

Publié le 18 juillet 2022

Urbavileo, un outil au service du territoire de Boulogne-sur-Mer

Urbavileo, Sem d'aménagement, reprend un OPH communautaire pour une meilleure assise territoriale.



Frédéric **Cuvillier**, maire de Boulogne-sur-Mer, vice-président de la fédération des élus des Entreprises publiques locales, président de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et de la Sem Urbavileo, estime que l'absorption d'un office par une Sem, **le seul cas d'OPH « transformé »** dans la région des Hauts de France, constitue une opération justifiée comme moyen de lutter contre la « dépossession du patrimoine local » au bénéfice de « grands groupes nationaux » ainsi qu'une façon à préserver ce qui a été construit, financé et réalisé par les Boulonnais et qui doit rester Boulonnais.

« Cette transformation était la garantie de préserver notre ancrage territorial, et vu les perspectives de développement sur la communauté d'agglomération et le littoral boulonnais, elle prenait tout son sens », se félicite aujourd'hui son directeur général, Philippe Charton. « Nous avons désormais une maîtrise plus efficiente du foncier, une approche pluridisciplinaire et un positionnement plus pertinent vis-à-vis des élus, qui n'ont plus qu'un unique interlocuteur en face d'eux. »

L'absorption de l'OPH intercommunal, propriétaire de 7 000 logements sociaux, par la Sem, rattachée à la ville et dotée de moyens légers, s'est de fait traduit par **une montée au capital d'actionnaires privés**, pour préserver le ratio maximal imposé par le cadre réglementaire : un plafond de 85 % d'actionnaires publics dans le capital de la société.

Pour assurer cette diversification, les collectivités ont donc fait appel à l'entreprise sociale pour l'habitat (ESH) Habitat Hauts-de-France (désormais détenteur d'environ 8 % du capital), Action logement (dans les mêmes proportions) et CDC Habitat (à hauteur de 14 %). L'opération s'est soldée par un **apport en capital de l'ordre de 10 M€**, qui a permis à Urbavileo de booster les objectifs de son plan d'investissement à moyen terme.

« Ce sont 800 logements supplémentaires que nous allons produire grâce à ces fonds propres », indique encore le directeur général.

Depuis, et afin de répondre aux exigences en matière de regroupement édictée par la loi ELAN, **la Sem a aussi rejoint la SAC nationale créée par la FedEpl, Hact France.**

La contrainte du regroupement a servi de levier pour créer une structure qui a une meilleure assise territoriale et qui a davantage la capacité de répondre aux besoins des territoires »