



MODERNISATION DE L'OPH 66 POUR TRAVERSER LA CRISE DU LOGEMENT ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

OFFICE 66 – ROUSSILLON HABITAT

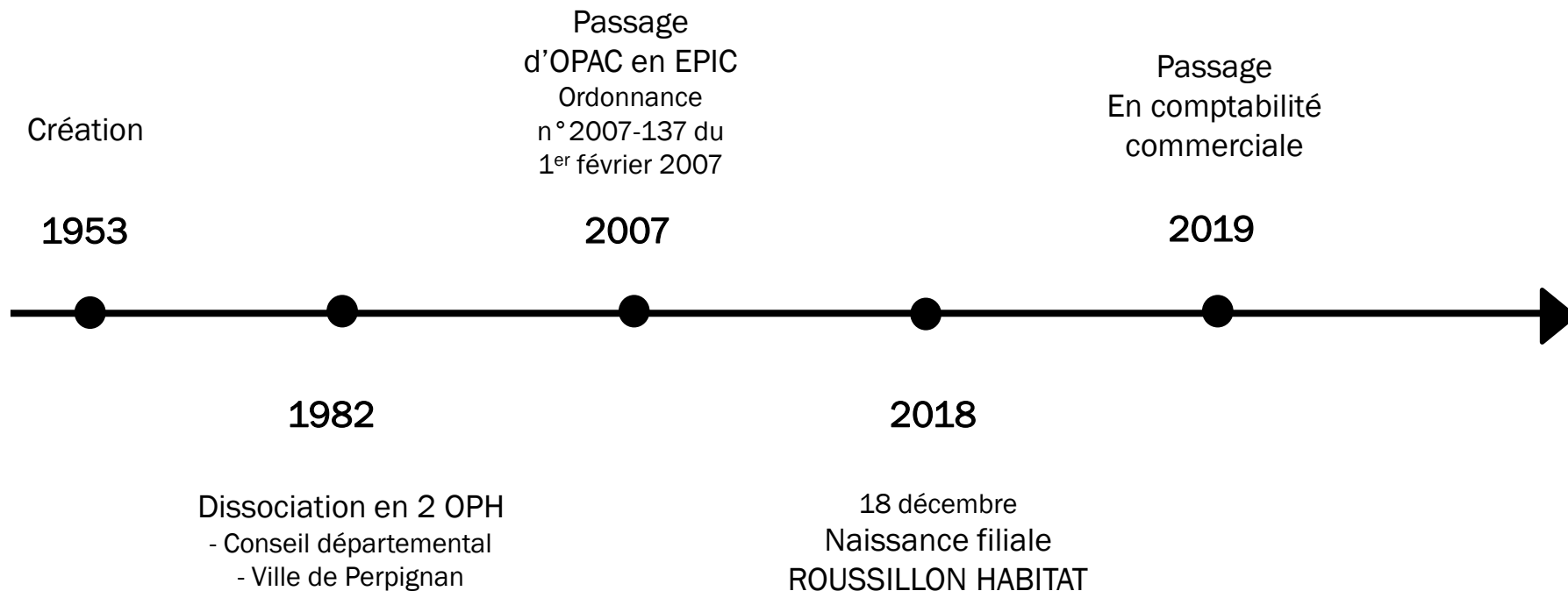
Bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Mardi 8 avril 2025

