

« Garder nos qualités premières »

Habitat social. Le nouveau directeur de Sète Thuau Habitat, Jean-Paul Giral, aura pour mission de redimensionner l'office pour qu'il puisse répondre aux besoins d'un territoire élargi. Tout en préservant « la proximité » qui est sa carte maîtresse.

Jean-Paul Giral, ancien directeur général d'Un Toit pour tous (lire encadré), vient de prendre les rênes de Sète Thuau Habitat. Pour Emile Anfosso, qui a longtemps présidé aux destinées de l'OPHLM de Sète – élargi au territoire de Sète Agglopolie en 2017 - l'homme, « *banquier et expert-comptable, est tout à fait en phase avec ce que l'État attend désormais de nous* ». A quelques jours de l'inauguration de l'extension du siège du bailleur social, aux Métairies (elle aura lieu le 5 juillet), le point sur les défis à relever...

Depuis 2017, les missions de l'office public HLM ont, forcément, évolué...

L'OPHLM avait à répondre aux besoins d'une commune de 43 500 habitants. Avec l'extension à l'Agglo (130 000 habitants), le territoire a triplé et l'on est passé d'une commune à quatorze avec, aussi, des sollicitations de l'Agglo Hérault-Méditerranée (Agde-Pézenas, NDLR).

En outre, si Sète a passé la barre des 20 % de logements sociaux, et que Frontignan n'en est pas loin, de nombreuses communes sont, en revanche, très en retard.

Lois de cette bascule, l'OPHLM ne disposait ni de la structure physique, ni de la structure humaine pour répondre à ce défi. Et le retard est d'autant plus difficile à combler qu'alors qu'il y a quelques années encore, il se passait 3 ans entre la prise de la décision et la remise de clefs, c'est 4 ans désormais : un an pour le montage de l'opération, un an pour boucler le financement et au moins 18 mois de travaux.

D'autant que se pose, à Sète notamment, le problème du foncier...

Oui. Faire du neuf, c'est plus facile. Or, à Sète, il y a très peu de terrains disponibles. Mais la situation n'est pas nouvelle et Sète Thuau Habitat a atteint une vraie maturité en termes d'acquisition-amélioration, de reconquête du centre-ville. C'est un des devoirs de Thuau Habitat, mais c'est complexe. Aujourd'hui, les deux tiers des logements que nous proposons se trouvent dans des programmes neufs, un tiers procède de nos opérations d'acquisition-amélioration.

Quel est le rythme de livraison de logements sociaux sur le territoire ?

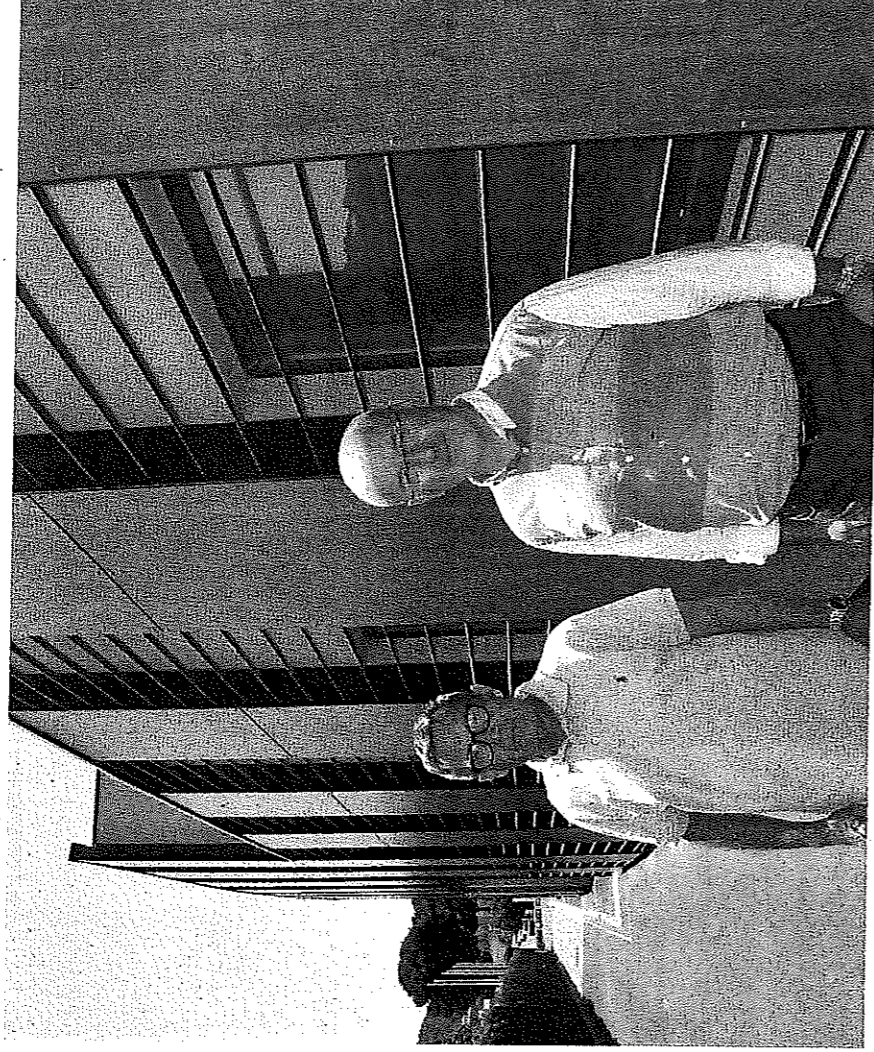
Jusqu'en 2017, c'était une soixantaine de logements par an. Depuis, c'est environ 150 logements sur le territoire de l'Agglo, pour moitié achetés clefs en mains à des privés, le reste en maîtrise d'ouvrage directe.

