

INTERVIEW

"Les OPH départementaux savent accompagner les collectivités dans la dentelle" (M.Jardiné et S.Monnier, Gironde Habitat)

Bras armé du conseil départemental girondin en matière de logement, Gironde Habitat affiche une assise financière "solide" qui lui permet, notamment, d'investir massivement en fonds propres dans les opérations les plus complexes. Une capacité "révélatrice de ce qui fait l'engagement de l'office", soulignent auprès d'AEF info Martine Jardiné, sa présidente, et Sigrid Monnier, sa directrice générale. À savoir, intervenir "là où peu de bailleurs sociaux" le font.



Sigrid Monnier (à gauche) et Martine Jardiné (à droite), respectivement directrice générale et présidente de Gironde Habitat Droits réservés - DR

AEF info : Sur quel résultat vous projetez-vous pour l'année 2021 en termes de production ?

Sigrid Monnier : Nous devrions globalement avoir déposé près de 740 agréments, ce qui correspond à notre rythme de production depuis quelques années et à un montant d'investissement de 104,8 M€. Nous avons bien sûr essuyé une baisse du volume en 2020 - avec 500 agréments obtenus - mais ce creux est purement conjoncturel, dû à des freins opérationnels liés aux confinements - parce que nous n'avons pas pu signer tous les compromis nécessaires sur le foncier ou tenir tous les comités de pilotage des opérations les plus complexes. Globalement nous avons retrouvé un rythme de production plutôt dynamique.

AEF info : Et financièrement, comment se porte l'office ?

Sigrid Monnier : Il est solide ! Notre autofinancement est de l'ordre de 5,2 M€ ; cela correspond à 6 % de nos loyers, après RLS, ce qui n'est pas si mal, sachant qu'elle nous coûte chaque année 4,5 M€ hors péréquation. Dès leur annonce, nous avons sollicité les mesures d'accompagnement proposées par la Caisse des dépôts ; nous avons obtenu un rallongement de la dette et des PHBB pour un montant global de 7,76 M€. Aujourd'hui, quand on regarde notre plan de financement à 50 ans, même en tenant compte des objectifs de réhabilitations énergétiques, des enjeux qui vont aller croissant sur le bas carbone, la résidentialisation des logements, la végétalisation, l'amélioration de l'accessibilité, l'adaptation au vieillissement, etc., notre capacité d'investissement est sécurisée

AEF info : Quel est le ratio de fonds propres moyen que vous consacrez en général aux opérations de construction ?

Sigrid Monnier : Il est très variable, et dépend largement de la complexité de l'opération, du type de logements produits et de leur implantation. Exceptionnellement, nous pouvons aller jusqu'à 40 % de fonds propres pour les opérations les plus complexes. Sachant que le ratio moyen est de 18 %.

Martine Jardiné : Ce chiffre est révélateur de ce qui fait l'engagement de Gironde Habitat : notre capacité à réaliser des opérations compliquées, notamment dans des centres anciens dégradés et isolés, où peu de bailleurs sociaux interviennent. Par exemple, à La Réole, nous allons acquérir des bâtiments le long des quais de la Garonne qui étaient sous arrêté de péril depuis plusieurs années. Sur ce type d'opération, si Gironde habitat n'y va pas, personne n'y va !

Sigrid Monnier : Mais il ne s'agit pas de réhabiliter pour réhabiliter, nous nous engageons dans ces opérations avant tout parce qu'elles nous permettent de répondre à la diversité des besoins. Nous parlions de La Réole, nous y avons aussi créé 11 logements en habitat participatif, avec un prisme intergénérationnel et dans une logique de redynamisation du centre bourg. C'est un projet qui illustre à la fois notre souci d'accompagner les collectivités et les habitants au plus près de leurs besoins, d'apporter des solutions de logements à tous types de ménages, en endossant aussi le rôle d'aménageur du territoire.

AEF info : C'est ce qui caractérise selon vous le rôle d'un office départemental de l'habitat : aller là où les autres ne vont pas ?

Martine Jardiné : C'est être capable d'accompagner les collectivités dans la dentelle. Un office départemental, s'il est bien géré, bien en phase avec la politique du département, a une vision précise des besoins du territoire. Les conseillers départementaux sont en lien avec des maires, ils font remonter ces besoins locaux, et le président de l'office, lui-même conseiller départemental, fait passer le message. Nous captions la pulsation des territoires. Rénover une maison dans un petit centre-bourg où il ne faut garder que la façade et refaire tout le reste, c'est très coûteux mais parfois essentiel pour la commune et pour le territoire. Nous avons des opérations de ce type à Cussac-Fort-Médoc, Bernos-Beaulac, Toulence, Mongauzy... où aucun bailleur ne vient à part nous ! Et des exemples comme ceux-là, je pourrais vous en donner des dizaines. C'est aussi parce que nous sommes présents dans ces territoires, pour développer du logement pour tous, que nous y brisons la chaîne 'pas de logement-pas d'emploi'. Quand on a travaillé avec le conseil départemental sur la mise en œuvre du PDH, cet enjeu du lien emploi-logement en Gironde a été largement souligné. Dans le Médoc, et même autour du Bassin d'Arcachon, on entend des entreprises nous dire "je n'arrive pas à recruter parce qu'il n'y a pas de logements abordables pour les salariés".

