Pays de Meaux Habitat

Contact

N°27
juil/août/sept
2019

Le bulletin des Résidents de
Pays de Meaux Habitat

le mot du Directeur Général

Conserver et développer un bailleur social de proximité…

La loi ELAN, récemment adoptée par la majorité gouvernementale, prévoit la disparition des bailleurs sociaux gérant moins de 12 000 logements et des SEM (Société d'Économie Mixte) ne dépassant pas les 40 millions d'euros de Chiffre d'Affaires.

Séparément, c'est le cas de Pays de Meaux Habitat (5 500 logements) et de la SAIEM (1 200 logements).
Pour respecter la loi, ils auraient dû être rachetés par un groupe national avec une perte d'autonomie de gestion et la disparition de la gouvernance publique du logement social à Meaux. Eu égard à l'ancienneté de la politique du logement social à Meaux, les élus de Meaux et du Pays de Meaux ont souhaité, au contraire, conserver et développer un bailleur social de proximité, efficace et dédié au territoire.

Pour y parvenir, ils ont décidé de rapidement fusionner la SAIEM de la Ville de Meaux et Pays de Meaux Habitat. Ensemble, au sein de la future SEM "Pays de Meaux Habitat", votre bailleur fusionné réalisera plus de 40 millions d'euros de Chiffre d'Affaires, conformément à la loi.

Les représentants élus de la ville de Meaux et de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux conserveront la majorité et donc la gouvernance de la SEM.

Dans la cadre de la SEM "Pays de Meaux Habitat", nous devons ouvrir le capital à des acteurs privés comme c'est aujourd'hui le cas de la SAIEM qui comprend la Caisse des Dépôts comme partenaire.

Nous avons la chance d'être accompagnés dans notre développement par des acteurs nationaux dédiés à l'intérêt général et aux logements sociaux. La Directrice régionale de la Caisse des Dépôts et le Président de sa filiale dédiée au logement social CDC Habitat, ont souhaité nous accompagner dans la création de la SEM en participant de manière très significative au capital.

S'ils restent obligatoirement minoritaires, ils apportent de nouveaux moyens mais aussi leur expérience et leur savoir-faire au service du territoire.

Sous la vigilance experte des représentants des locataires, les équipes de Pays de Meaux habitat et de la SAIEM travaillent depuis le début de l'année à la réussite de cette fusion. Ensemble, nous serons pleinement efficaces à votre service dès le 1er janvier 2020.

De plus, afin de consolider ce potentiel et cet ancrage territorial, une étape supplémentaire est en cours de finalisation : le rachat de 539 logements à la société DOMAXIS situés dans le quartier de Beauval (résidences le Verseau, Luis Bunuel, squares Coriolis et Cauchy à Meaux).

À l'issue de ces opérations, la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux et la Ville de Meaux disposeront d'un outil au service de l'intérêt général nettement consolidé, gérant près de 7 500 logements sociaux et générant plus de 40 millions d'euros de Chiffre d'Affaires.

Offrir un service et une gestion de proximité sont essentiels au bon fonctionnement d'un organisme de logement social. La création de la SEM Pays de Meaux Habitat maintient et approfondit cette proximité.

Édouard Pasquelin,
Directeur Général
de Pays de Meaux Habitat

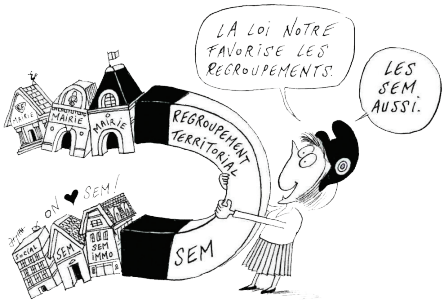
À quelle date, l'OPH Pays de Meaux Habitat et la SAIEM de Meaux ne feront-ils plus qu'un ?

Au 1er janvier 2020, la SEM Pays de Meaux Habitat sera effective. Depuis début janvier et jusqu'à fin décembre 2019, ces deux entités travaillent en mandat de coopération. Cette mesure permet à chacun de s'organiser afin d'être opérationnels au 1er janvier 2020.

Les loyers actuellement pratiqués par l'OPH Pays de Meaux Habitat et la SAIEM de Meaux changeront-ils lorsque la fusion de ces deux entités sera effective ?

Les loyers actuellement pratiqués n'évolueront pas après la transformation de l'OPH Pays de Meaux Habitat et la SAIEM de Meaux en SEM de Pays de Meaux Habitat.

Concrètement, quels sont les avantages à réunir l'OPH Pays de Meaux Habitat et la SAIEM de Meaux en SEM Pays de Meaux Habitat ?



Il y avait un risque que ces deux organismes de logement sociaux soient absorbés par des établissements intervenant en dehors du Pays de Meaux et/ou de la région.

