



70

Janvier 2023

Logement



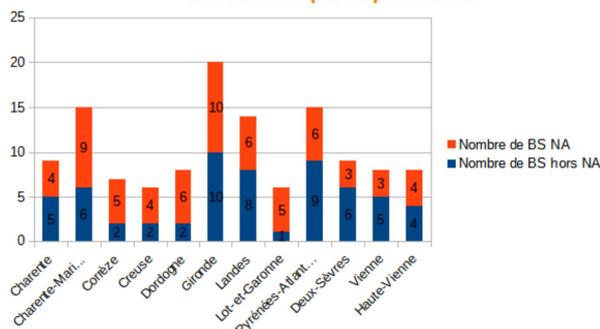
Focus sur...

Les bailleurs sociaux en Nouvelle-Aquitaine Panorama 2022

Au 1^{er} janvier 2022, quarante-quatre bailleurs sociaux ont leur siège social dans un des départements de la Région Nouvelle-Aquitaine (23 OPH, 6 ESH, 8 SEM, 7 COOP'HLM). En 4 ans, les regroupements et fusions ont conduit à une baisse de 15 % du nombre de bailleurs ayant leur siège social en Nouvelle-Aquitaine.

Les offices publics de l'habitat ans le (OPH¹) représentent 52 % des bailleurs de la région et détiennent 60 % du parc régional. Les entreprises sociales pour l'habitat (ESH²) représentent 14 % des bailleurs et détiennent 34 % du parc. Les sociétés d'économie mixte représentent 18 % des bailleurs et détiennent 5 % du parc régional, enfin les coopératives HLM³ représentent 16 % des organismes et détiennent 1 % du parc régional.

Nombre de bailleurs sociaux par département

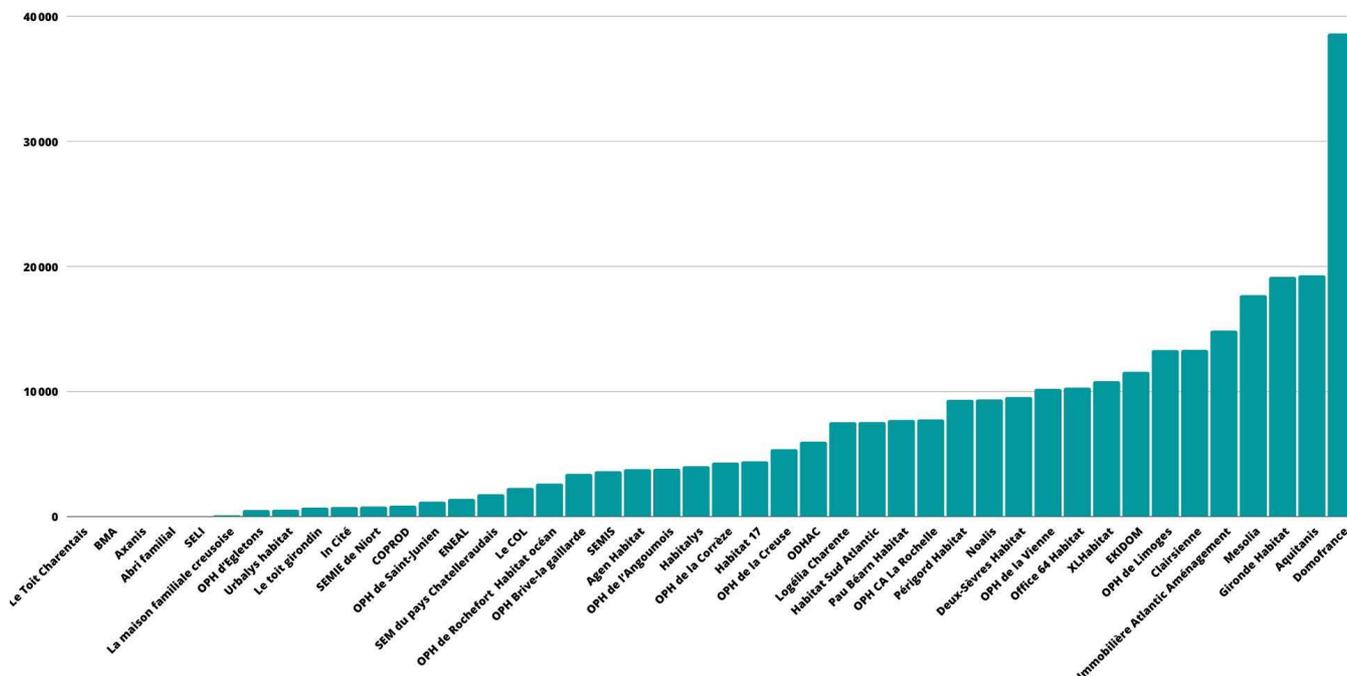


Les bailleurs présents sur le territoire de la Nouvelle-Aquitaine détiennent 314 773 logements locatifs sociaux soit 6 % du parc national. Les bailleurs ayant leur siège social en Nouvelle-Aquitaine détiennent 92 % de ces logements. La présence des logements locatifs sociaux n'est pas homogène sur le territoire de la Nouvelle-Aquitaine. 35 % des logements se situe en Gironde (en augmentation de 3 % en 4 ans), 12 % en Pyrénées-Atlantiques, 10 % en Charente-Maritime, et 8 % dans la Vienne et la Haute-Vienne. Les autres départements se situent entre 2 et 5 % du parc régional.

10 bailleurs gèrent un parc de plus de 10 000 logements (7 plus de 12 000 logements/Loi ELAN). Plus de la moitié des organismes (24) gèrent un parc de moins de 5 000 logements.

- 1 Les offices publics de l'habitat sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial (EPIC) rattachés à des collectivités territoriales (EPCI ou département).
- 2 Les ESH sont des sociétés anonymes investies d'une mission d'intérêt général.
- 3 Une coopérative d'Hlm est une société anonyme régie à la fois par le statut de la coopération et la législation Hlm. Les formes les plus classiques sont la société coopérative de production (SCP) et la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC).

Nombre de logements gérés par organisme en Nouvelle-Aquitaine (RPLS 2021)



Les obligations de regroupement issues de la loi ELAN

- Les organismes HLM et les SEM gérant moins de 12 000 logements sociaux sont tenus, pour améliorer l'efficacité de leur activité, de rejoindre un groupe d'organismes de logement social (OLS) depuis le 1er janvier 2021. Ce groupe doit détenir au moins 12 000 logements, sauf s'il n'en existe qu'un seul dans le département. Les organismes ont le choix entre deux types de regroupement,
- Un regroupement vertical : un ensemble de sociétés composé majoritairement d'organismes HLM et/ou de SEM et piloté par l'un d'entre eux qui contrôle les autres «directement ou indirectement» ou un ensemble de sociétés composé «principalement» d'organismes HLM et/ou de SEM lorsqu'une société mère non HLM les contrôle «directement ou indirectement» (comme Action Logement Groupe ou la SNI),
- Un regroupement horizontal : un ensemble constitué d'une société anonyme de coordination qui regroupe des organismes d'HLM et/ou des SEM.

immobilier), et une augmentation des regroupements, soit par adhésion à un groupe vertical (comme Action Logement) ou horizontal sous la forme de société anonyme de coordination (SAC).

Les organismes sans obligations de regroupement

Parmi les organismes néo-aquitains, certains n'avaient pas d'obligation de se regrouper soit :

- Ils appartiennent déjà à un groupe : Le Toit Charentais (16), Clairsienne, Domofrance, le Toit Girondin, Mesolia habitat, Logévie, Logis atlantique (33), Coprod (19), Habitelem (64),
- Ils remplissent la condition des 12 000 logements gérés : Aquitanis, Domofrance, Gironde Habitat, Mesolia (33), Immobilière Atlantic Aménagement (79), Ekidom (86), Limoges Métropole (87),
- Leur activité principale ne relève pas d'une activité de construction et de gestion de logements sociaux : BMA, In Cité (33), la SELI (87),
- Ils sont le seul organisme ayant son siège social dans le département : XL Habitat (40).

La loi ELAN et son obligation de regroupement des organismes de logements sociaux a modifié la structure des organismes en Nouvelle-Aquitaine avec une diminution du nombre d'organismes (fusion-absorption, rachat du patrimoine

Les fusions entre organismes ou la vente de patrimoine et dissolution des organismes

Quelques organismes ont choisi des moyens classiques de regroupement.

- Fusion des deux offices publics de l'habitat (OPH) dans les Deux-Sèvres (79),
- Rachat du patrimoine de SOEMH (64) par l'Office 64 de l'Habitat (OPH 64),
- Absorption de Coligny (33) par CDC Habitat,
- Fusion de Le Foyer (16) et Dom'Aulim (87) pour créer Noalis,
- Fusion de l'office Palois de l'habitat (64, OPH) et de la Béarnaise Habitat (64, SEM) sous la forme d'une SEM,
- Fusion Dordogne Habitat et Grand Périgueux Habitat.

