



Regroupement OPH-Semiso, une nécessité pour un logement social de qualité et de proximité !

Le rapprochement des deux organismes municipaux de l'habitat social à Saint-Ouen a pour vocation de mutualiser les moyens, de moderniser l'organisation, de favoriser la proximité et d'améliorer l'accueil et la qualité de service rendu aux usagers tout en préservant sur notre ville les emplois des agents et collaborateurs issus des deux structures. Ces derniers temps, la désinformation et les interprétations les plus fantaisistes se sont répandues créant une polémique destinée à faire peur. Fin de la période d'Halloween, il est temps d'apporter les éclaircissements nécessaires!

UN PROJET QUI NE DATE PAS D'HIER... Regrouper les deux bailleurs sociaux Saint-Ouen Habitat public-OPH et Semiso parce qu'ils font le même métier, l'idée n'est pas récente puisqu'elle avait déjà été envisagée il y a 12 ans sous l'ancienne majorité municipale, qui avait sollicité un « examen des conditions de rapprochement entre l'OPHLM de la Ville de Saint-Ouen et la Semiso pour rationaliser la gestion du parc social locatif de Saint-Ouen », comme le montre un rapport de 144 pages rédigé par le cabinet COEXCO daté de septembre 2004. Les mêmes qui avaient imaginé et préparé ce rapprochement crient aujourd'hui au loup, quand la nouvelle majorité municipale l'applique finalement, dans un souci de réorienter la stratégie et les pratiques de la commune en matière de logement social. Cette idée pleine de bon sens est d'ailleurs encouragée par les pouvoirs publics eux-mêmes, puisque la rationalisation du nombre d'opérateurs de logement social est préconisée par l'Etat.

Détails de la vente

L'opération, conclue fin décembre 2015 par la

signature d'une promesse de vente après l'information et la consultation des instances représentatives du personnel des deux entités, s'est concrétisée par la réalisation de la cession du patrimoine de l'OPH à la Semiso aux termes d'un acte de vente signé le 31 août 2016. Cette rétroactivité signifie que la Semiso est définitivement propriétaire des droits et biens immobiliers de l'OPH depuis le 31 décembre 2015 et qu'elle en a seule la jouissance depuis le 1er janvier 2016. Cette vente a préalablement fait l'objet d'une concertation avec les représentants et les associations de locataires ainsi que d'une délibération des instances dirigeantes des deux bailleurs sociaux avant d'être régularisée par un acte authentique rédigé par un notaire après que le juge des référés du tribunal administratif de Montreuil ait rappelé dans son ordonnance du 5 juillet 2016 que l'OPH disposait d'une « autorisation exécutoire d'alié-

ner son patrimoine ». Une décision de justice qui a également suspendu la décision défavorable d'Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat durable. Si cet acte était illégal, comme certains essaient encore de le faire croire, jamais un notaire, qui est un officier ministériel, ne l'aurait rédigé ou reçu.

Dans le cas de la cession du patrimoine de l'OPH, dont le prix a été estimé à 455 millions d'euros, il n'y a pas eu de versement d'argent.

Il s'agit d'un simple jeu d'écritures comptables

qui permet à la Semiso de payer le prix de vente pour partie par reprise des emprunts de l'OPH, pour partie par le biais d'une créance à terme détenue par l'OPH.

Prochaines étapes

Dans le cadre de la dissolution de l'OPH, demandée par la Ville de Saint-Ouen, dans la poursuite d'un transfert d'activité à la Semiso, l'attribution

« Il y a toujours eu et il y aura toujours du logement social à Saint-Ouen-sur-Seine »

William Delannoy, maire de Saint-Ouen-sur-Seine

du boni de liquidation* à la collectivité de rattachement permettra ensuite à la commune, si elle le décide, d'augmenter le capital de la Semiso afin de lui permettre de renforcer ses ressources à long terme pour financer les travaux de réhabilitation de son parc et l'acquisition de nouveaux logements, tout en augmentant la participation de la municipalité pour atteindre le maximum autorisé de 85%, garantissant ainsi que le parc social municipal ne tombera pas dans « les mains du privé ». Par conséquent, la Ville augmente sa présence dans le capital de la Semiso en devenant ultra majoritaire et amoindrit de fait la présence du privé dans l'actionnariat global.

Des logements sociaux préservés pour les Audoniens

William Delannoy, maire de Saint-Ouen-sur-Seine et président directeur général de la Semiso, affirme ce choix en indiquant : « Il y a toujours eu et il y aura toujours du logement social à Saint-Ouen. La grande différence, c'est qu'avant, il était dégradé, et qu'à l'avenir, il sera de qualité. » En faisant des deux entités une seule entreprise publique locale, la Semiso est devenue le plus important bailleur social de la ville avec près de 7000 logements implantés sur la commune. Arnaud Bonnier, directeur général délégué de la Semiso, précise que « l'objectif de ce rapprochement est de mutualiser les compétences et les moyens (source d'économies) et de retenir les meilleures pratiques des deux organisations pour offrir un service plus performant aux locataires tout en maintenant les emplois, voire même en créant de nouveaux postes à pourvoir. » À terme, cela consolidera les missions de la Semiso, renforcera ses moyens humains, techniques et financiers, tout en maintenant la proximité nécessaire à son bon fonctionnement. Et le maire d'ajouter :

« Conserver le logement social sur Saint-Ouen était une absolue nécessité. À compter du 1^{er} janvier 2017, si nous n'avions pas agi, le logement social OPH serait passé sous le contrôle de Plaine Commune. Les demandeurs auraient donc pu se voir proposer un logement dans n'importe quelle commune du territoire de Plaine Commune autre que Saint-Ouen et il en aurait été de même pour les gardiens d'immeubles, qui auraient pu être affectés dans une ville et auprès d'une population qu'ils ne connaissent pas ! »