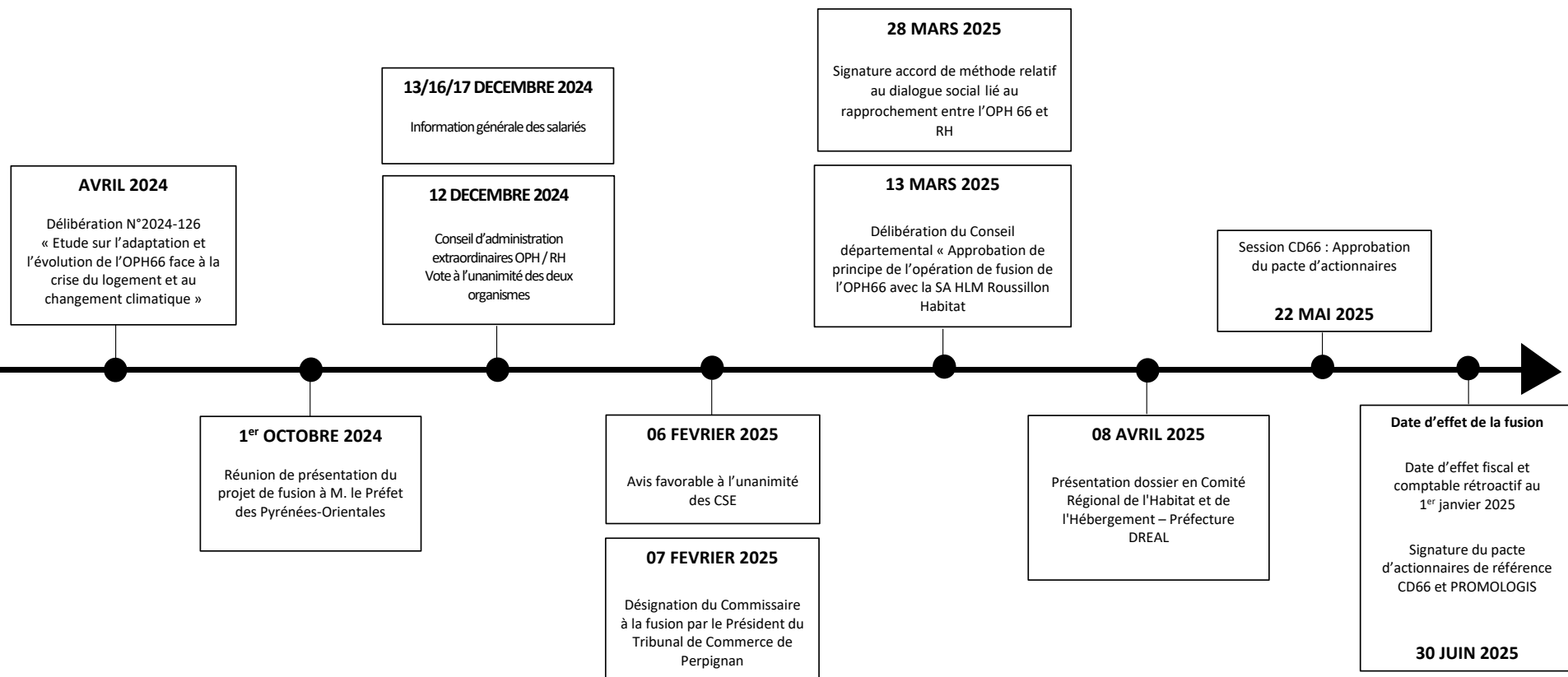
GROUPE



DATES CLÉS DE L'OPH 66



CALENDRIER DES OPÉRATIONS 2024 - 2025



SOMMAIRE

1. Le diagnostic
2. Le bilan 2018-2023 de l'OPH avec sa filiale ROUSSILLON HABITAT
3. La recherche de perspectives

Logement social en Occitanie

2024 : l'année de tous les dangers

- Vers le franchissement du cap des 200 000 demandeurs en région
- La construction de logements locatifs sociaux à son plus bas historique
- Les interrogations quant à la prochaine loi de décentralisation du logement
- Focus territoriaux
- Les propositions de HSO pour éviter une crise sociale majeure



ÉTAT DES LIEUX ET RÉSULTATS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

RAPPEL DU PROJET DE RESTRUCTURATION INITIAL EN 2018

L'année 2018 fut celle de l'entrée au capital de la SA Roussillon Habitat par l'Office 66

- › **11 JUIN** : Délibération du Conseil Départemental à l'unanimité sur la formation d'un groupe local
- › **26 JUIN** : Délibération de l'OPH 66 sur la prise de participation au capital de Roussillon Habitat
- › **23 NOVEMBRE** : Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)
- › **18 DÉCEMBRE** : Installation de la nouvelle gouvernance de Roussillon Habitat