« Ici, les trois-quarts des gens sont éligibles au logement social »

Assez rapidement, il faudra être en mesure de livrer 200 logements par an, mais le Programme local de l'habitat en préconise 400 !

D'où la réorganisation...

Oui. L'OPHLM, devenu Sète Thuau Habitat, a toujours fonctionné avec peu d'encadrement, ce qui lui a conféré, il faut le reconnaître, bien des atouts en termes de proximité. Mais pour éviter aujourd'hui que notre mission nous explose



■ Jean-Paul Giral (à droite) aux côtés de Emile Anfosso, 1^{er} adjoint au maire et ancien directeur de l'OPHLM de Sète devenu conseiller auprès de l'Agglo jusqu'au passage de témoin.

à la figure, il fallait se donner plus de moyens. Jusqu'en 2017, un homme pouvait, à condition d'y travailler nuit et jour, répondre, côté encadrement, à un objectif de soixante logements par an. Emile Anfosso a parfaitement assuré cette mission. Mais avec un objectif trois fois supérieur, c'est littéralement impossible.

Et pas qu'en termes de mise à disposition de logements, semble-t-il...

En effet. Comprenez que dans une ville comme Sète, qui n'est pas très étendue, un agent de l'OPHLM pouvait rapidement intervenir sur une demande concernant de l'entretien, un tag à effacer, un arbre à élaguer, etc. Mais quand il s'agit, comme ce sera de plus en plus le cas, d'intervenir à 25 km du siège, c'est une tout autre affaire.

Des personnels qui devront également être plus nombreux ?

Nous recruterons, oui, tant du côté de l'encadrement (une juriste en charge des appels d'offres vient par exemple d'intégrer l'effectif, NDLR) que de ces personnels-là. Mais

Thau Habitat a de la marge. Nous avons des coûts de missions et de personnels bien inférieurs aux autres offices. Quant aux recrutements, concernant les gardiens, le calcul est simple. La règle, dans le logement social, c'est un gardien pour 100 logements. Nous prévoyons d'en livrer au moins 300 tous les deux ans, faites le calcul. Ce à quoi il faudra ajouter, en termes d'investissements, la création de structures de proximité. Imaginez que nous livrions 500 logements sur Agde, tous les stocks devront-ils restés regroupés à Sète ? Je ne le pense pas. Quand on pense bailleur social, on pense livraison de logements, mais on

ne saurait négliger tout le reste.

À savoir ?

Tous ceux qui œuvrent pour l'entretien des logements (Sète Thuau Habitat en gère 3 500), des bâtiments, des espaces verts. Pour ce faire, nous avons une régie de travaux forte. Elle compte 12 salariés chargés notamment de remettre les logements à niveau lorsqu'ils se libèrent... Jusque-là, ces tâches ont été très peu sous-traitées. Mais avec l'élargissement au territoire de l'Agglo, et de fait l'éloignement des chantiers, peut-être sera-t-il parfois plus viable de faire appel à de petits artisans locaux.

Qu'est-ce que votre arrivée va changer, dans la philosophie de Thuau Habitat ?

Pas grand-chose sur les qualités premières de l'office. Emile Anfosso a su mettre en cohérence mairies, Agglo, bailleurs, acteurs locaux... Sète a, du coup, une grande expérience du logement social, alors que d'autres communes le découvrent. Or, sur notre territoire, les trois-quarts des gens sont éligibles au logement social. Encore une fois, il faudra donc garder ces qualités premières de proximité, car il n'y a rien de plus dangereux pour un office que de devenir grand.