Une gestion qui aurait été effectuée à distance et qui aurait fortement manqué de proximité. La proximité est un atout essentiel et indispensable dans le logement social. Elle permet d'assurer une présence effective, sur le terrain, aux côtés des locataires dans chaque résidence.
La création de la SEM Pays de Meaux Habitat permettra également de mener à bien la convention du Nouveau Programme National pour la Rénovation Urbaine (NPNRU) avec les démolitions/reconstructions de plus de 1000 logements sociaux.

Cela permettra aussi de poursuivre et de concrétiser des projets d'aménagement urbain confiés par l'agglomération et/ou la ville. En outre, cette fusion/absorption permet aux salariés de ces deux entités de préserver leurs emplois.

Le personnel de l'OPH Pays de Meaux Habitat et de la SAIEM de Meaux restera-t-il le même ?

L'un des objectifs de la fusion est de conserver les emplois des collaborateurs des deux bailleurs.

La SAIEM ne dispose pas de fonctions supports qui sont par ailleurs présentes à Pays de Meaux Habitat. Par conséquent les effectifs sont complémentaires. Il n'y a donc aucun licenciement ou départ lié à la fusion.

Les salariés de ces deux entités resteront les mêmes. Les gardiens d'immeubles, les gestionnaires locatifs et tout le personnel de proximité occuperont les mêmes missions qu'actuellement.
Les loges actuelles resteront présentes et l'ensemble du personnel sera réuni au 1 boulevard des Cosmonautes à Meaux.

Comment va s'organiser la fusion de la SAIEM et de Pays de Meaux Habitat ?

Le principe de base est que l'OPH Pays de Meaux Habitat transfère son patrimoine à la SAIEM en échange d'actions reçues par la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux qui devient l'actionnaire majoritaire de la SEM fusionnée.

Ainsi, à l'issue de la fusion, la nouvelle entité aura une gouvernance permettant :
• Au collège public d'être majoritaire avec plus de 68% du capital, la CAPM disposant seule de la majorité. Le pouvoir de décision des élus en matière de logement social et d'aménagement est protégé.

• Au collège privé de participer au capital en apportant leurs expériences et expertises.

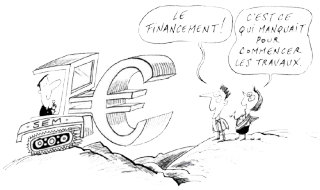
• A la SEM de bénéficier de 4 millions d'euros d'augmentation de capital de la part des actionnaires privés permettant de développer de nouveaux projets au service du territoire.

• De conserver une autonomie territoriale de gestion et de définition des projets portée par les collaborateurs de Pays de Meaux Habitat et de la SAIEM rassemblés.

Pourquoi l'OPH Pays de Meaux Habitat et le SAIEM de Meaux fusionnent-ils ?

La loi ELAN (Évolution du logement et Aménagement Numérique) oblige les Offices Publics de l'Habitat (OPH), gérant moins de 12 000 logements, à évoluer en se rattachant à un groupe de logement social. Les Sociétés d'Économie Mixte (SEM), gérant moins de 1 500 logements, comme c'est le cas pour la SAIEM de Meaux, ne peuvent pas continuer non plus à exister seules.

La loi ELAN prévoit cependant qu'une SEM, réalisant plus de 40 millions d'euros de Chiffre d'Affaires, peut rester indépendante et n'a pas d'obligation de s'adosser à un groupe de logement social comptabilisant plus de 12 000 logements.



La réunion de la SAIEM de Meaux et de Pays de Meaux Habitat, au sein d'une SEM immobilière (Société d'Économie Mixte), permet ainsi la création d'un bailleur social territorial de proximité. La transformation en SEM de ce regroupement préserve aussi la gouvernance publique d'élus locaux.

La gestion de la société restera publique, la Ville de Meaux sera actionnaire à hauteur de 9,41% et la Communauté d'Agglomération restera majoritaire avec 58,33 % des actions émises.

La Caisse des dépôts et consignations va également participer à la société à hauteur de 20,50 % des actions.
Au-delà des contrôles propres au secteur du logement social, s'ajoutent des contrôles prévus par les collectivités locales, les actionnaires, ainsi que ceux de la chambre régionale des comptes.

Où en sont les différentes instances dans ce projet de fusion ?

Les comités d'engagement respectifs de la Caisse des Dépôts et de CDC Habitat ont validé leur augmentation de participation au capital de la SEM de 2 millions d'euros chacun.

Naturellement, ce projet et ces documents ont été discutés avec les représentants des salariés des deux entités. Le Comité Social et Économique (CSE) représentant les salariés de Pays de Meaux Habitat a ainsi approuvé à l'unanimité le projet de fusion en avril dernier.
Les représentants des locataires ont également été informés de ce projet qui ne changera en rien le montant des loyers actuellement payés par chaque locataire.