POINTS FORTS RESPECTIFS DES DEUX ORGANISMES HLM LORS DU PROJET DE RAPPROCHEMENT EN 2018

		Bilan au 01/07/2024
Performance de la maîtrise d'ouvrage interne	Savoir-faire reconnu en construction pavillonnaire (40% du patrimoine)	› 14 811 logements au 01/07/2024 › 1116 logements ont été livrés entre le 01/01/2019 et le 01/07/2024 › 596 logements ont bénéficié d'une réhabilitation lourde
Savoir-faire reconnu dans la construction de bâtiments de services publics: ❖ Gendarmeries : 12 ❖ EHPAD/FOYERS: 10 ❖ Bâtiments dédiés à la santé (MSR, pharmacies etc.) : 11	Spécialisation dans le PSLA (<i>prêt social locatif accession</i>)	› Gendarmeries : RIVESALTES (<i>nov. 2022</i>) et PRADES (<i>nov. 2023</i>) › Livraison de 19 logements pour les internes de l'Hôpital de Perpignan (<i>fév. 2023</i>) › MSP ARGELES (<i>juil. 2023</i>) › Pôle médical : COLLIOURE (<i>livraison 06.2025</i>) › Police Municipale : CERET (<i>livraison 11.2025</i>) › PSLA : Réalisation de 72 logements › Commercialisation de terrains à bâtir à CABESTANY et BOURG-MADAME
Savoir-faire reconnu dans les démolitions et réhabilitations complexes en centre ancien (THIRORI Prades, THIRORI Torreilles)	Spécialisation dans l'aménagement et la vente de terrains à bâtir	› Livraison THIRORI TORREILLES
Politique de proximité et de territorialisation: ❖ parc locatif réparti sur 130 communes ❖ maillage territorial : 4 agences, 4 antennes et 80 agents de proximité	Développement stratégique sur le trait de côte	29 748 locataires au 01/07/2024 Ouverture : › Agence ALBERES-SUD LITTORAL (<i>septembre 2023</i>) › Bureau Informations Locataires LE SOLER
Certification QUALIBAIL 	Patrimoine récent avec 35% du parc ayant moins de 10 ans	Développement de notre politique de qualité de service (création amicale des secouristes, plan grand froid/fortes chaleurs, enquêtes locataires, visite de logement avant attributions, etc...)

BILAN QUALITATIF ET QUANTITATIF DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

▪ Bilan des directions opérationnelles :

Maîtrise d'ouvrage	
Maîtrise du taux de VEFA	› En moyenne 14% de VEFA entre 2019 et 2023
Poursuite de la diversification des produits avec l'augmentation des logements PSLA	PSLA : 83 biens
Maintien d'une politique de vente des logements aux locataires	› 156 logements vendus aux locataires › 10 locaux commerciaux › 2 EHPAD (PIA et TOULOUGES) › 1 résidence étudiante (PERPIGNAN) › 16 garages
Opération de densification (total : 91 logements)	› COLLIOURE, ARGELES, LAROQUE, CABESTANY, LE SOLER, PORT- VENDRES, THUIR

BILAN QUALITATIF ET QUANTITATIF DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