Le choix majoritaire, la société anonyme de coordination

En Nouvelle-Aquitaine, 20 organismes sont impliqués dans 8 SAC infra-régionales et 5 organismes sont impliqués dans 3 SAC avec des organismes d'autres régions.

La Société Anonyme de Coordination

La société anonyme de coordination issue des dispositions de la loi ELAN est une société commerciale régie par le Code du commerce. C'est un organisme HLM. Peuvent notamment souscrire à son capital, les organismes HLM et les SEM de construction et de gestion des logements sociaux. Les collectivités territoriales et établissements publics sur le territoire desquels les membres des sociétés de coordination possèdent des logements peuvent demander à assister aux assemblées générales. Ils n'ont pas de voix délibératives. Les SAC ont des missions obligatoires fixées par la loi comme la mise en cohérence des stratégies patrimoniales et techniques des associés, la réalisation d'une politique d'achats commune, l'organisation de la circulation des ressources financières, l'élaboration d'une marque commune et les moyens de communication... Elles peuvent également se saisir de missions facultatives permettant de mutualiser de nombreuses activités comme la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction ou de réhabilitation, l'informatique ou encore les ressources humaines.



Les organismes créés en Nouvelle-Aquitaine ont choisi en majorité, pour 6 d'entre eux, le statut de société anonyme, les 5 autres SAC ont pris la forme de SAC coopératives⁴. 5 SAC ont fait le choix de coopérer en ajoutant la mutualisation de compétences facultatives (juridique, informatique, compétence en ressource humaine, politique d'achat, qualité de service, prospection foncière...), 3 SAC ont prévu à moyen ou à long terme et développer une partie de ces compétences.

Les organismes n'ayant pas leur siège social en Nouvelle-Aquitaine mais implantés dans la région sont peu nombreux et appartiennent à des grands groupes ou sont des organismes nationaux.

Ces organismes représentent 8 % des logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine.

Conclusion

Avec 8 organismes appartenant à 2 groupes verticaux et 25 organismes appartenant à 11 groupes horizontaux, la Nouvelle-Aquitaine s'est mise en conformité avec les dispositions législatives, imposant un regroupement des organismes HLM. Quelques organismes, qui gèrent moins de 12 000 logements et bénéficient de l'exception légale liée à l'absence d'autres organismes dans leur département d'implantation, doivent prêter attention à ce que perdurent ces conditions favorables pour eux.

⁴ La différence entre ces 2 formes de SAC se situent au niveau du capital social, de la répartition des voix aux assemblées et dans la capacité de distribution des dividendes. La forme coopérative garantit une stricte égalité dans les votes quel que soit le poids respectif des associés. Il y a également une égalité des charges entre les associés. La forme non coopérative fait jouer la logique majoritaire, l'actionnaire majoritaire pèse plus en droit et en vote.

Directeur de publication : David GOUTX

Rédactrice : Sandrine LE GRAS
Pôle parc public et politiques sociales du logement /
Département habitat

[Page internet liée au thème](#)

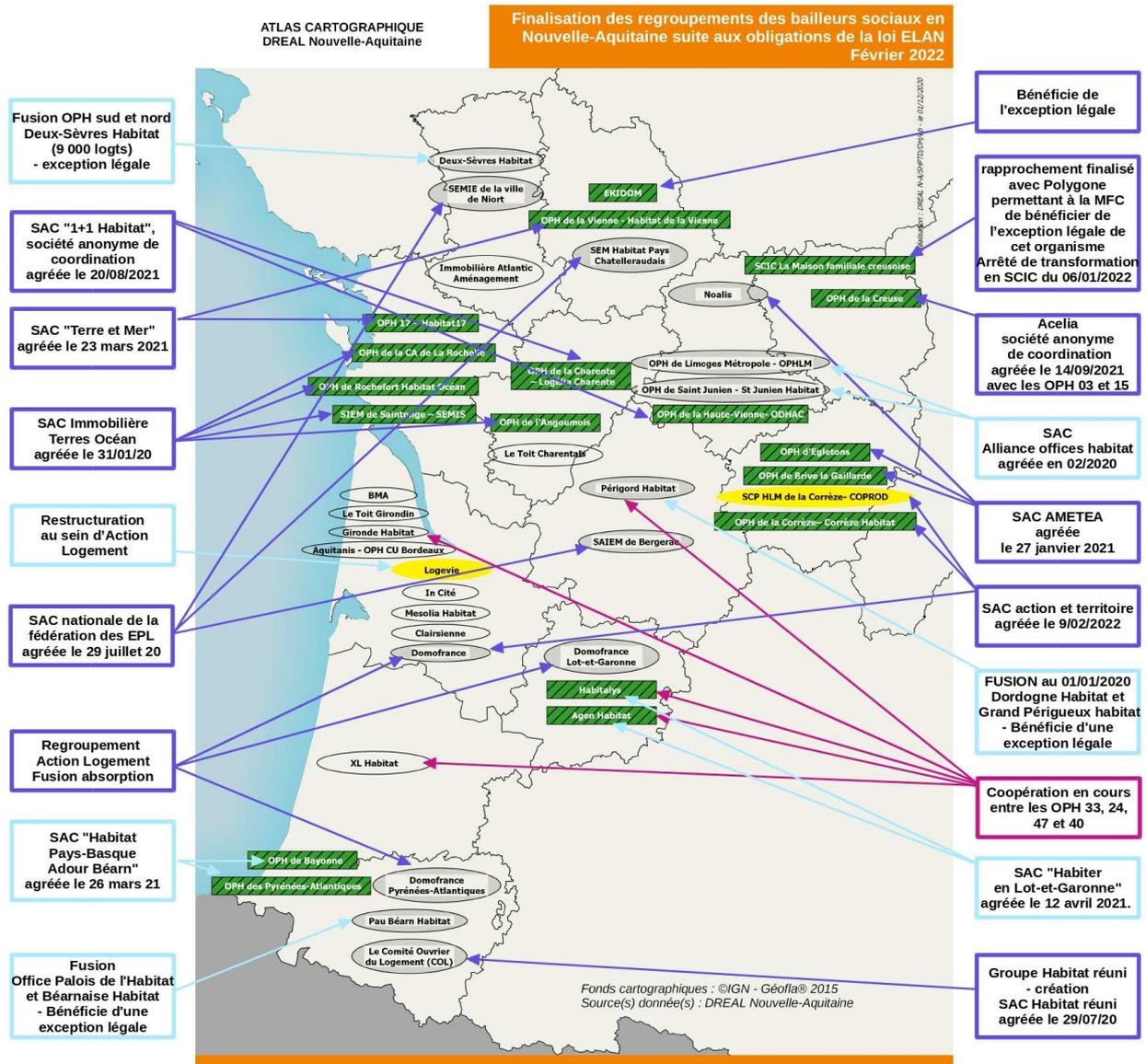
Courriel : dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : 2607-8007

