DOSSIER DE PRESSE

11 juin 2019

Un projet de rapprochement au service du territoire Ligérien

Atlantique Habitations, Entreprise Sociale pour l'Habitat,

Habitat 44, Office Public Départemental,

et **Silène**, Office Public de l'Habitat adossé à la CARENE,

3 bailleurs sociaux différents… qui se ressemblent… et s'assemblent !











Crédit Mutuel Loire-Atlantique, Centre Ouest

Atlantique Habitations à chacun son nid…

Loire Atlantique

HABITAT44

CARENE Saint-Nazaire agglomération

Silène habiter en région nazairienne

1. Un projet de territoire au service des politiques du logement

La loi ELAN, loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, du 23 novembre 2018 est la dernière des grandes lois logement promulguées. Elle fait obligation aux organismes de logement social de moins de 12 000 logements de se regrouper pour former un ensemble supérieur à ce seuil. Ce rapprochement peut se faire sous plusieurs formes dont les sociétés de coordination. Les bailleurs sont donc amenés à rechercher de nouvelles synergies et des complémentarités dans leurs savoir-faire. Ils doivent aussi chercher de nouveaux relais de croissance conformes à leur vocation qui est de répondre aux politiques publiques du logement.

Dès en amont de cette loi, au début de l'année 2018, Atlantique Habitations, Habitat 44 et Silène, dont les valeurs et les modes de management sont très proches, ont souhaité entamer des discussions autour d'un projet de coopération. Ils ont réaffirmé les priorités devant guider leurs décisions et leurs démarches :

Préserver et développer la qualité du service rendu aux locataires

Conserver les centres de décision en local

Garantir des réponses adaptées aux besoins des territoires

Préserver les emplois et les compétences

2. Une vision commune de notre action pour garantir des réponses adaptées aux besoins des territoires

Il y a depuis longtemps une forte tradition de travail inter-bailleurs en Loire Atlantique. Si les statuts et les instances de gouvernance des 3 organismes diffèrent (OPH, ESH, collectivités territoriales, établissement bancaire mutualiste...) la complémentarité de nos implantations a favorisé l'engagement de ce rapprochement.

Il a été enrichi par un partage autour d'une vision commune de notre action au service des locataires, des politiques locales du logement et des habitants du département. Nous avons des valeurs proches qui nous rassemblent : solidarité, proximité, écoute, responsabilité... et l'envie commune de mettre nos compétences et nos savoirs au service de nos clients, des collectivités et des politiques locales de l'habitat.

Le logement est un bien commun. La mission des bailleurs sociaux va bien au-delà de simplement fournir un toit. Les collaborateurs de nos organismes accompagnent au quotidien les habitants, en partenariat étroit avec l'ensemble des acteurs de la solidarité, qu'ils soient publics ou associatifs.

SILÈNE

9 870 logements et foyers
194 collaborateurs
11 communes

Collectivité de rattachement :
la CARENE

HABITAT 44

8 130 logements et foyers
135 collaborateurs
138 communes

Collectivité de rattachement :
le Département de Loire-Atlantique

ATLANTIQUE HABITATIONS

11 500 logements et foyers
150 collaborateurs
130 communes

Actionnaire de référence :
Crédit Mutuel

Coopérative d'accession abordable
200 logements par an
13 collaborateurs

Actionnaire de référence :
Atlantique Habitations

Atlantique Habitations a franchi le cap des 11 500 logements en 2018 et réalise chaque année 500 logements familiaux et 100 logements lits foyers. Avec le soutien de son actionnaire, le Crédit Mutuel LACO, ce pôle immobilier social entend jouer un rôle majeur au service des populations et en partenariat avec les collectivités.

En 2018, les perspectives restent bien orientées, avec des volumes de production et de réhabilitation maintenus à un niveau élevé, malgré l'impact des évolutions réglementaires sur les prochaines années.
Atlantique Habitations, Entreprise Sociale pour l'Habitat, et MFLA, Société coopérative spécialisée dans l'accession sociale à la propriété, poursuivront leur investissement dans des démarches participatives, convaincues que la volonté de participation exprimée par nos concitoyens et par les élus constitue une mutation sociétale majeure.
Un acteur résolument engagé pour répondre aux enjeux actuels :

- 150 salariés
- une régie travaux de 20 personnes intervenant pour l'entretien quotidien et la remise en état des logements
- près de 20 000 personnes logées
- + de 10 500 logements en gestion
- livraisons logements neufs en 2017 : 377 logements familiaux et 197 lits
- 326 logements réhabilités
- 1 415 attributions en 2017
- près de 100 millions d'euros seront investis pour construire, entretenir et gérer notre patrimoine.

Habitat 44 est l'Office public de l'habitat de la Loire-Atlantique, rattaché au Département et présidé par Michel Ménard, Conseiller départemental de Loire-Atlantique.