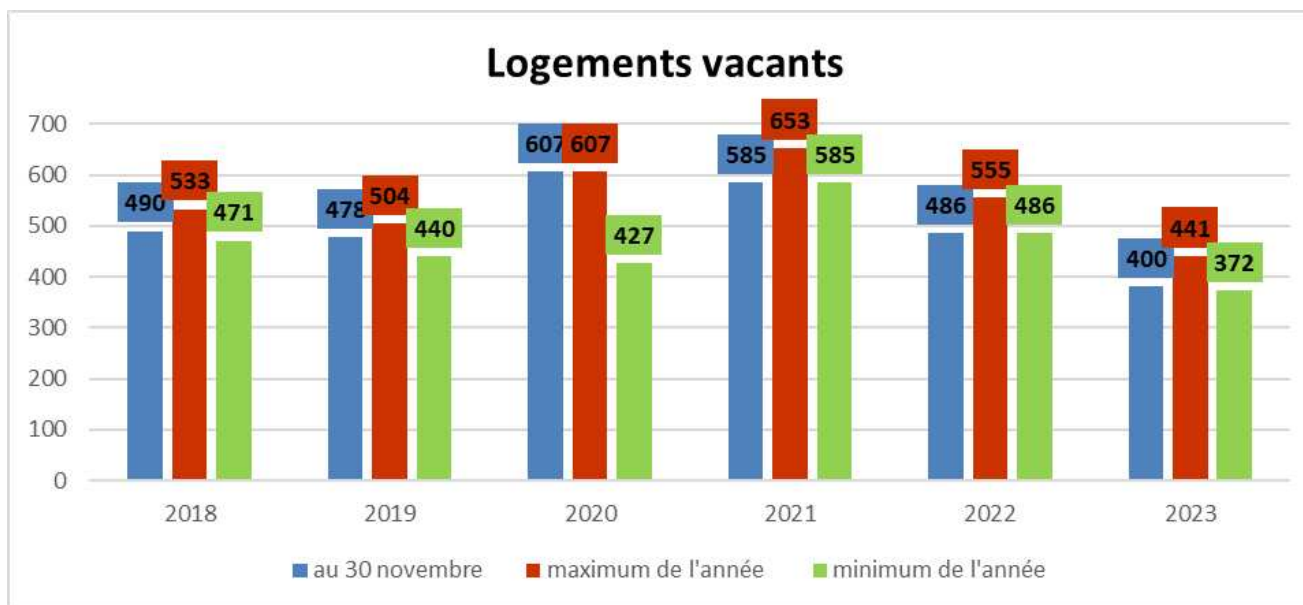
▪ Bilan des directions opérationnelles :

Patrimoine	
Finalisation du PSP 2018-2025	› 596 logements ont bénéficié d'une réhabilitation lourde en site occupé entre 2019 et 2024
Opérations de démolitions dans le cadre du plan de lutte contre la vacance : 102 logements	› Saint-Laurent-de-Cerdans : 16 logements › Thuir : 59 logements › Saint-Paul de Fenouillet : 27 logements
Nombre de bons émis	› 23 680 bons régie › 32 904 bons entreprises

BILAN QUALITATIF ET QUANTITATIF DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

■ Bilan des directions locatives :

Habitat	
Gestion locative	› 233 CALEOL › 6 183 baux signés › 19 060 dossiers étudiés › 67% des baux signés demandeurs PDALHPD
Baisse significative et continue de la vacance	› Taux de vacance au 31/12/2023 : 4.08 % des logements hors foyers (4.17% en 2022, 5.06% en 2021) - Taux de vacance région Occitanie : 4.45 %



BILAN QUALITATIF ET QUANTITATIF DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Bilan des directions locatives :

Politiques sociales	
Nombre de visites à domicile (CESF)	› 643 visites à domicile
Nombre de plans d'apurement	› 12 996 plans d'apurement mis en place
Baisse des impayés	› Moyenne taux de recouvrement : 100,08%

BILAN QUALITATIF ET QUANTITATIF DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Bilan des directions supports :

Finances	
Maîtrise du niveau de fonds propres	Depuis 2018, sur 214M€ d'investissement, l'apport en fonds propres s'élève à 15.949M€ soit 7.45%
Maîtrise des frais de gestion (en % de loyers)	DIS 2022 6% (moyenne nationale 8,4%) Soit au 12 ^{ième} rang sur 183 organismes
Maîtrise des enveloppes budgétaires des opérations de construction	Clôture des opérations avec une variable moyenne de +4.3%

BILAN QUALITATIF ET QUANTITATIF

DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

▪ Bilan des directions supports :

