

# Les grandes manœuvres des offices HLM

La loi Elan oblige Terre & Baie Habitat, Dinan Habitat et Guingamp Habitat à procéder à des rapprochements ou à des fusions avant 2021. Des discussions ont commencé.

## Enquête

Le paysage des offices HLM dans les Côtes-d'Armor est en train de se recomposer. Les grandes manœuvres ont débuté fin 2018, au moment du vote de la loi Elan (pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) qui oblige les structures qui ont moins de 12 000 logements à se regrouper. Dans le département, trois offices n'atteignent pas ce seuil et doivent impérativement trouver une solution avant 2021. Il s'agit de Terre & Baie Habitat (5 200 logements), Guingamp Habitat (1 600 logements) et Dinan Habitat (2 100 logements). Pas question de refiler la patate chaude aux nouveaux élus après les municipales de 2020. Les conseils d'administration ont choisi des solutions radicalement différentes.

### Terre & Baie choisit Côtes-d'Armor Habitat

Terre & Baie Habitat, basé à Saint-Brieuc, s'est soucié du sujet assez tardivement. Le 31 janvier, son conseil d'administration a pris une délibération d'intention visant à se rapprocher de Côtes-d'Armor Habitat. Il n'est pas question d'une fusion, mais de la création d'une société anonyme de coordination (Sac), une structure juridique qui chapeauterait les deux offices HLM. Les deux conseils d'administration et les deux directions (des postes souvent convoités) resteraient intacts. L'entité juridique permettra de mutualiser les outils informatiques, le service juridique et les ressources humaines. « Nous gardons le pouvoir décisionnaire pour les appels d'offres et l'attribution des logements », indique Pierre Delourme, président de Terre & Baie.

« Nous avons le même ADN, justifie Yves-Jean Le Coqû, président de Côtes-d'Armor Habitat. La mutualisation permettra de faire des économies. » Des réunions de préparation ont lieu toutes les semaines. L'objec-



Terre & Baie Habitat, en charge du réaménagement de la cité Balzac à Saint-Brieuc, va se rapprocher de Côtes-d'Armor Habitat.

CREDIT PHOTO : ARCHIVES OUESTFRANCE

tif est d'acter la constitution de la Sac avant la fin de l'année.

### Dinan Habitat se tourne vers l'Ille-et-Vilaine

L'organisme dinannais a choisi de se marier à Néotoa, un satellite du conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, l'équivalent de Côtes-d'Armor Habitat dans le département voisin. Un gros organisme qui compte 19 000 logements. « Dinan est naturellement tourné vers Saint-Malo et notre territoire est aux portes de Rennes, justifie Didier Lechien, maire et président de l'office. Nous avons envisagé plusieurs solutions (Côtes-d'Armor Habitat, Émeraude Habitat à Saint-Malo, Les Foyers). Nous avons choisi Néotoa pour ses capacités d'investissement, son mode de gouvernance et sa capacité à rénover notre patrimoine. » Les deux entités ont fait le choix de la fusion. Avec quelques garanties tou-

tefois : le maintien d'agence à Dinan et la reprise par Néotoa des 36 salariés. La décision, annoncée fin décembre, devrait être entérinée avant l'été.

### Guingamp Habitat vers une structure privée ?

Guingamp a fait un tout autre choix en s'associant à des fonds privés avec la Coopérative immobilière de Bretagne (CIB), une holding qui détient les sociétés Bâtiments et styles de Bretagne (BSB) et Les Foyers, deux opérateurs HLM. Un choix qui fait tiquer certains : « Politiquement, la quasi-unanimité des élus départementaux, quelles que soient leurs sensibilités, privilégiaient des rapprochements entre offices publics », explique Yves-Jean Le Coqû, président de Côtes-d'Armor Habitat.