Baillleurs sociaux ayant leur siège en Nouvelle-Aquitaine, présidence et groupe

Département du siège	Baillleur	Structure	Président	Fonctions	Groupe /Rattachement	Siège social du groupe	Date d'agrément de la SAC	Nombre de logements détenus
23	17652	COOP	GINETTE BELUGEON		Le 06/01/22, la MFC a modifié sa structure en SCIC et a accueilli dans son capital un actionnaire majoritaire Polygone			41
19	OPH d'Egletons	OPH	CHARLES FERRE	Maire d'Egletons	SAC « AMETEA »	Limoges (87)	27/01/21	453
24	Urbalys Habitat	SEM	JONATHAN PRIOLEAUD		SAC « Habitat Aménagement et Coopération des Territoires » (« HACT FRANCE »)	Paris (75)	29/07/20	482
33	Le Toit Girondin	COOP	DOMINIQUE PETRINI		Groupe Soikos	Bordeaux (33)		645
33	In Cité	SEM	STÉPHANE PFEIFFER		Société d'Économie Mixte (Sem)*. Ses actionnaires sont Bordeaux Métropole, la Ville de Bordeaux, la Banque des Territoires, la Caisse d'Épargne Aquitaine - Poitou Charentes, Action Logement Immobilier, Crédit Mutuel Arkea.			692
79	SEMIE de Niort	SEM	LUC DELAGARDE	9ème adjoint à la mairie de Niort	SAC « Habitat Aménagement et Coopération des Territoires » (« HACT FRANCE »)	Paris (75)	29/07/20	740
19	COPROD	COOP	JEAN-PIERRE MAGNAUDEIX		Groupe Ciliopée / SAC « Action et territoire »	Ussel (19)	09/02/22	807
87	OPH de Saint-Junien	OPH	PIERRE ALLARD	Maire de Saint-Junien / Conseiller départemental du 87	SAC « Alliance Offices Habitat »	Limoges (87)	18/02/20	1117
33	ENEAL	ESH	GEORGES FERNANDES		Groupe Action Logement	Paris (75)		1340
86	SEM du Pays Châteleraudais	SEM			SAC « Habitat Aménagement et Coopération des Territoires » (« HACT FRANCE »)	Paris (75)	29/07/20	1719
64	Le COL	COOP	CÉCILE ELISSALDE		SAC « Habitat Réuni »	Paris (75)	29/07/20	2217
17	OPH de Rochefort Habitat océan	OPH	FLORENCE ALLUAUME	Conseillère communautaire	SAC « Immobilière Terres Océan »	La Rochelle (17)	31/01/20	2576
19	OPH Brive-la-Gaillarde	OPH	FREDERIC SOULIER	Maire de Brive-la-Gaillarde	SAC « AMETEA »	Limoges (87)	27/01/21	3350
17	SEMIS	Monsieur Bruno DRAPRON	Bruno DRAPRON	Maire de Saintes	SAC « Immobilière Terres Océan »	La Rochelle (17)	31/01/20	3552
47	Agen Habitat	OPH	JEAN DIONIS DU SEJOUR	Maire d'Agén depuis 2008 / Conseiller régional Nouvelle-Aquitaine / président de l'agglomération d'Agén depuis 2008	SAC « Habiter en Lot-et-Garonne »	Agén (47)	12/04/21	3725
16	OPH de l'Angoumois	OPH	HASSANE ZIAT	Vice-président de la CA du Grand Angoulême	SAC « Immobilière Terres Océan »	La Rochelle (17)	31/01/20	3749
47	Habitayls	OPH	THOMAS BOUYSSONNIE	Conseiller départemental	SAC « Habiter en Lot-et-Garonne »	Agén (47)	12/04/21	3956
19	OPH de la Corrèze	OPH	CHRISTOPHE ARFEUILLERE	Maire d'USSEL / Vice-président du conseil départemental de la Corrèze	SAC « Action et territoire »	Ussel (19)	09/02/22	4248
17	Habitat 17	OPH	DOMINIQUE RABELLE	Vice-Présidente du conseil départemental de la Charente-Maritime	SAC « Terre et Mer Habitat »	La Rochelle (17)	23/03/21	4349
23	OPH de la Creuse	OPH	PATRICE MORANCAIS	Maire de Saint-Chabrais / vice président du conseil départemental de la Creuse	SAC « Acelia »	Guéret (23)	14/09/21	5326
87	ODHAC	OPH	GILLES BEGOUT	Maire d'Isle / conseiller départemental de la Haute-Vienne / Vice-président de Limoges Métropole	Département de la Haute-Vienne, SAC « 1+1 Habitat »	Angoulême (16)	20/08/21	5925
16	Logélia Charente	OPH	PATRICK GALLES	Maire de la Commune de Saint-Séverin / Conseiller Départemental du canton de Lavalette-Tude-Dronne / Vice-Président du Département en charge des Solidarités Rurales, Urbaines et de l'Habitat	SAC « 1+1 Habitat »	Angoulême (16)	20/08/21	7478
64	Habitat Sud Atlantic	OPH	ROLAND HIRIGOYEN	vice président de la CAPB, maire de Mouguerre	SAC « Habiter en Pays-Basque Adour Béarn »	Bayonne (64)	26/03/21	7501
64	Pau Béarn Habitat	SEM	François BAYROU	Maire de Pau				7661
17	OPH CA La Rochelle	OPH	MARYLISE FLEURET-PAGNOUX	Vice-Présidente de la communauté d'agglomération de la Rochelle	SAC « Immobilière Terres Océan »	La Rochelle (17)	31/01/20	7705
24	Périgord Habitat	OPH	GERMINAL PEIRO	Président du Conseil départemental de la Dordogne	Fusion Dordogne Habitat et Grand Périgueux Habitat au 01/01/20. Seul organisme ayant son siège social en Dordogne			9279
87	Noalis	ESH	Jean-Luc LEYDIER-DELAVALLE		Groupe Action Logement ; SAC « AMETEA »	Limoges (87)	27/01/21	9307
79	Deux-Sèvres Habitat	OPH	JACQUES BILLY	Maire de Aiffres, Vice-président de Niort agglomération	Conseil départemental, seul bailleur ayant son siège social en Deux-Sèvres			9503
86	OPH de la Vienne	OPH	HENRI COLIN	Maire de Lencloître / 2ème Vice-Président du conseil départemental de la Vienne	SAC « Terre et Mer Habitat »	La Rochelle (17)	23/03/21	10149
64	Office 64 Habitat	OPH	CLAUDE OLIVE	Maire d'Anglet / conseiller départemental des Pyrénées-Atlantiques / Vice-président de la communauté d'agglomération du Pays Basque	SAC « Habiter en Pays-Basque Adour Béarn »	Bayonne (64)	26/03/21	10254
40	XLHabitat	OPH	XAVIER FORTINON	Conseiller municipal de Mimizan / Président du conseil départemental des Landes / Président de la communauté de communes de Mimizan	Département des Landes, seul établissement ayant son siège social dans les Landes			10767
86	EKIDOM	OPH	DANIEL HOFNUNG		CA grand Poitiers, seul bailleur ayant son siège dans la Vienne			11520
87	OPH de Limoges	OPH	Jean-Luc BONNET	Maire du Vigen, vice-président de Limoges Métropole	SAC « Alliance Offices Habitat »	Limoges (87)	18/02/20	13259
33	Clairsienne	ESH	Benoit THOMAZO		Groupe action logement	Paris (75)		13261
79	Immobilier Atlantic Aménagement	ESH	Paul-François Arrighi		Groupe Action Logement	Paris (75)		14814
33	Mesolia	ESH	Jean-Michel BEDECARRAX		Groupe Soikos en association avec Arcade Vv et Le Toit girondin	Bordeaux (33)		17652
33	Gironde Habitat	OPH	Martine JARDINÉ	Conseillère départementale, Vice-présidente, Présidente UR HLM NA				19115
33	Aquitanis	OPH	Nordine GUENDEZ	Maire de Ambarès-et-Lagrave	Groupe Aquitanis (dont Axanis pour l'accès à la propriété)	Bordeaux (33)		19228
33	Domofrance	ESH	Philippe RONDOT		Groupe Action Logement	Paris (75)		38588
16	Le Toit Charentais	COOP	Jean-Luc LEYDIER-DELAVALLE		Groupe Action Logement	Paris (75)		
33	BMA	SEM	Marie-Claude NOEL					
33	Axanis	COOP	Jean-Luc GORCE					
33	Abri familial	COOP	Jean-Pierre MOUCHARD					
87	SELI	SEM	Guillaume GUERIN					