Ressources Humaines

Effectifs pour 1000 logements	Au 01.01.2019 : 267 agents (22.85 salariés/1000 logements OPH)
	Au 01.07.2024 : 236 agents (16.25 salariés/1000 logements OPH + SARH) MOYENNE NATIONALE DIS : 17,1 (médiane OPH de notre strate)
Politique de recrutement	› Nombre d'emplois créés depuis 2019 : 36 recrutements
	› Nombre d'emplois transférés (Roussillon Habitat : 25 salariés)
Politique d'égalité des chances et d'accessibilité dans l'emploi des personnes handicapées	› 3 contrats d'apprentissage / contrats de professionnalisation
	› 10.9% de travailleurs handicapés (obligation légale 6%)
Politique salariale volontariste	› Plan d'Epargne Entreprise (PEE)
	› Plan d'Epargne pour la Retraite Collectif (PERCO)
GPEC	› Mise en place d'un régime de retraite progressive
	› Prime sur la Valeur Ajoutée (PVA 300€ par an)
	› 13 ^{ième} mois
	Entre 2019 et 2023 : 34 agents concernés par un départ à la retraite

BILAN QUALITATIF ET QUANTITATIF

DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

▪ Bilan des directions supports :

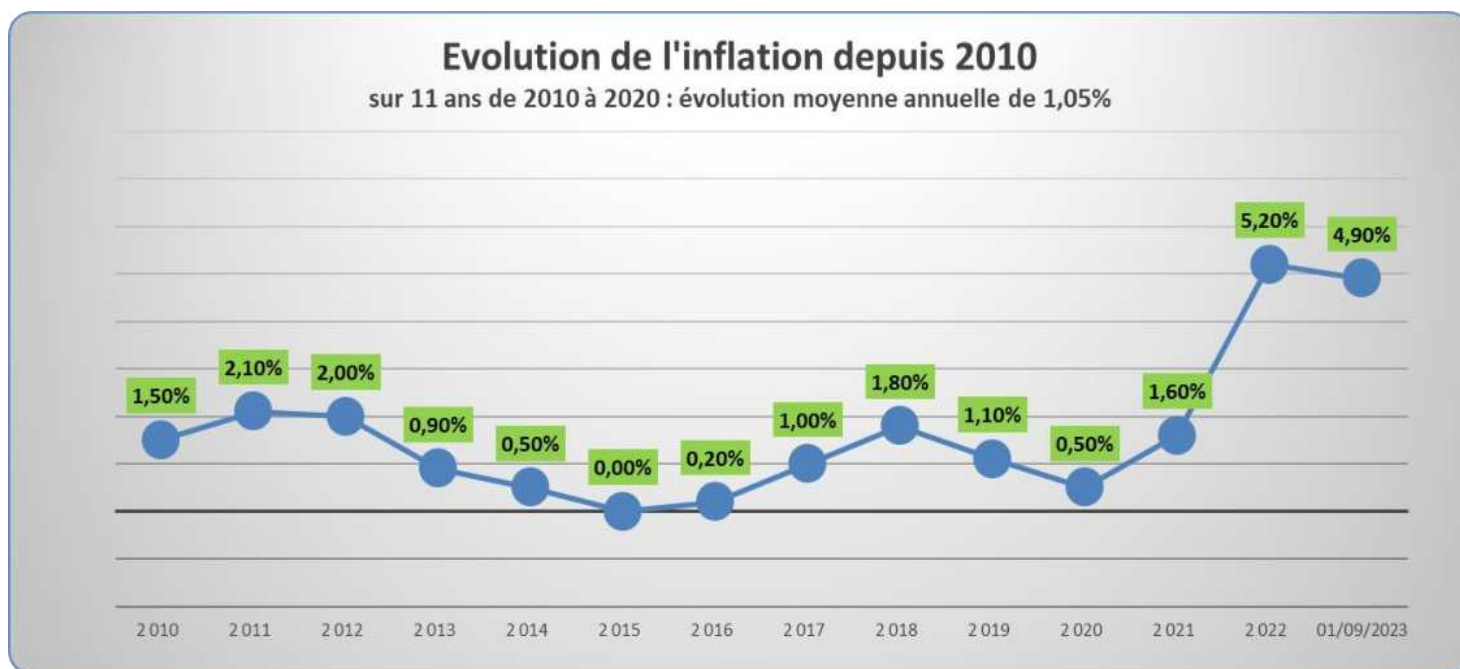
Qualité de service	
Tranquillité résidentielle	4 agents dont un agent assermenté
Qualibail	Certifié depuis décembre 2018
Responsabilité Sociétale des Entreprises	En faveur des locataires : › Plan Grand Froid/Canicule avec personnel dédié › Concertations locatives, › Prévention risques incendies (manœuvres SDIS), › Convention avec l'APEX › Lettres aux locataires › Ateliers « le petit préventeur » sensibilisation des enfants aux risques domestiques › Assurance Locataires Non Assurés (LNA) - Moyenne mensuelle : 1212 Pour les salariés : › Politique salariale volontariste › Santé Sécurité au travail : CSSCT, vaccins contre la grippe, dispositif travailleur isolé, amicale des secouristes,... Pour l'environnement : › Ilots de fraîcheur et désimperméabilisation des sols › Plan mobilité › Mise en place de composteurs