Qu'est-ce qu'une SEM immobilière (Société d'Économie Mixte) ?

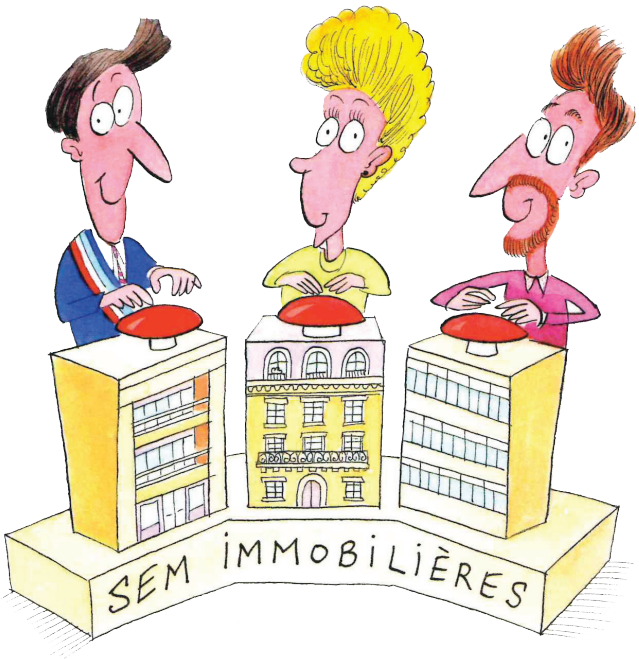
Une SEM immobilière est un organisme de logement social à part entière. Elle relève de l'ensemble des dispositifs applicables aux organismes de logement social.

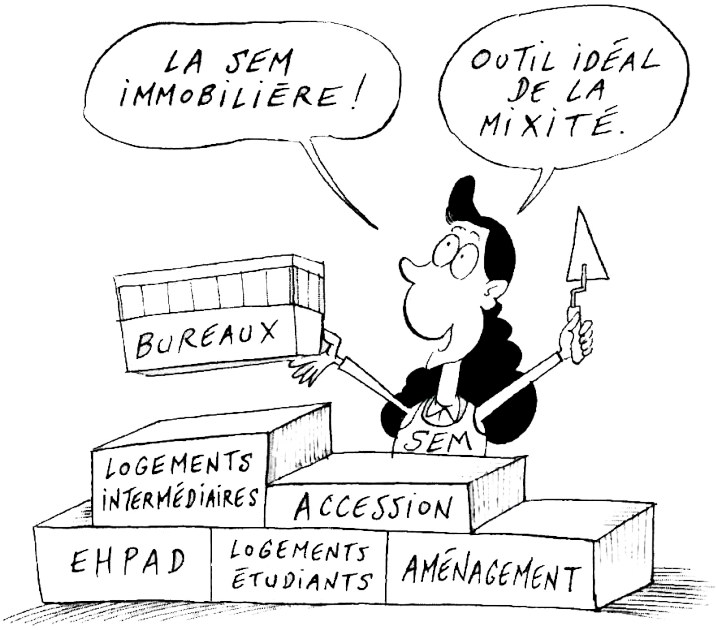
Cependant, une SEM n'est pas limitée qu'à une activité de logement social. C'est le seul type d'organisme de logement social qui peut produire/gérer indifféremment du logement social, du logement libre et réaliser des programmes d'accession sociale et classique.

Elle peut également assurer le développement de l'activité économique indispensable à la qualité de vie et développer des activités d'aménagement.

Les Sem immobilières sont des Entreprises Publiques Locales (EPL), sociétés anonymes présidées par des élus dont l'objet social réside dans la réalisation de missions d'intérêt général.

Initialement créées et développées pour répondre à la problématique du logement intermédiaire, elles ont été appelées en renfort pour participer au développement du logement social à partir de leur accès aux financements dédiés en 1977.





Retrouvez toutes nos informations sur notre site internet :
www.pays-de-meaux-habitat.fr
Suivez-nous sur www.facebook.com/paysdemeauxhabitat/

Contact

Numéro 27 (juillet/août/septembre 2019)
Le Bulletin trimestriel des Résidents de Pays de Meaux Habitat est édité par
Pays de Meaux Habitat / Service communication - 1 Bld des Cosmonautes 77100 Meaux
Directeur de la Publication : Jean-François Copé - Rédaction : Claire Girault
Conception/Mise en page : Agence P/COM/PRESSE (77 Meaux)
Photos : DR© - Imprimé à 5300 exemplaires par Imprimerie Champagnac (15 Aurillac)
Dépot légal : à parution