Afin de répondre aux demandes de logements liés à l'attractivité démographique du territoire (plus de 16 000 habitants supplémentaires par an) et aux besoins des ménages modestes, le Département de Loire-Atlantique s'appuie notamment sur la capacité de production et de réhabilitation d'Habitat 44, permettant ainsi de favoriser le développement d'une offre sociale de qualité.
Habitat 44 compte à ce jour plus de 8000 logements répartis dans 138 communes, soit plus de 10 % du parc social en Loire-Atlantique, et assure plus de 1 100 attributions de logements par an, entre la mise en location de la production neuve et la rotation sur le parc existant. Adaptés aux besoins de chacune des communes, ils sont habités par un public diversifié (jeunes couples, familles, personnes âgées non dépendantes) offrant ainsi une large mixité sociale.
Malgré la Loi de Finances 2018 et la loi Elan, Habitat 44 confirme sa volonté de maintenir son cap ambitieux de développement avec 250 nouveaux logements par an, et le maintien en attractivité de son patrimoine, avec 85M€ d'investissements programmés sur 2019/2025. Deux conventions importantes, signées en 2016, devraient nous permettre de maintenir cette dynamique : la première avec le Département de Loire Atlantique qui prévoit une dotation en fonds propres de 15 M€, la seconde résulte d'un partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement. Et parce que le service de proximité reste notre priorité, Habitat 44 développe son partenariat avec les associations et institutions locales pour toujours mieux accompagner les populations vieillissantes et les publics en précarité.

Silène : Anciennement office public de l'Habitat de la Ville de Saint-Nazaire, Silène est aujourd'hui adossé à la CARENE et gère près de 10 000 logements.

L'histoire de Silène est indissociable de celle du territoire que l'Office aura accompagné dans la reconstruction d'une ville détruite à 85% par la guerre, comme dans les périodes d'expansion et de mutation.
Silène a su adapter son savoir-faire acquis à Saint-Nazaire aux différents territoires de la presqu'île, contribuant au développement responsable des villes et des bourgs dans un environnement naturel entre océan et Brière. Silène est désormais présent sur 9 des 10 communes de l'agglomération nazairienne et représente 80% de l'offre locative sociale du territoire. Silène développe également son patrimoine sur l'agglomération de Cap Atlantique, où il est historiquement présent dans certaines communes.
Silène est attaché à la qualité du service qui est délivré au quotidien à ses locataires, et mène une politique de proximité soutenue. Cela passe, entre autres, par la forte implication dans les projets d'innovation sociale, qui permettent de créer un lien fort entre les habitants des quartiers, mais également avec les équipes de proximité. L'innovation est aussi déployée dans les projets de maîtrise d'ouvrage, notamment en réhabilitation où des solutions techniques audacieuses viennent redonner une seconde vie au patrimoine de la Reconstruction.

3. Une société de coordination, c'est quoi ?

Un nouvel outil juridique créé par la loi

Silène, Habitat 44 et Atlantique Habitations ont choisi de recourir à la forme juridique créée par la loi ELAN pour permettre aux bailleurs sociaux de se regrouper. La « société de coordination » est un nouveau dispositif qui permet de :

- Former un groupe horizontal, constituant en cela une alternative à la création d'un groupe capitalistique
- Répondre aux volontés des gouvernances de maintenir les 3 organismes autonomes
- Offrir une forme souple et évolutive dans le temps.

La société de coordination sera donc formée par les 3 actionnaires que sont Atlantique Habitations, Habitat 44 et Silène. La gouvernance de ce groupe sera composée de :

- Représentants des actionnaires
- Représentants des gouvernances de chacun des 3 organismes
- Représentants de locataires

Les compétences de la société de coordination

Cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale
La société met en cohérence les méthodes de définition des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) et des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) respectifs des associés.

Finances et contrôle de gestion
La société organise la mise à disposition des ressources disponibles, met en commun les comptes et budgets prévisionnels annuels pour s'assurer de la pérennité des 3 structures.

Politique d'achat de biens et de service
La société définit et met en œuvre la politique d'achat de biens et de services, à l'exception des investissements immobiliers. Des marchés peuvent être passés conjointement. La société pourra s'appuyer sur le réseau Batigère pour bénéficier de tarifs attractifs.

Politique technique
La société définit des orientations sur plusieurs thèmes, par exemple le traitement de l'amiante, la politique énergétique, l'adaptation des logements...

Communication et identité commune
La société adopte une identité visuelle commune.

A ces compétences obligatoires, Habitat 44, Atlantique Habitations et Silène ont choisi d'y ajouter des compétences complémentaires, afin de rechercher des leviers de croissance et des synergies dans les projets. Ces compétences complémentaires sont au nombre de 6 :

- L'accession sociale à la propriété
- La gestion des copropriétés et la vente HLM, en engageant une réflexion sur la création d'un syndic social
- L'innovation technique, sociale et managériale
- Les logements et services seniors
- La stratégie digitale et d'évolution des systèmes d'information
- Le développement des compétences (mobilité et formation des collaborateurs)

4. L'acteur n°1 du logement social en Loire-Atlantique

La coopération entre nos organismes permettra de devenir plus innovants pour s'adapter aux mutations du logement social et plus généralement de la société. En tant qu'opérateurs sociaux historiques et acteurs économiques locaux majeurs, nous entendons constituer, en y associant les territoires, une organisation opérationnelle au service des habitants de Loire-Atlantique, et ainsi devenir l'acteur n°1 du logement social du département.

Ce sont aussi des ambitions communes pour le territoire, un projet fondé sur des valeurs partagées :



3. UNE SOCIÉTÉ DE COORDINATION, C'EST QUOI ?

sf

sgfsrdf

DOSSIER DE PRESSE

Un projet de rapprochement au service du territoire Ligérien

Contacts Presse :

Atlantique Habitations
Sylvette Tual
stual@atlantique-habitations.fr
06 70 86 55 26

Habitat 44
Carole Anizon
canizon@habitat44.org
06 07 29 76 99

Silène
Hélène Guihéneuf
hguiheneuf@silene-habitat.com
06 07 27 71 32