RAPPEL D'UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL INÉDIT

- › Une crise sanitaire
- › Une crise économique
- › Une crise du logement

Par délibération du Conseil d'administration du 22 novembre 2022, l'OPH 66 a décidé d'engager des mesures d'urgence conformément aux dispositions prévues à cet effet dans le Code de la Construction à l'article R.423-9

L'inflation est en augmentation depuis Janvier 2021 et se situe à 4.80% en août 2023 et à 4.90% en septembre 2023, alors que sur la période 2010-2020 elle était de 1.05% en moyenne. Pour 2022-2023 ce retour de l'inflation est principalement dû aux pénuries générées par les confinements de 2020 pour cause Covid-19 et par la guerre que mène la Russie contre l'Ukraine depuis le 24 février 2022.

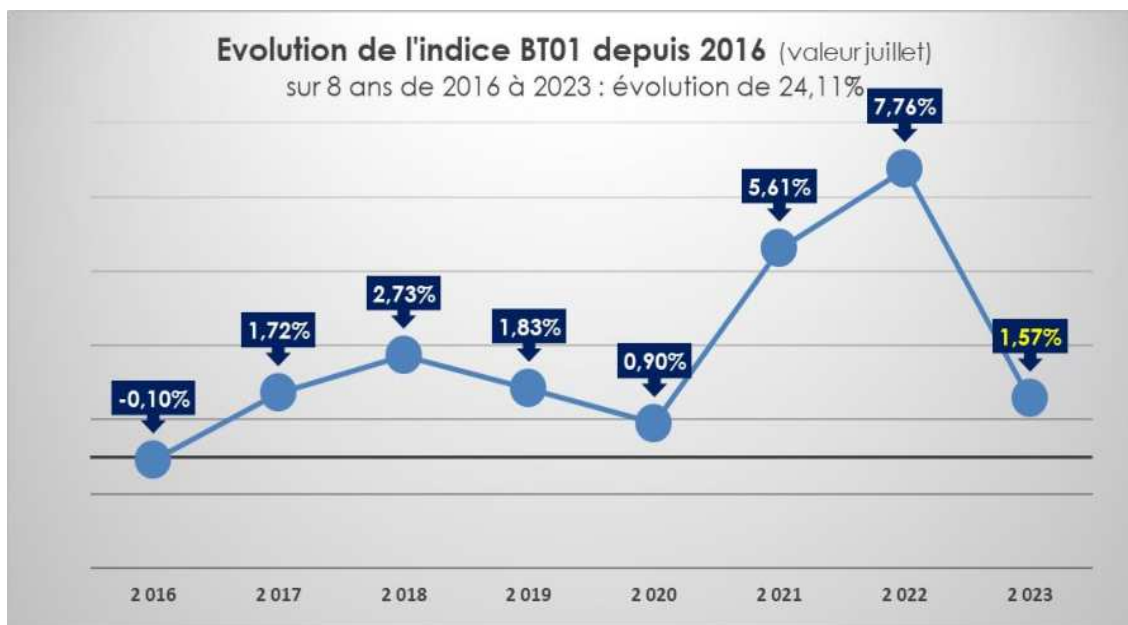


- › Une crise sanitaire
- › Une crise économique
- › Une crise du logement

Le coût de la construction et de la maintenance

L'indice BT01 « tout corps d'état » est l'Indice national du bâtiment, référence officielle de révision des prix de construction qui mesure l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment. Il est publié chaque mois. Il a évolué de +14.94% en 3 ans entre juillet 2020 et juillet 2023.

