conseil supérieur des HLM pour avis, avant signature du ministre chargé du Logement. Les organismes espèrent aussi obtenir une aide de la CGLLS, qui étudiera leur demande lors de la première réunion de la Commission de péréquation et de réorganisation, le 16 octobre ([lire sur AEF info](#)).

Objectifs de productions augmentés grâce à la SAC

Les partenaires mettent en avant les "valeurs communes" et les complémentarités qui les ont poussés à se choisir

mutuellement. Tous sont très liés à leur(s) collectivité(s) de rattachement, ils ont "la même vision du métier" et "la même rigueur budgétaire". Les organismes se disent complémentaires à la fois sur le plan territorial et en matière de savoir-faire. Ainsi la SEM est plus experte sur les questions d'aménagement, utile notamment pour les projets de revitalisation des centres-villes et centre-bourg existants qui pourraient être développés sur les différents territoires. Les offices de Rochefort et Angoulême sont, eux, très engagés dans la démarche "Quali HLM". Quant à l'office de La Rochelle, qui évolue en secteur tendu, il peut notamment faire profiter à ses partenaires de son expertise en matière de maîtrise d'ouvrage, de commercialisation et d'accession sociale à la propriété.

Avec la perspective de se regrouper en SAC les quatre partenaires ont augmenté leurs perspectives de production : ils prévoient de construire un total de 320 logements par an, contre 250 actuellement (soit +28 %). La SAC doit aussi leur permettre de "développer des activités nouvelles (prospection foncière, accession sociale à la propriété...) pour dégager de nouvelles plus-values et faire ainsi face à la RLS et à l'augmentation des cotisations CGLLS", souligne Christine Mounier, "car les économies potentielles générées par la mutualisation ne couvriront pas les pertes engendrées par la RLS".

Présidence de trois ans

Du côté des statuts, la SAC prendra une forme coopérative et sera dirigée par un conseil de surveillance et un directoire. Le pacte des associés précise que le président du directoire ne sera pas le même que celui du conseil de surveillance et que chacun aura un mandat de trois ans.

Le siège social se situera dans les locaux de Rochefort habitat océan, pour des raisons plus pratiques que politique. Des salariés seront mis à disposition sur la base du volontariat pour gérer les principales fonctions administratives. "Nous ne savons pas encore si nous créerons à terme une équipe salariée dédiée, nous construisons sur le moyen et long terme", précise Jean-Jacques Carré.

Partage d'expérience

Les quatre organismes de cette SAC indiquent échanger régulièrement avec d'autres bailleurs sociaux qui projettent eux aussi de créer une SAC. Ils ont notamment contribué à nourrir un guide pratique sur le sujet rédigé par la Fédération des OPH ([lire sur AEF info](#)), qui en présentera une version actualisée au Congrès HLM de Paris. Parmi les difficultés rencontrées lors de leur projet, les identifient "la compréhension des textes et leur publication tardive", "la chronologie des actions à mener" ou encore "une contrainte réglementaire forte". "Mais chaque projet de SAC est unique, parce que les territoires et les personnalités des gouvernants sont différents", rappelle le directeur général de l'office de l'agglomération de La Rochelle Jean-Jacques Carré.