Carte des regroupements en Nouvelle-Aquitaine

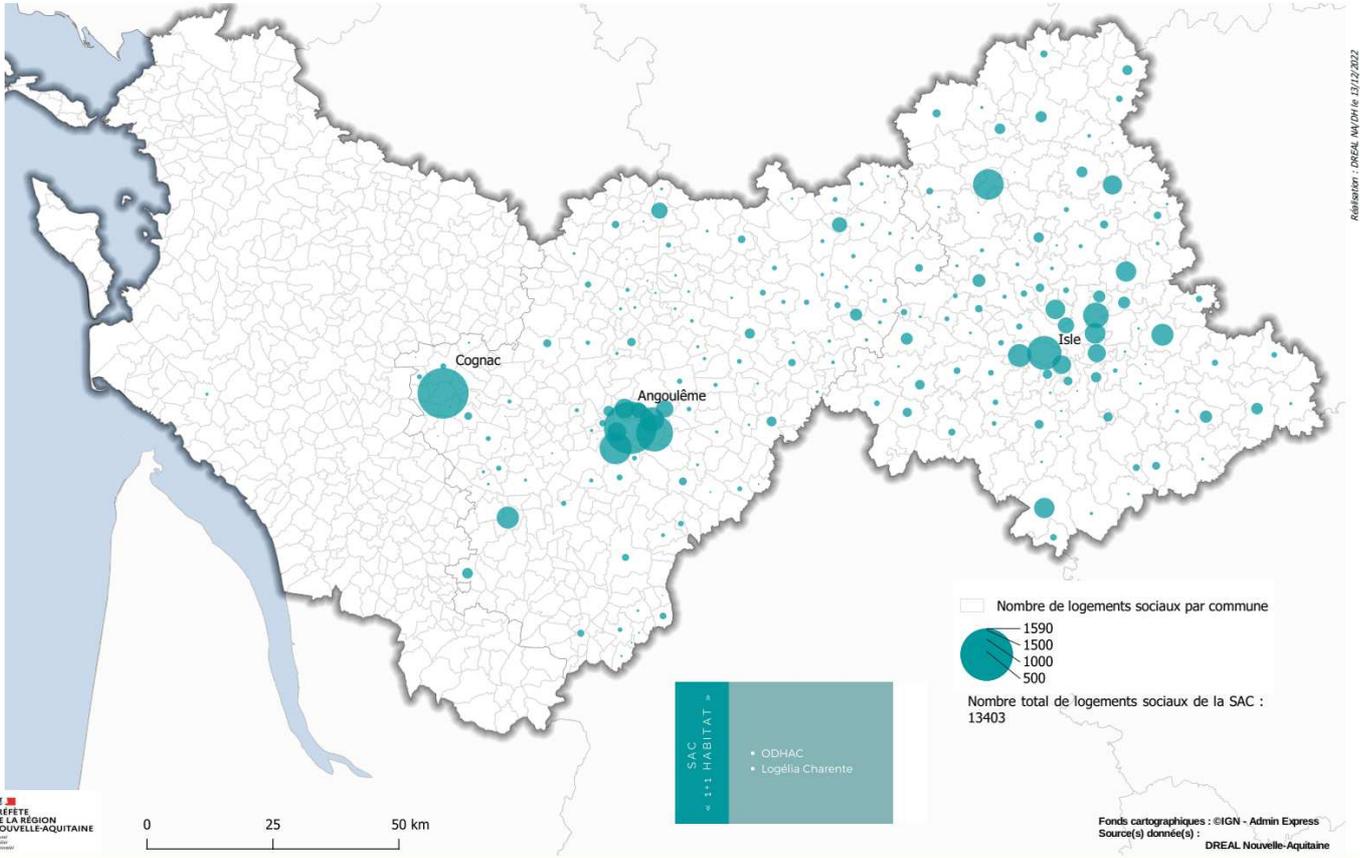


Carte de la SAC 1+1 Habitat

Répartition des logements sociaux de la SAC 1+1 habitat en 2021

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Domaine Habitat



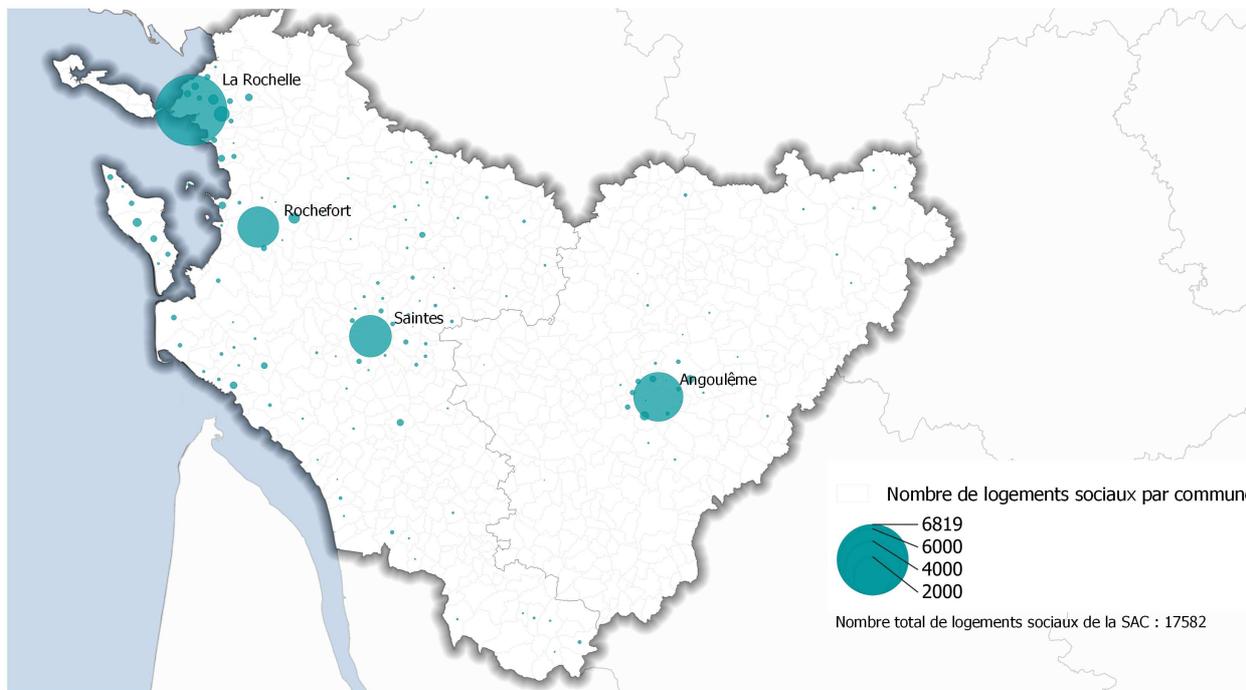
Carte de la SAC Terres-Océan

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Répartition des logements sociaux de la SAC
Immobilière Terres-Océan en 2021



Domaine Habitat



Réalisation : DREAL N/A/DH le 22/11/2022

PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

0 25 50 km

Fonds cartographiques : ©IGN - Admin Express
Source(s) donnée(s) : DREAL Nouvelle-Aquitaine

www.sacna.fr

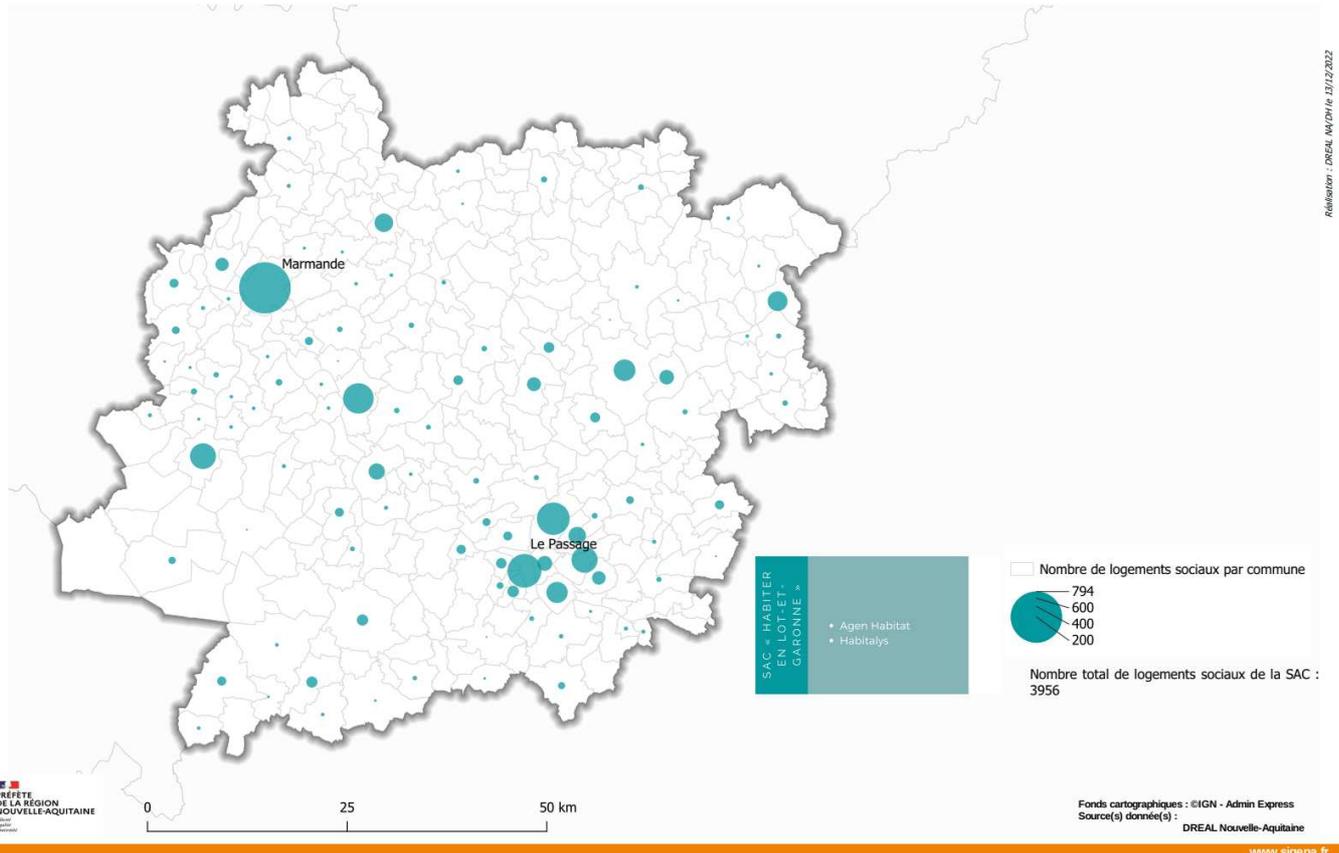
Carte de la SAC Habiter en Lot-et-Garonne

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Répartition des logements sociaux de la SAC Habiter en Lot-et-Garonne
en 2021