En 4 ans, les indices BT de l'acier, serrurerie et de la couverture ont une augmentation supérieure à 20% ; les autres indices ont une augmentation supérieure à 15%.



- › Une crise sanitaire
- › Une crise économique
- › Une crise du logement

Le Livret A

En l'espace d'un an le taux du livret A, a été multiplié par 6 passant de 0.50% à 3.00%

1^{er} février 2022 : hausse de 0.50% à 1.00%

1^{er} août 2022 : hausse de 1.00% à 2.00%

1^{er} février 2023 : hausse de 2.00% à 3.00%

Le taux du livret A à 3.00% sera maintenu à ce niveau jusqu'en janvier 2025 (arrêté du 28 juillet 2023 relatif aux taux d'intérêt des produits d'épargne réglementée).

Le taux du livret A est calculé deux fois par an à partir d'une formule faisant la moyenne entre le taux d'inflation moyen des six derniers mois, et la moyenne des taux interbancaires.

Les fonds du livret A, centralisés à 60% à la Caisse des dépôts, sont destinés au financement des prêts aux bailleurs sociaux pour la construction des logements sociaux.

TRAJECTOIRE FINANCIÈRE DE L'OPH 66



UNE VOLONTÉ D'ADAPTATION A LA CRISE DU LOGEMENT
ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

OBJECTIF 1 :

- › **Consolider la production** de logements sociaux en direction des demandeurs les plus fragiles (DALO, PDAHLPD)

OBJECTIF 2 :

- › **S'engager dans la décarbonation** de notre activité de construction et de réhabilitation (fin PSP 2018-2025 et élaboration nouveau PSP décarboné en 2024 pour la période 2025-2030)

OBJECTIF 3 :

- › **Poursuivre l'accompagnement** des locataires salariés vers l'accession à la propriété (PSLA + plan de vente de la CUS)

LE MONTAGE DE LA « TRANSFORMATION »

Le montage en 2 grandes étapes :

Etape 1 : Fusion de l'OPH avec l'ESH

Etape 2 : Apports en capital par partenaire privé à l'ESH et signature d'un pacte d'actionnaires

ETAPE 1 : FUSION DE L'OPH PAR L'ESH

Il ne s'agit pas de « transformer » l'OPH mais **de faire absorber l'OPH par voie de fusion par l'ESH ROUSSILLON HABITAT**, l'opération de fusion ayant pour effet (L.411-2-1 CCH) :