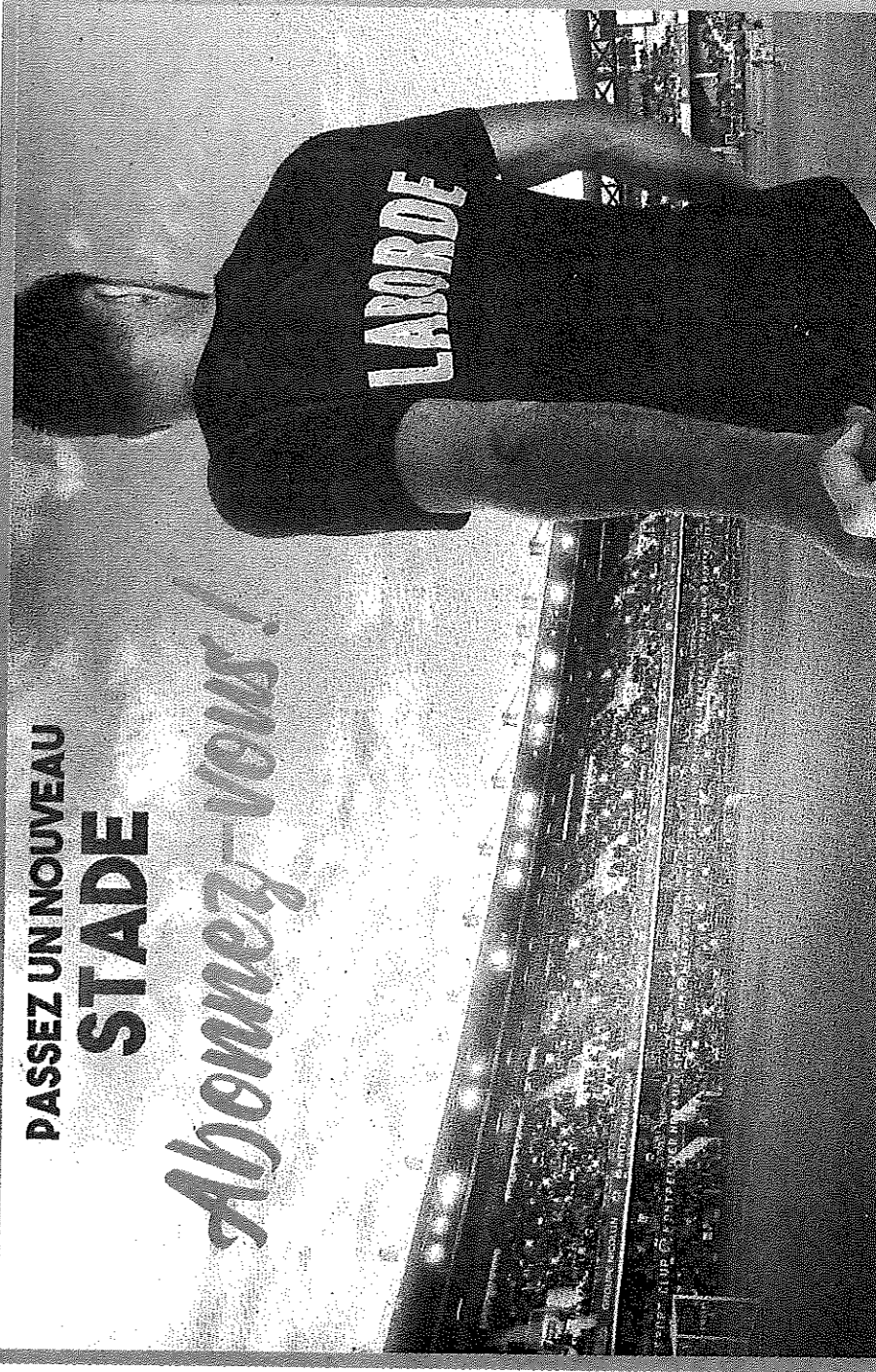
Qu'estimez-vous être un bon résultat, au regard des besoins du territoire ?

Chaque année, 150 de nos logements se libèrent (c'est le taux de rotation), et nous en livrons 150 autres. On propose donc 300 clefs par an alors qu'il y a 2 000 demandes en attente. Tout le reste n'est que littérature.

RECUEILLI PAR PATRICE CASTAN

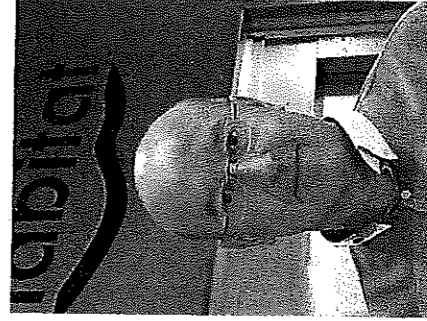
PASSEZ UN NOUVEAU STADE

Abonnez-vous !



Un peu d'histoire Comptable

La toute première structure vouée au logement social fut créée, à Sète, en 1929. Un simple bureau, au 2^e étage de la mairie, alors dénommé "office d'habitat à bon marché". Aucune réalisation ne sera toutefois mise à son actif jusqu'en... 1950 ! L'office déménagea ensuite rue du Palais, puis au 26 de l'avenue Maréchal-Juin au début des années 1970 et aux Métairies, en 1992.



Extension

Le siège de Sète Thuau Habitat vient de bénéficier d'une extension de quelque 800 m² qui doit permettre à un effectif renforcé de relever des missions toujours plus nombreuses. Il présente désormais deux entrées, une réservée au local, l'autre aux institutionnels, à tous les partenaires et personnels de "l'acte de bâtir". Il dispose en

Jean-Paul Giral est lozérien (originaire de Marvejols). Ancien de Sup de Co Montpellier et expert comptable, il a travaillé dans le secteur bancaire, à la Caisse d'Épargne, avant de rejoindre la SA Un Toit pour tous, membre du Groupe du Habitat en Région, deuxième bailleur social privé de l'Hexagone. Parmi les défis à relever, le nou-