

PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Toulouse, le 19 décembre 2019

Direction Aménagement

Affaire suivie par : Loïc CARIO
Téléphone : 05.61.58.63.08
loic.cario@developpement-durable.gouv.fr

Avis du bureau du CRHH sur la création de la SA HLM Perpignan Méditerranée (66)

Le bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) s'est réuni le mardi 17 décembre 2019 sous la présidence de Monsieur Jean-Emmanuel BOUCHUT, Directeur de l'Aménagement de la DREAL Occitanie.

Participaient au bureau du CRHH :

Conseil Régional	Aurore LAFOSSE	Établissement Public Foncier (EPF)	Guillaume COQUART
Conseil départemental 34	Anne VAN DEN BROECK	OCCITANIE	
	Lucas ROUGÉ	Habitat social en Occitanie	Aurélie LE GALLEE
CA Béziers Méditerranée	Julie FERRANTE	Méditerranée	
CA Sète Agglopolie Méditerranée	Françoise CLERGET	Habitat social en Occitanie Pyrénées	Sabine VENNIEL - LE NAVENNEC
Montpellier Méditerranée Métropole	Bruno LE ROY	Union territoriale SOLIHA Occitanie	Catherine CALMET
SICOVAL	Bérandère LE GOUET	CLCV Occitanie	Simone BASCOUL
	Valérie VIGNAU	FAS Occitanie	Bernard FABREGUETTES
CA Grand Montauban	Laurie BOUTINES		
Muretain Agglo	Nacéra REZIGA		
Action Logement	François MAGNE		
Banque des Territoires	Béatrice LAGARRIGUE		
Union des CAF Occitanie	Thierry SAINT LUC		

Michel SITJA-SANCHEZ, Directeur de l'OPH Perpignan Méditerranée et Muriel CORREARD Directrice des solidarités de Perpignan Méditerranée Métropole présentent le projet de création de la SA HLM Perpignan Méditerranée.

L'organisme OPH Perpignan Méditerranée a déposé en novembre 2019 un dossier de demande de création d'une SA HLM.

L'OPH gère plus de 7300 logements locatifs sociaux sur 17 des 36 communes de la communauté urbaine et est directement concerné par l'obligation de regroupement imposée par la loi ELAN.

Pour se conformer aux exigences fixées par la loi ELAN, Perpignan Méditerranée Métropole a étudié l'option de faire évoluer le statut de son OPH pour le transformer en entreprise sociale de l'habitat constituée sous la forme d'une SA d'HLM.

L'objectif est de maintenir une structure juridique gérée sur le territoire de la communauté urbaine de Perpignan, tout en s'associant à un opérateur de logement social reconnu pour ses savoir-faire et sa capacité d'intervention respectueuses des spécificités locales et de la nécessaire gestion de proximité.

L'OPH Perpignan Méditerranée fusionnera avec la SA HLM Perpignan Méditerranée, nouvellement créée. Dans le cadre de cette fusion, il sera alors procédé à une augmentation de capital de la SA d'HLM à l'occasion de laquelle il est d'ores et déjà acté que le groupe Adestia (CDC Habitat) apportera des fonds et détiendra 34 % du capital, le reste étant détenu par la communauté urbaine.

Au regard des dispositions de la Loi « ELAN », la création de la SA d'HLM Perpignan Méditerranée et la fusion dans la foulée avec le groupe CDC Habitat (Adestia) donnera naissance à un acteur majeur du logement social mais aussi de l'aménagement du territoire, au service des communes de la communauté urbaine de Perpignan.

Conformément à l'article L 422-5 du Code de la construction et de l'habitation, la décision autorisant la création de la SA d'HLM Perpignan Méditerranée sera prise par le ministre en charge du logement, avec préalablement un examen en comité régional de l'habitat et de l'hébergement et en conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

En conséquence, il est proposé au bureau du CRHH, après avoir entendu cet organisme, d'émettre un avis sur cette demande de création de la SA d'HLM Perpignan Méditerranée.

La DDTM des Pyrénées-Orientales indique que la fusion à venir devrait accroître la robustesse de l'opérateur mais ne doit en aucun cas pénaliser l'objectif de production de logement du PSP. Des éléments devront être apportés préalablement à l'examen de la fusion par le CRHH en janvier.

Jean-Emmanuel BOUCHUT rappelle que la délibération du jour ne concerne que la création de la SA. Viendra ensuite, après autorisation du ministère, un examen par le bureau de la fusion des bailleurs.

Échanges avec la salle

Lors des échanges avec la salle, la question d'une réorganisation au niveau local (avec l'OPH départemental) est abordée.

Michel SITJA-SANCHEZ précise que la réorganisation envisagée permet un apport de capital important (environ 34 M€) qui autorisera l'organisme à engager la rénovation du patrimoine ancien. La création d'une SAC n'aurait pas permis l'apport des fonds nécessaires.

Muriel CORREARD précise que la construction d'un appareil de production suffisant est nécessaire pour Perpignan Méditerranée Métropole afin de garantir la production des logements nécessaires, compte tenu du déficit en logement social du territoire.

Isabelle JORY (DDTM66) insiste sur la nécessité que les éléments du plan stratégique de patrimoine élaboré par l'OPH Perpignan Méditerranée soient repris dans le PSP du futur organisme.

Michel SITJA-SANCHEZ précise que le PSP de l'OPH Perpignan Méditerranée a été élaboré avant la loi de finances 2018 (et notamment l'impact de la réduction de loyer solidaire (RLS) et la hausse de la TVA).

Il indique que l'apport en capital d'Adestia permettra le maintien du PSP.

Sur question de Sabine VENNIEL-LE NAVENNEC (USH), il est indiqué que la SA devra être opérationnelle au 1^{er} janvier 2021.

Thierry SAINT-LUC (UR CAF) demande si le CSE a été consulté et quel est son avis. Michel SITJA-SANCHEZ répond que le CSE a donné son accord écrit.

Anne VAN DEN BROECK demande si la part de 34 % détenue par Adestia ne représente pas une minorité de blocage.

Michel SITJA-SANCHEZ répond que le pacte des actionnaires en cours de négociation définira les règles de fonctionnement des comités.

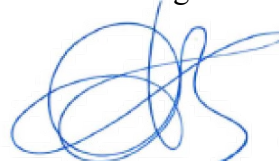
Habitat Social en Occitanie Méditerranée, la Banque des Territoires et Montpellier Méditerranée Métropole ne prennent pas part au vote.

Avis du bureau :

Le bureau du CRHH émet un avis favorable à la création de la SA HLM Perpignan Méditerranée (66) avec :

- 11 votes pour
- 2 abstentions
- 1 vote contre

Le directeur de l'aménagement de la DREAL

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Emmanuel BOUCHUT