Domaine Habitat



Rédacteur : DREAL NQ/DA/le 13/12/2022

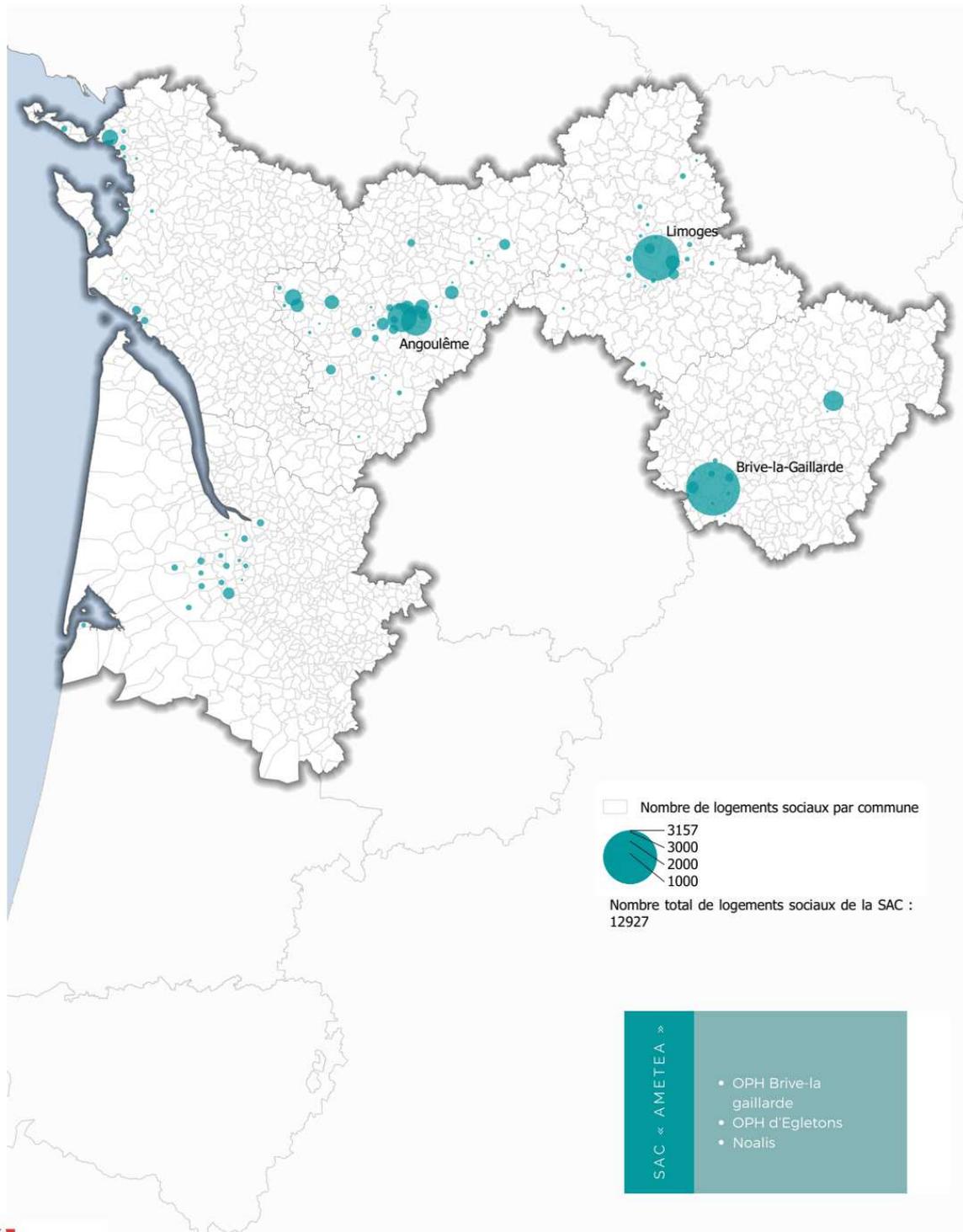
Carte de la SAC AMETEA

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Répartition des logements sociaux de la SAC AMETEA en 2021



Domaine Habitat



PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

0 25 50 km

Fonds cartographiques : ©IGN - Admin Express
Source(s) donnée(s) : DREAL Nouvelle-Aquitaine

www.sirens.fr

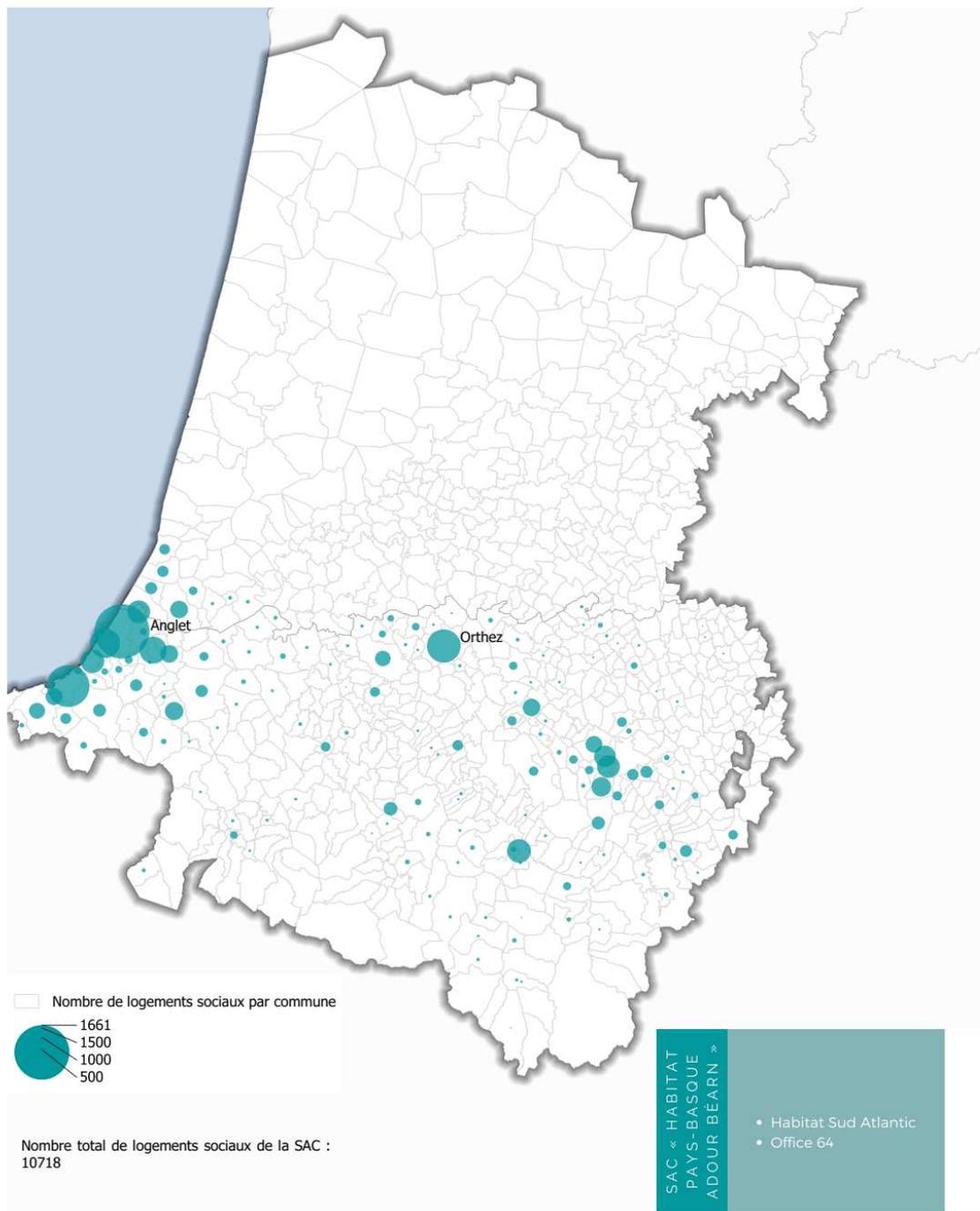
Carte de la SAC Habitat Pays-Basque Adour Béarn

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Répartition des logements sociaux de la SAC habitat Pays-Basque Adour Béarn en 2021



Domaine Habitat



Révision : DREAL N/A/CH n° 13/12/2022

PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

0 25 50 km

Fonds cartographiques : ©IGN - Admin Express
Source(s) donnée(s) : DREAL Nouvelle-Aquitaine