Sigrid Monier : Notre rôle est aussi de travailler main dans la main avec le Conseil départemental, en lien avec ses compétences, ce que nous faisons par exemple sur les logements de fonction des collègues. Nous allons réaliser le diagnostic technique de l'ensemble du parc, qui compte environ 400 logements, ce qui va permettre au Conseil de chiffrer les besoins en travaux. Il n'est pas exclu qu'il nous confie la réalisation de ces travaux, voire, à terme, la gestion de ces logements.

Martine Jardiné : Un office départemental, c'est aussi le garant du lien avec les territoires. La proximité n'est pas un vain mot, Gironde Habitat a dix agences dans tout le département, et la volonté de toujours aller vers les locataires. C'est par exemple ce qu'on fait avec notre opération "Ella Car", qui s'adresse en particulier aux personnes âgées. Nous avons acheté et équipé deux camping-cars qui se déplacent dans les

résidences à la rencontre de nos locataires, avec trois missions : identifier les besoins des seniors pour les accompagner dans la préservation et le développement de leur indépendance, développer le lien social entre les plus jeunes et les moins jeunes au sein d'une même résidence, à travers des animations, et faire remonter plus globalement les besoins des locataires en termes de gestion locative et technique.

AEF info : Vous parlez des mécanismes d'accompagnement créés pour alléger l'impact de la RLS. Parmi les leviers à actionner, envisagez-vous l'émission de titres participatifs ?

Sigrid Monnier : Le projet est dans les tuyaux depuis un moment, mais la crise sanitaire et les confinements ont imposé d'autres priorités. Nous aimerions que cela se fasse avec le Conseil départemental, ce qui, vu notre ADN, nous semble pertinent. Nous sommes en train de discuter des volumes de titres à émettre, en fonction des besoins identifiés par le plan départemental de l'habitat

Martine Jardiné : Le département soutient très fortement son office, je ne doute pas que cela se fera. Nous sommes à la fois l'outil de la politique départementale de l'habitat, et en même temps son aiguillon. Prenez par exemple les opérations Fabriqu'cœur d'habitat, Gironde habitat a lancé l'idée, on était les premiers à le faire. Le département s'est inspiré de ce que faisait son office pour créer un dispositif ouvert à tous les organismes HLM du territoire (1).

AEF info : Sigrid Monnier, lors d'une journée de débats organisée par l'Union régionale HLM en septembre dernier ([lire sur AEF info](#)), vous mettiez en garde contre une Gironde "à deux vitesses", pointant des enjeux importants hors zones tendues, comme l'offre de logements saisonniers par exemple. Que fait Gironde Habitat en la matière ?

Sigrid Monnier : Oui, le logement saisonnier est un vrai sujet dans le département, entre les besoins générés par l'activité touristique et ceux générés par l'activité agricole. Nous avons par exemple développé une opération 'hybride' à Carcans, dans un hôtel dont nous sommes propriétaires, et qui est amorti — ce qui n'est pas sans importance. Pour contextualiser, dans les années soixante l'office a été sollicité pour participer au développement touristique de la côte Aquitaine, il a acheté et rénové quelques hôtels, dont certains sont encore dans son patrimoine. Et donc cet hôtel, nous l'avons réhabilité et nous le mobilisons l'été pour de l'hébergement saisonnier, et l'hiver pour d'autres usages. Il a été un centre temporaire d'accueil et d'orientation pour migrants au moment du démantèlement, il accueille aussi des classes découvertes. On est là en dehors de tout conventionnement social, mais on parle quand même d'un projet d'intérêt général, et l'opération illustre une fois de plus notre souci de répondre systématiquement à la diversité des besoins qui s'expriment. Nous avons aussi construit une quarantaine de logements et un foyer pour jeunes travailleurs à côté de l'Hippodrome de La Teste, pour y loger les salariés et leurs familles, les apprentis des CFA voisins, des saisonniers là encore. Avec, au sein de cette opération, une micro-crèche de 10 berceaux pour qu'ils puissent faire garder leurs enfants malgré leurs horaires atypiques (ils travaillent parfois très tôt le matin, ou le week-end).

AEF info : Vous êtes engagés dans la création d'une société de coordination, avec XL Habitat et Périgord Habitat. C'est aussi pour préserver cette proximité avec le terrain que vous vous associez avec des offices départementaux ?

Martine Jardiné : Nous défendons depuis un moment l'idée d'un service public départemental du logement et la société de coordination que nous sommes en train de bâtir s'inscrit dans cette logique. La charte que nous avons signée en 2019 était une première étape ([lire sur AEF info](#)), et l'objectif est bien de consolider la force de nos offices publics pour qu'ils ne soient plus en danger.

Sigrid Monnier : Nous avons déjà pu expérimenter, pendant la crise sanitaire, l'intérêt et les bénéfices qu'on retire à travailler ensemble. D'abord parce qu'on s'est soutenus mutuellement, entre DG : nous avons échangé sur nos difficultés, sur comment les surmonter, et mine de rien ces échanges ont été d'un grand soutien. Et de façon pragmatique, nous nous sommes prêtés des masques quand le stock de l'un ou de l'autre était au plus bas. Avec la société de coordination, nous allons pouvoir renforcer les mutualisations, aller chercher ensemble des ressources financières qui, individuellement, ne nous sont pas accessibles. Faire des économies d'échelle avec des achats groupés, partager les travaux de nos 'labs' d'innovation, la croissance de nos fonctions supports... Nous voyons la société de coordination comme un moteur

d'adaptation au changement, qui va nous aider à absorber une réglementation de plus en plus contraignante - sur la RE2020, le RGPD, le contrôle de gestion - tout en renforçant nos capacités d'intervention sur des territoires de plus en plus concurrentiels.