Loyers inchangés

La principale inquiétude des résidents de l'OPH était de voir leur loyer augmenter en s'alignant sur ceux des logements gérés par la Semiso. Or, rien n'a changé, comme les locataires ont pu eux-mêmes s'en apercevoir en recevant leurs derniers avis d'échéance fin septembre et fin octobre. Les logements sont conventionnés, c'est-à-dire que leur loyer est plafonné et que leur augmentation est strictement encadrée par la loi et l'Etat. Ils ne peuvent pas augmenter du jour au lendemain comme la rumeur, soigneusement entretenue par l'opposition ou son prétendu « collectif de défense du logement public social à Saint-Ouen »

composé de la CNL, de la CGT et de plusieurs élus de l'opposition municipale, pouvait le laisser croire. Si certains loyers de la Semiso sont plus élevés que ceux de l'OPH, c'est uniquement parce que ses immeubles sont plus récents et que leurs coûts de la construction sont plus élevés. Les niveaux de ces loyers ne peuvent pas devenir une référence pour des logements conventionnés plus anciens dont les hausses de loyer sont soumises à des dispositions législatives et réglementaires. Que le patrimoine appartienne à la Semiso ou à l'OPH, les loyers sont indexés réglementairement et la mutualisation des deux entités n'y change rien. En revanche, en rationalisant son fonctionnement avec des processus et des outils innovants, il est possible au bailleur social devenu unique de réaliser des économies d'échelle en négociant les

prix auprès de ses fournisseurs. Les économies générées permettront de nouveaux investissements et de nouveaux travaux d'amélioration.

« Nos détracteurs ont tout tenté pour vous effrayer, mais je vous le dis, n'ayez pas peur. La seule chose qui puisse vous arriver c'est que nous réussis-

sions notre pari d'un Saint-Ouen où il fait mieux vivre, y compris dans le logement social. Pour les Audoniens, ça ne peut qu'aller dans le bon sens, mais c'est sûr que pour l'ancienne majorité municipale, cette perspective est plus inquiétante, puisqu'elle signifie la fin de ses prérogatives, de son fonds de commerce qui surfe sur la détresse humaine et, pour finir, sa disparition du paysage politique local... On peut comprendre que ça les angoisse ! » conclut William Delannoy. ■

* Le boni ou l'excédent de liquidation représente l'ensemble des sommes qui sont reversées aux actionnaires d'une entreprise (ou à une collectivité de rattachement d'un OPH) lorsque cette dernière est dissoute. Le « boni » représente les bénéfices qui n'ont pas été distribués au cours de la vie de l'entité juridique.

QUI EST QUI ?

Saint-Ouen habitat public-Office public de l'habitat (OPH)

est un établissement public à caractère industriel et commercial (ÉPIC) dont la mission est d'améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Créé en 1923, il dispose d'un patrimoine d'environ 6100 logements répartis en 80 résidences (dont 7 résidences sociales pour étudiants, jeunes travailleurs ou seniors), 80 locaux d'activité et 3000 places de stationnement. Sur le plan humain, ce sont 118 collaborateurs dont 68 qui ont le statut de la fonction publique territoriale.

La SEMISO est une société d'économie mixte (SEM) créée en 1966. Il s'agit d'une entreprise publique locale (EPL) à vocation d'aménagement, de construction et de gestion immobilière, détenue à hauteur de 77,5% par la Ville de Saint-Ouen. Les 22,5% restant du capital de la Semiso sont détenus par des personnes physiques ou morales (collecteurs du 1% logement, entreprises ou personnalités locales proches de l'ancienne majorité municipale). Après rapprochement, la ville détiendra 85% du capital et le privé, 15%. Il est à noter qu'aucune nouvelle personnalité n'a été ajoutée à cette liste de bénéficiaires depuis la prise de fonction du nouveau maire, William Delannoy.

La Semiso est agréée par le ministre du Logement en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux. Elle est soumise au contrôle de l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols). De ce fait, elle est également soumise à des obligations comptables particulières et son activité d'intérêt général fait l'objet d'une comptabilité distincte.

Pourquoi est-ce la Semiso qui absorbe l'OPH et non l'inverse ?

Cela est lié aux spécificités des formes juridiques des deux organismes de logement social. Ainsi l'OPH n'a pas de capital, la SEM oui. Le rachat de la totalité des actions et la cession du patrimoine de la Semiso auraient généré un coût financier et fiscal, le contraire non. C'est pourquoi le rapprochement a été prévu dans ce sens car il permet de dégager un excédent de liquidation (boni*) de l'OPH, qui sera attribué à la Ville pour le financement de la politique du logement social sans frottement fiscal ni nouvel endettement financier.

Cette opération aboutit-elle à l'enrichissement des actionnaires de la Semiso autres que la municipalité ?

Non ! L'excédent de liquidation de l'OPH doit être attribué à la commune de Saint-Ouen, qui emploiera ces sommes à la souscription d'une augmentation de capital de la Semiso pour atteindre le plafond maximum des 85%. Cet excédent de liquidation de l'OPH ne pourra en aucun cas être perçu sous forme de dividendes par les actionnaires « privés » de la Semiso, en l'occurrence deux collecteurs du 1% logement et des amis de l'ancienne majorité municipale, qui verront leur participation revue à la baisse, passant de 22,5 à 15% du capital.