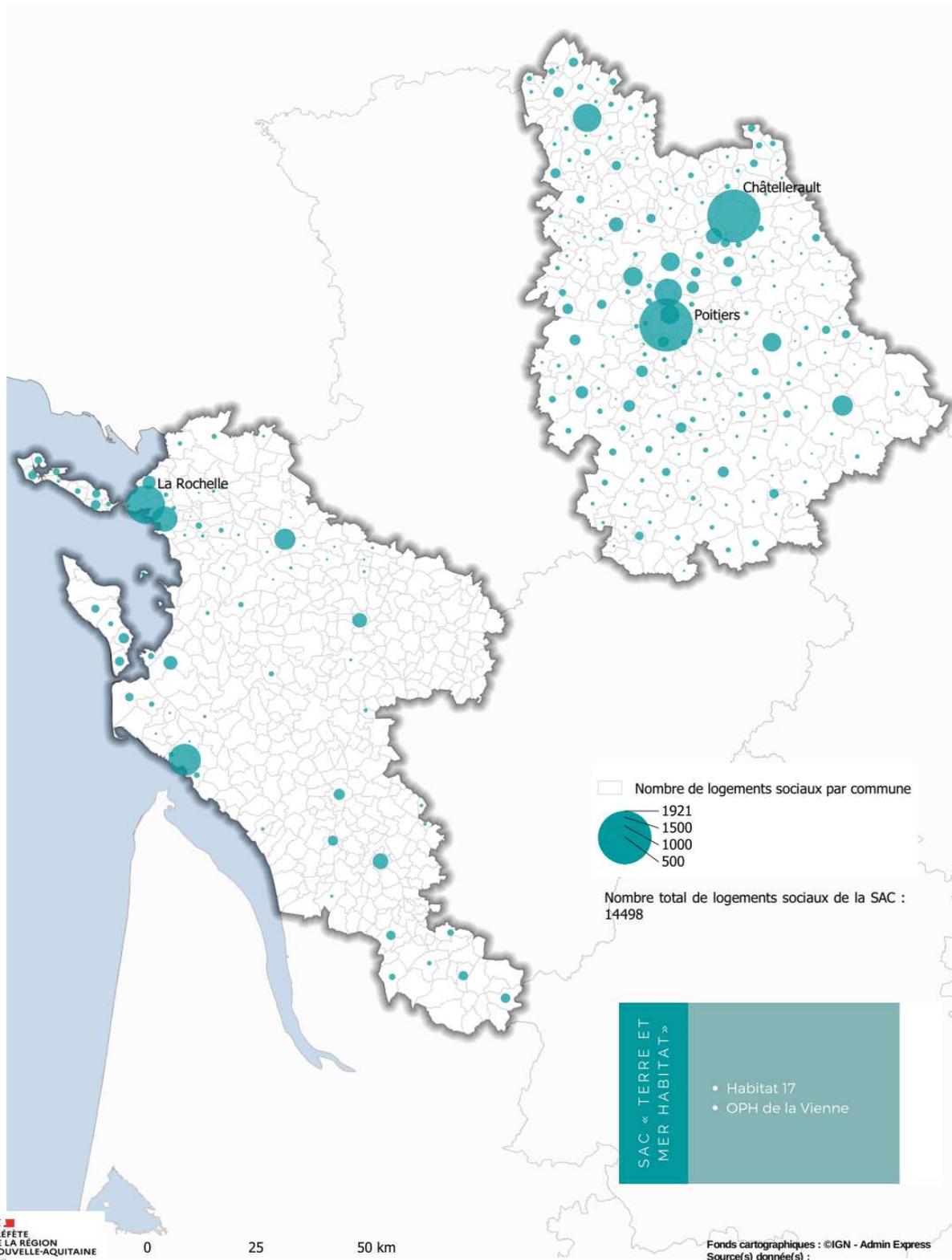
www.sicena.fr

Carte de la SAC Terre Mer Habitat

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Domaine Habitat

Répartition des logements sociaux de la SAC Terre et mer habitat en 2021



Réalisation : DREAL N/A/DH le 13/12/2022

www.sigena.fr

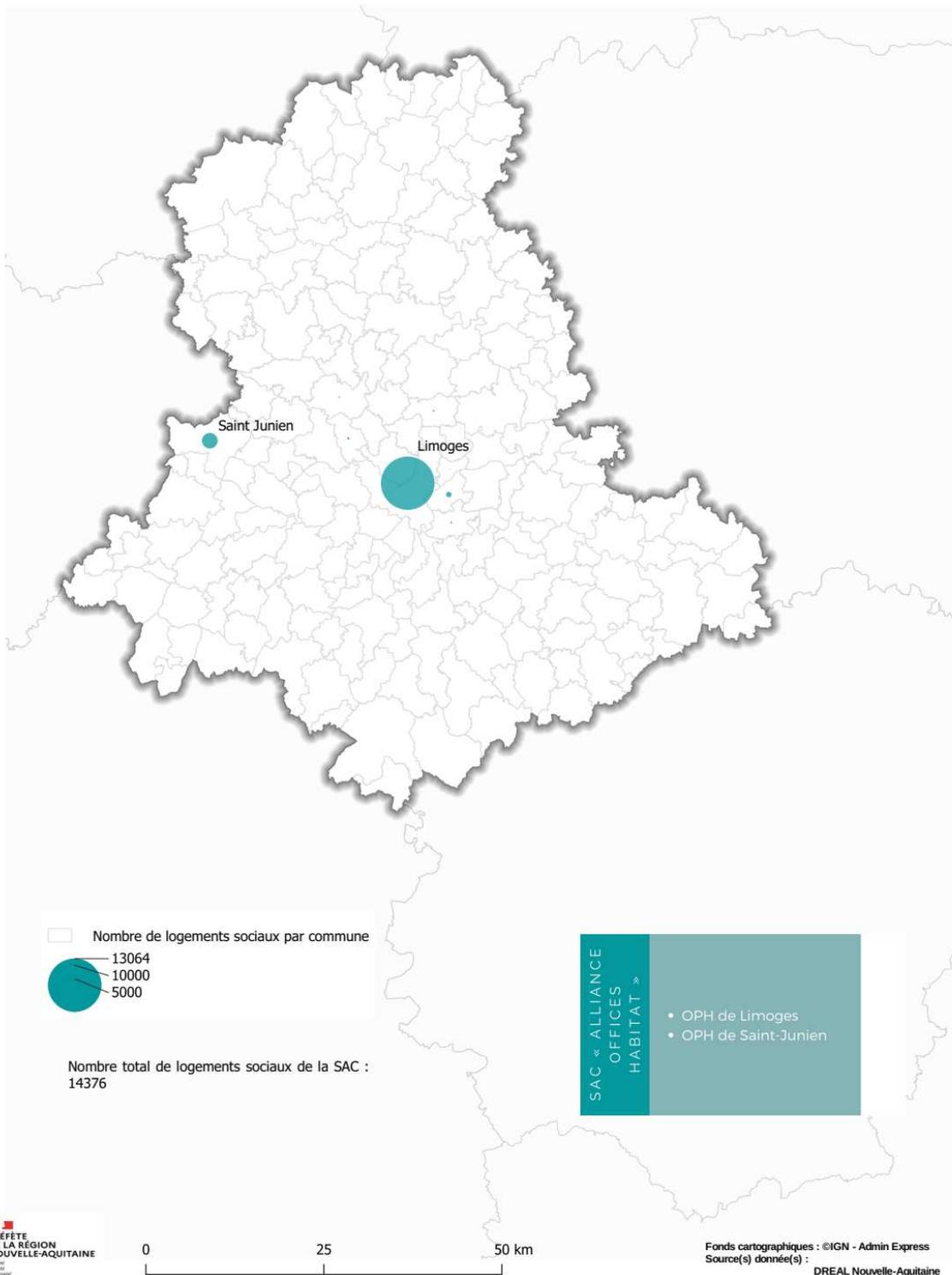
Carte de la SAC Alliance Offices Habitat

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Répartition des logements sociaux de la SAC Alliance Offices Habitat en 2021