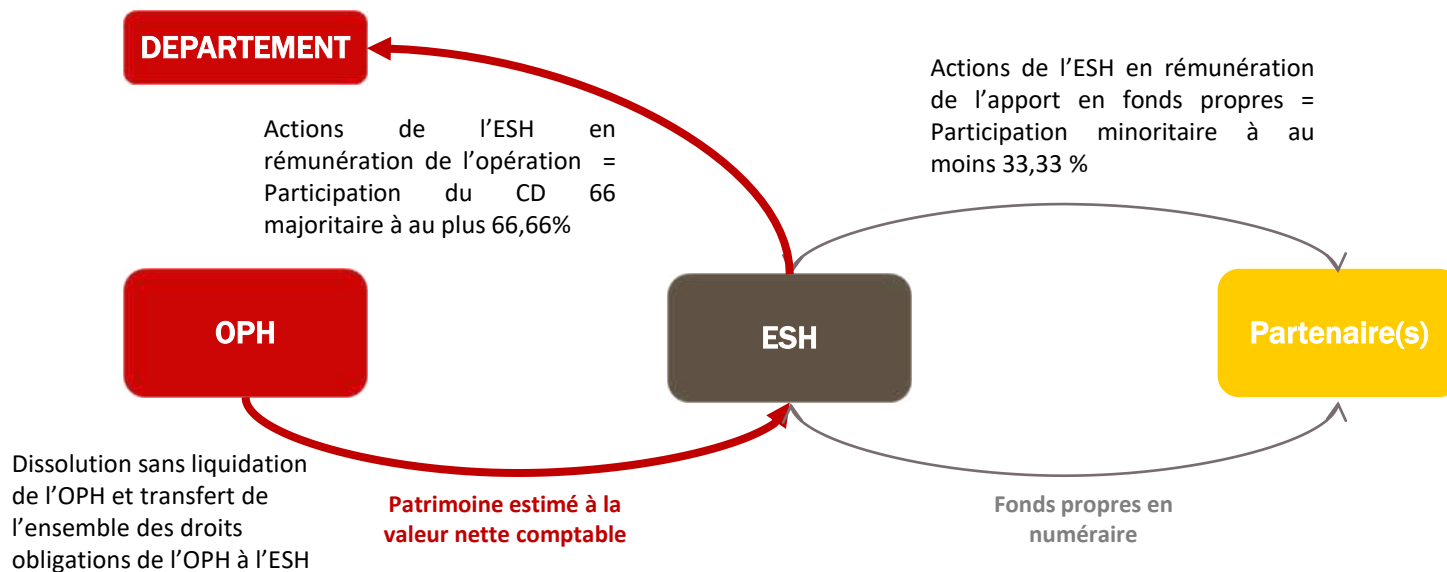
- de dissoudre sans liquidation l'OPH ;
- de transférer le patrimoine de l'OPH à l'ESH ;
- l'ESH annulera ses propres actions reçues de l'OPH par une réduction de son capital social ;
- l'ESH attribuera à la collectivité de rattachement de l'OPH les actions émises en rémunération de la fusion par l'ESH, qui augmentera son capital social;

La fusion ayant pour effet de rendre le Département actionnaire de l'ESH au-delà des deux tiers de son capital social, **il est nécessaire de rééquilibrer le capital par une augmentation de capital en numéraire significative devant être réalisée quasi immédiatement après la fusion.**

ETAPE 2 : APPORT EN NUMERAIRE EN CAPITAL ET PACTE D'ACTIONNAIRES

En contrepartie de cet apport en numéraire significatif, l'investisseur/opérateur sollicitera la signature d'un pacte d'actionnaires de l'ESH lui conférant un contrôle sur les décisions stratégiques de l'ESH.

> Schéma de la fusion et de l'apport de fonds propres par le(s) partenaires



Dans la gouvernance de l'OPH 66

Article R421-5 du CCH : 1 siège au sein du conseil d'administration

« 4° Un membre est désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège ; »

En 1983, **Monsieur Jean Sala** entre au Conseil d'administration de l'IOPH en qualité de représentant des organismes collecteurs du 1% logement durant 32 années. Il a occupé la fonction de vice-président à partir du mois de mai 2011. Il a également présidé la commission des finances.

De 2017 à 2021 , **Monsieur André-Pierre Sugier** ancien président et Vice-président du Comité régional Action Logement Occitanie est désigné par Action logement pour intégrer le conseil d'administration.

Aujourd'hui, Action logement est représenté par **Monsieur Jérôme Capdevielle**, Président de la CAF des Pyrénées-Orientales depuis 2018, il est également Secrétaire Général et Délégué Régional adjoint de Force ouvrière Occitanie,

Montant du soutien financier pour la production de logements neufs depuis 2020 : 2 082 250€ de subventions notifiées dont 1 695 000€ déjà versées

Nombre total de logements réservés ACTION LOGEMENT :

841

Nombre total de salariés en attente d'un logement social :

5400

Nombre de **relogements** réservataires ACTION LOGEMENT :