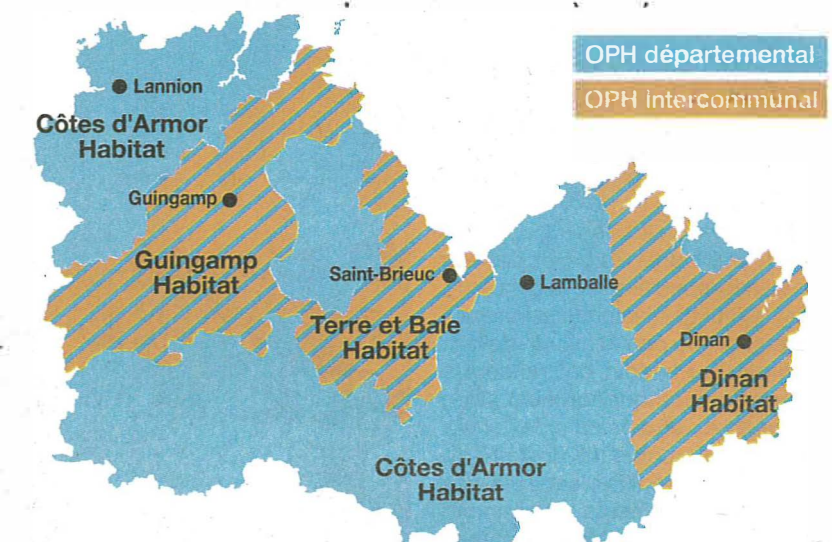
« Nous souhaitons nous associer à une organisation de notre taille en termes de patrimoine, justifie Philip-

pe Le Goff, maire de Guingamp et vice-président de l'office local. CIB a la même philosophie que nous en termes de production de logement et de gestion. Il faut arrêter de cliver les entreprises sociales de l'habitat (ESH) et les offices publics (OPH). Lors des réunions, il y a toujours les deux autour de la table. »

« La Coopérative Immobilière de Bretagne nous propose un projet à l'échelle de territoire positionnant Guingamp Habitat comme le référent unique du groupe sur Guingamp Paimpol Agglomération et la partie ouest du département », justifiait également Évelyne Ziegler, présidente de l'office lors de ses vœux. La solution envisagée serait la création d'une société de coopération, permettant à Guingamp Habitat et CIB de conserver leurs propres conseils d'administration.

Thibaud GRASLAND.

Côtes-d'Armor Habitat a-t-il raté le coche ?



Côtes-d'Armor Habitat intervient dans tout le département, y compris dans les agglomérations qui ont leur propre office public (Guingamp, Dinan et Saint-Brieuc).

CREDIT PHOTO : OUEST-FRANCE

Côtes-d'Armor Habitat, avec ses 13 500 logements et ses 156 salariés, reste le bailleur social n°1 dans les Côtes-d'Armor. Un contrôle, réalisé en 2016, « a mis en évidence le très bon fonctionnement général de l'office, qui remplit de manière satisfaisante sa mission d'intérêt général », note l'Ancois, organisme chargé de surveiller les offices HLM.

« Notre dynamisme perdure avec 200 logements produits chaque année », se félicite Yves-Jean Le Coqû, président.

Côtes-d'Armor Habitat intervient dans tout le département, y compris dans les agglomérations qui ont leur propre office public (Guingamp, Dinan et Saint-Brieuc).

Comme tous les OPH, le satellite du conseil départemental a subi les impacts des différentes réformes (notamment la baisse des APL).

« Nous avons subi une perte sèche de 2,5 millions d'euros entre 2018 et 2019 mais nous avons su nous organiser, faire des économies là où c'était possible. » L'office continue à investir en puisant aussi dans

ses fonds propres.

Côtes-d'Armor Habitat a-t-il raté le coche en laissant partir Dinan Habitat et Guingamp Habitat ? L'OPH du département aurait pu faire grimper son patrimoine à près de 20 000 logements.

Mais Philippe Le Goff, maire de Guingamp, est plutôt dubitatif : « In fine, serait-ce une bonne chose d'avoir un seul opérateur pour tout le département ? La diversité permet de pouvoir répondre à des offres de logement dans les collectivités. »

Selon plusieurs sources, la décision de Côtes-d'Armor Habitat de démettre la directrice de ses fonctions, début janvier, ne serait pas étrangère à cette situation.

« Une décision difficile mais nécessaire, qui répondait à des orientations stratégiques portées par le conseil d'administration et la collectivité départementale », justifiait le président lors de ses vœux. Les négociations avec Terre & Baie ont d'ailleurs débuté après le départ de la directrice.

Th. G.