Domaine Habitat

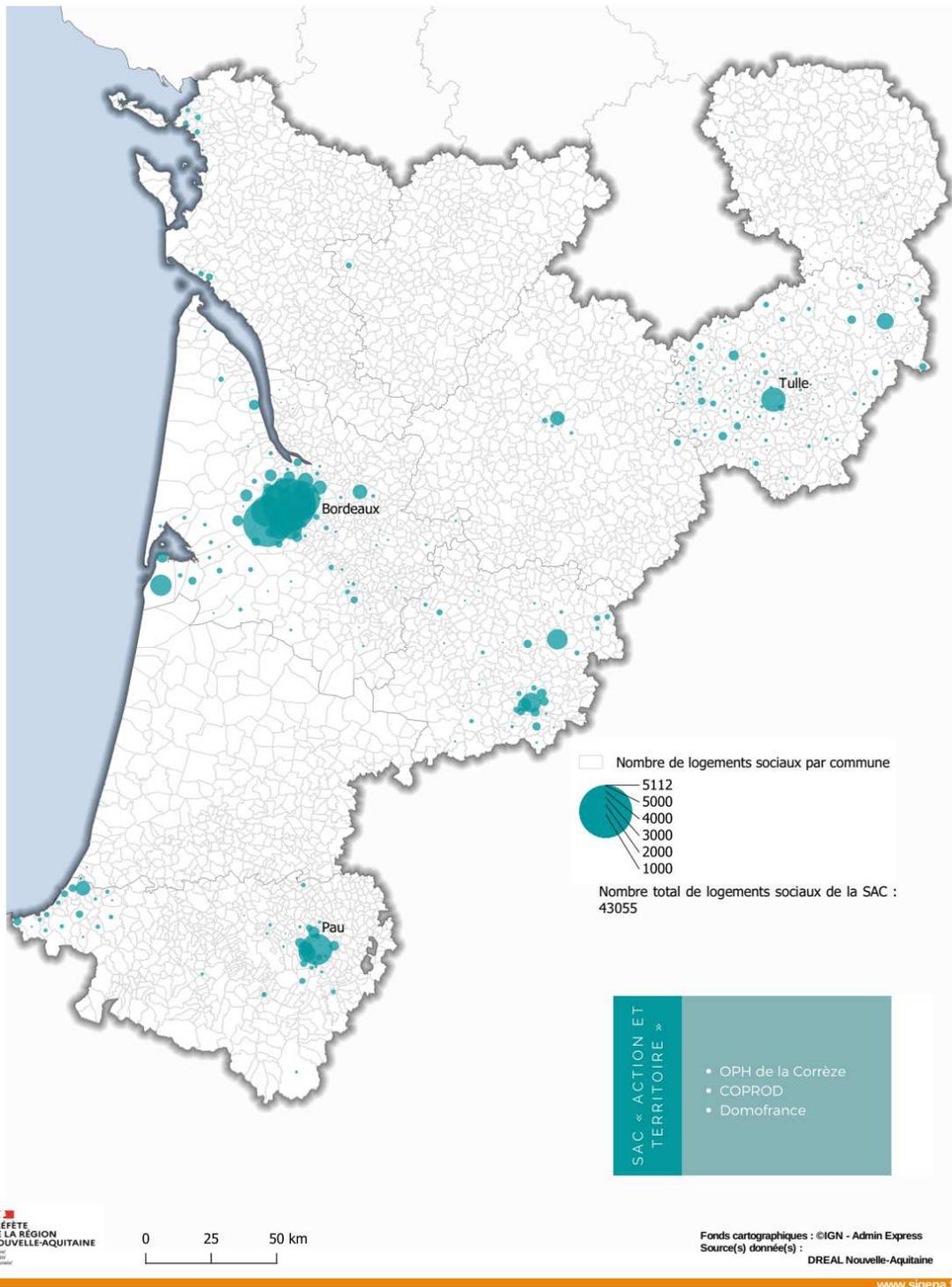


Carte de la SAC Action et Territoire

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Domaine Habitat

Répartition des logements sociaux de la SAC Action et Territoire en 2021



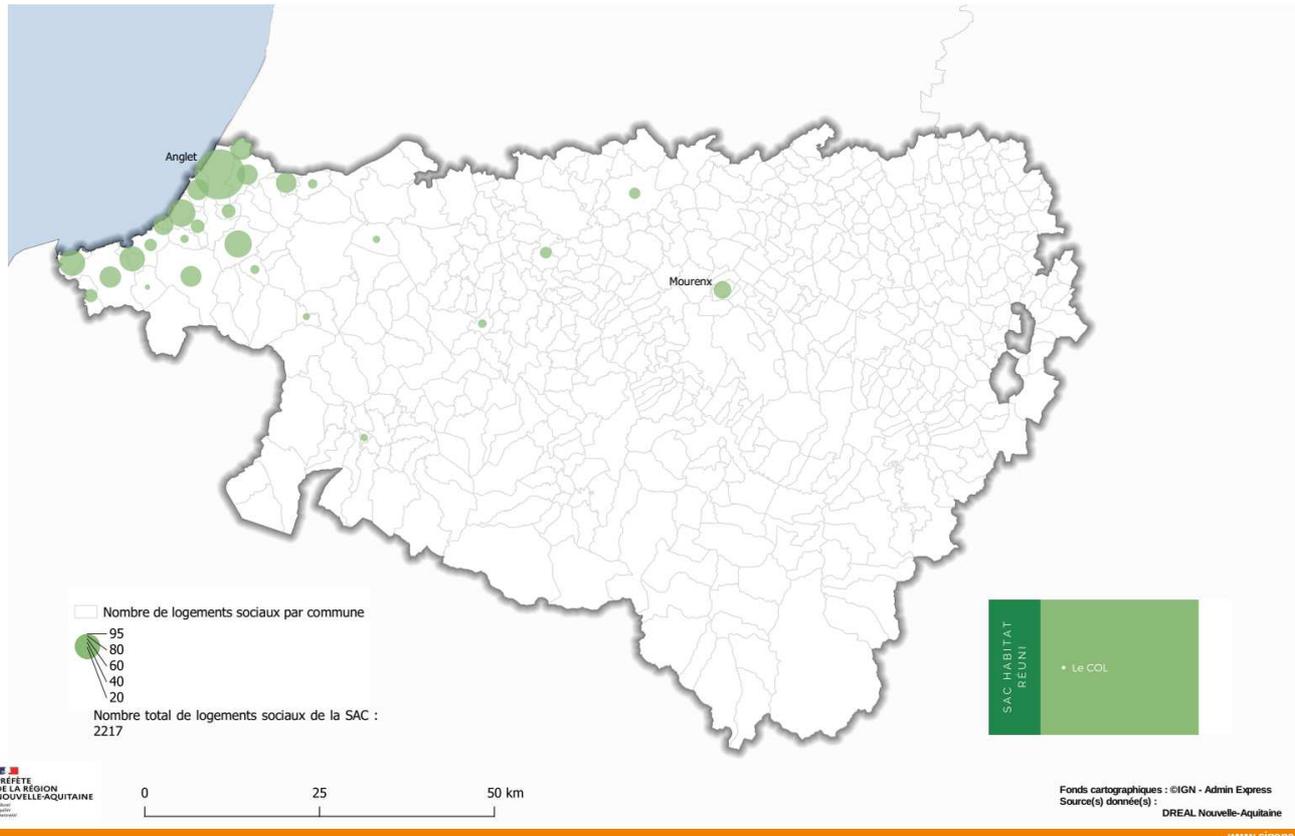
Carte de la SAC Habitat Réuni

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Répartition des logements sociaux de la SAC Habitat Réuni en 2021



Domaine Habitat



Révisé par : DREAL N/A/DH/le 20/03/2023

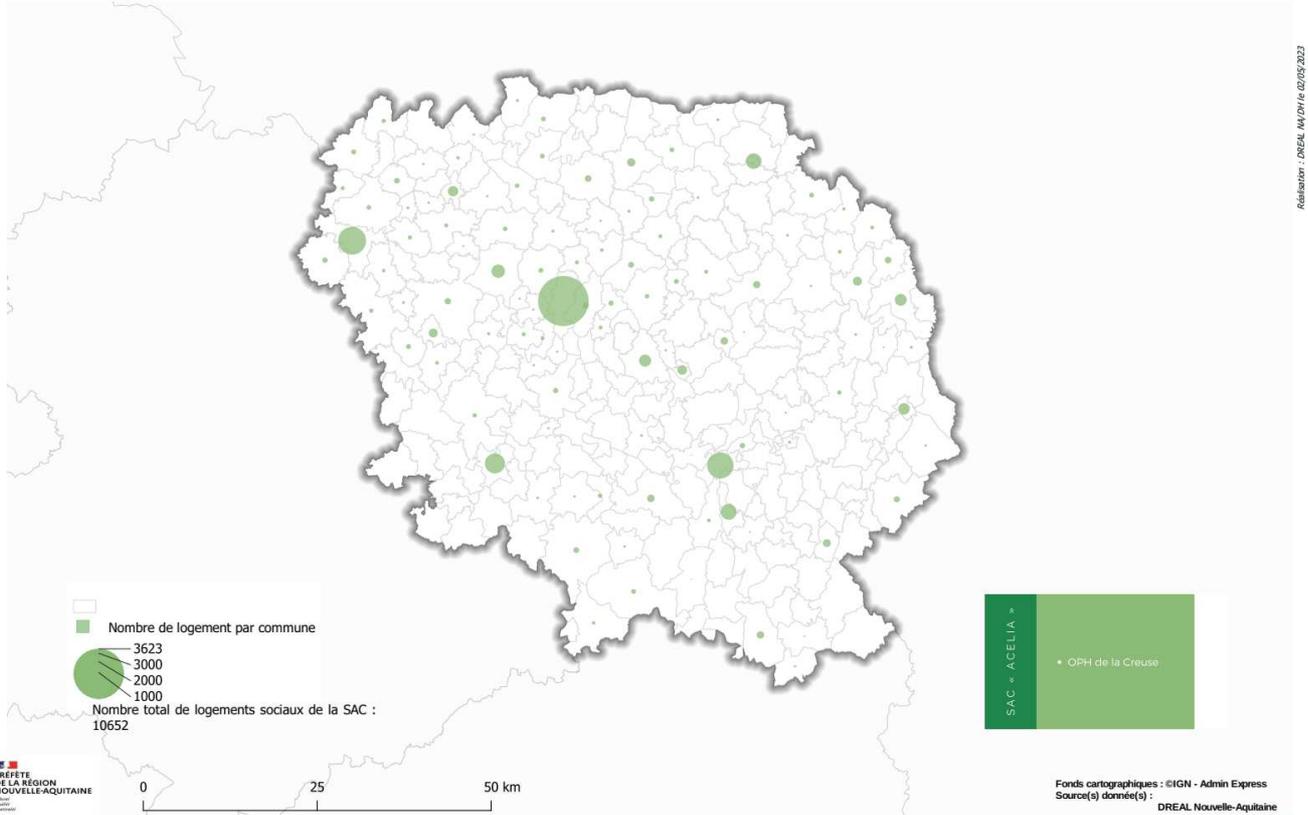
Carte de la SAC ACELIA

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Répartition des logements sociaux de la SAC ACELIA en 2021



Domaine Habitat



Adaptation : DREAL Nouvelle-Aquitaine (2022)

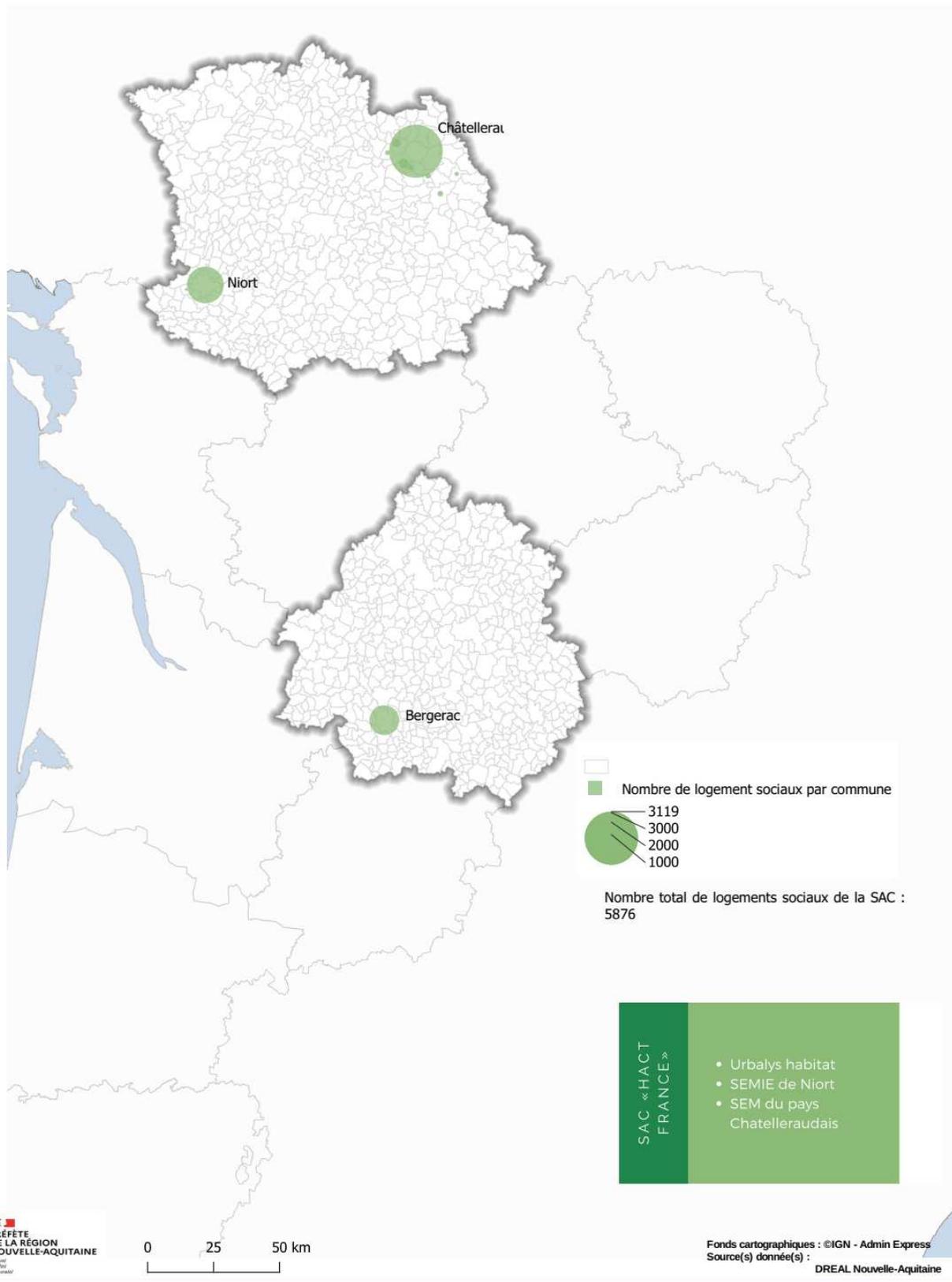
Carte de la SAC HACT

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Répartition des logements sociaux de la SAC
HACT en 2021



Domaine Habitat

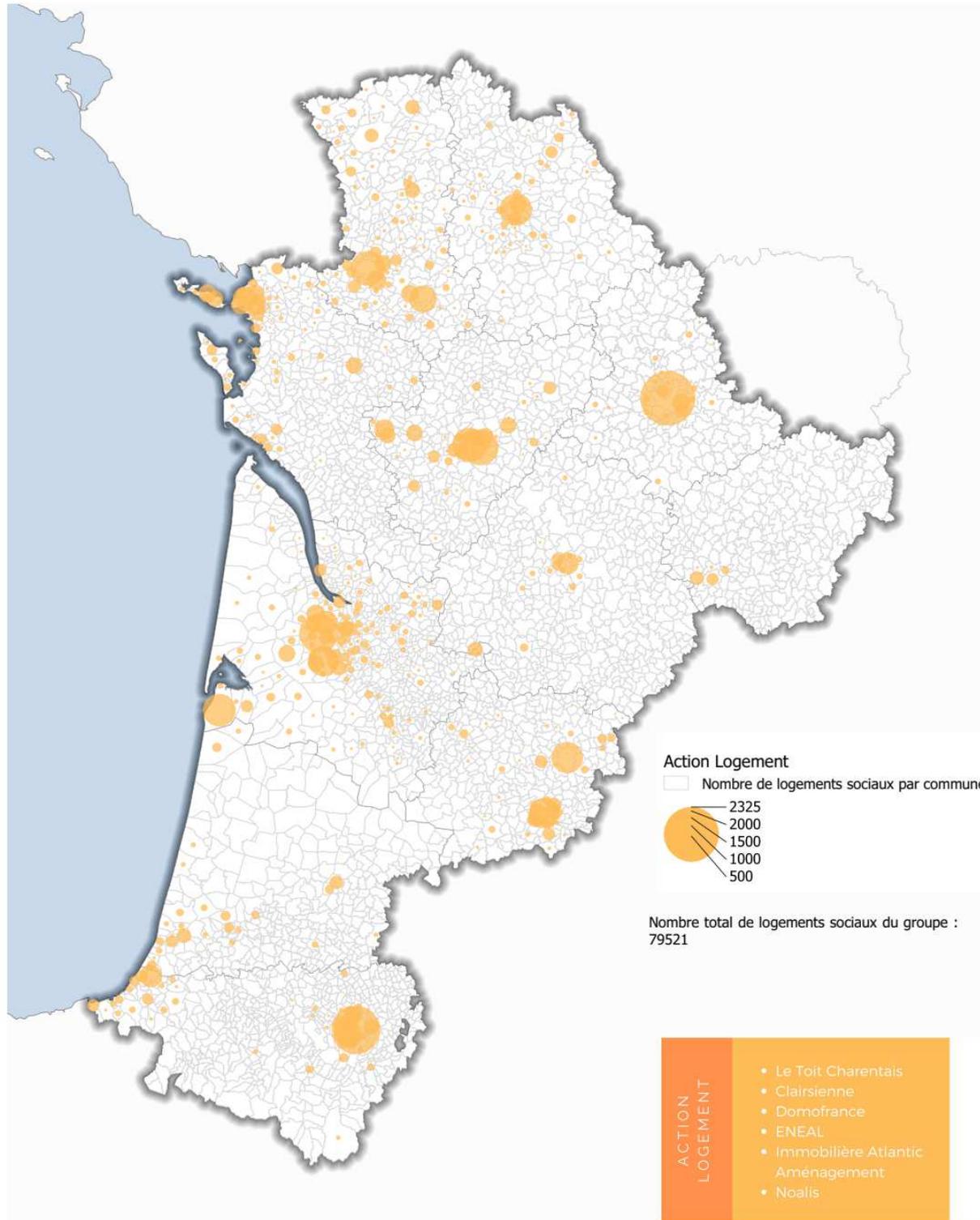


Groupe Action Logement

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Domaine Habitat

Répartition des logements sociaux du groupe
Action Logement en 2021



Réalisation : DREAL NA/CH le 22/03/2023

Groupe SOIKOS

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Répartition des logements sociaux du groupe SOIKOS en 2021



Domaine Habitat

