

# AVEC VOUS

OPH  
LA FÉDÉRATION

#112 / Avril 2023

Magazine de la Fédération  
des Offices Publics  
de l'Habitat

## DÉCENTRALISATION DES POLITIQUES DU LOGEMENT

# Des autorités organisatrices de l'habitat pour quoi faire ?

P.4

### P.6 DOSSIER

Sociétés de coordination :  
quelles stratégies  
de groupe ?

### P.11 EXPERTISE FINANCIÈRE

Les lourdes conséquences  
de la hausse du taux  
du livret A

### P.12 VIE DES OFFICES

Régies de Quartier :  
améliorer le cadre de vie  
avec et pour les habitants

## CONVENTION

**1<sup>er</sup> et 2 juin : Convention 2023 de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat à Nancy.**  
Modalités d'inscription, programme et informations pratiques disponibles sur foph.fr

## ASSISES NATIONALES DU LOGEMENT ET DE LA MIXITE URBAINE

**6 juin : Assises Nationales du Logement et de la mixité urbaine** à la Cité internationale universitaire de Paris.  
Participation de Marcel Rogemont à la table ronde « Foncier, ZAN, et adaptation au changement climatique : à la recherche de nouveaux modèles opérationnels et financiers ».

## SÉMINAIRE DES ADMINISTRATEURS

**13 et 15 juin : Séminaire des administrateurs des Offices sous forme de webinaires en 2 demi-journées.**

**Session 1 :** compétence des OPH et gouvernance, cadre budgétaire et comptable, dispositifs de prévention, de garantie et de contrôle

**Session 2 :** la gestion financière, le cadre d'intervention de la CAO, celui de la CALEOL

## WEBINAIRE RH

**22 juin : Webinaire sur le thème de la retraite** de 10h30 à 12h.  
Modalités d'inscription sur foph.fr

## Publications



### Livret de l'administrateur d'un OPH 2023

La Fédération a renouvelé le livret de l'administrateur qui a été refondu sous forme de fiches facilement accessibles en ligne sur foph.fr :

- un accès plus pratique et plus rapide
- une utilisation optimisée pour l'utilisateur
- des mises à jour plus régulières du contenu du livret



### éclairage #7, la lettre institutionnelle de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Au sommaire :

- le projet de financement des AOH par la PEEC
- l'interview de Yann Tampereau, chef économiste du groupe CDC, sur la conjoncture économique et financière
- le panorama des sociétés de coordination au 1<sup>er</sup> mars 2023



# Aller plus loin sur l'AOH

**Marcel Rogemont**

Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

**P**rès d'un an après le début du quinquennat, qui portait l'espoir d'un renouveau pour le secteur HLM, le contexte économique dans lequel évoluent nos organismes demeure hostile. À la RLS sont venues s'ajouter, en ce début d'année 2023, la hausse du taux du livret A, qui risque de provoquer rapidement une réduction de nos investissements alors même que d'ambitieux programmes de rénovations énergétiques sont imposés par la loi Climat et résilience, et une hausse des impayés, conséquence directe de l'explosion des coûts de l'énergie. Si nous continuons d'alerter les pouvoirs publics quant à ces dangers qui pèsent sur nos investissements, nous sommes aussi pleinement mobilisés sur les grands chantiers à mener.

## AOH : plus de compétences et un financement dédié

Parmi eux, la décentralisation des politiques du logement. L'autorité organisatrice de l'habitat (AOH), inscrite dans la loi 3DS sous l'impulsion de la FOPH, de la sénatrice Dominique Estrosi-Sassone, et des associations d'élus, rencontre déjà un certain succès puisque quatre métropoles ont à ce jour obtenu le statut, et plusieurs autres sont intéressées. Mais pour que cet outil soit celui d'une vraie territorialisation, il faut aller plus loin, en renforçant ses compétences, en lui permettant d'expérimenter, et en le dotant d'un financement propre (*lire le dossier pages 4 et 5*).

La Fédération a publié une étude, en février 2023, avec les cabinets 1630 Conseil et Earth Avocats, afin de proposer que ce financement de l'AOH se fasse *via* une affectation d'une partie de la PEEC, sur le modèle du versement transport dont font l'objet les autorités organisatrices de la mobilité.

Fin 2022, nous avons sollicité auprès d'Action Logement une rencontre afin d'exposer clairement nos arguments. Sans réponse. Notre démarche semble avoir été

mal jugée par certains. Pourtant nous ne voulons aucunement mettre à mal la PEEC, mais suggérons simplement d'en rediriger une partie. Nous avons voulu clarifier cette position dans une lettre envoyée il y a quelques jours aux commissions des finances et des affaires économiques du Sénat et de l'Assemblée nationale ainsi qu'aux élus.

Nous allons continuer de rencontrer nos partenaires sur ce sujet, qui suscite déjà l'intérêt des associations d'élus France Urbaine, Intercommunalités de France, et Assemblée des départements de France. L'une des prochaines avancées à obtenir est d'ailleurs que les départements puissent également devenir AOH, eux qui doivent être au cœur des politiques du logement, en particulier dans les secteurs détendus.

## CNR Logement : les propositions remontées au ministère

L'avenir de l'AOH figurait parmi les sujets majeurs discutés dans le cadre du Conseil national de la refondation (CNR) dédié au logement, auquel a pris part la Fédération avec des représentants dans les trois groupes de travail : « Redonner aux Français le pouvoir d'habiter » ; « Réconcilier la France et les Français avec l'acte de construire » ; et « Repenser la place du logement dans la transition énergétique et écologique ». Les propositions formulées par la FOPH (*consultables via le QR code ci-contre*) ont été intégrées aux rapports conclusifs de chaque groupe, désormais sur la table du ministre délégué Olivier Klein.

La balle est dans son camp.

Les propositions de la FOPH  
au CNR Logement



## DÉCENTRALISATION DES POLITIQUES DU LOGEMENT

# DES AUTORITÉS ORGANISATRICES DE L'HABITAT POUR QUOI FAIRE ?

Le 30 mars 2023, Nice Côte d'Azur est devenue la quatrième métropole à obtenir le statut d'autorité organisatrice de l'habitat (AOH). La Métropole de Nice a emboîté le pas de Brest, Rennes et Lyon qui ont initié le mouvement, en attendant une demi-douzaine d'autres qui ont d'ores et déjà formulé une demande auprès de leur préfecture et devraient s'ajouter à la liste dans les semaines à venir.

### OUTIL DE TERRITORIALISATION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

L'engouement suscité depuis quelques mois par l'AOH, inscrite dans la loi 3DS sous l'impulsion de la FOPH et de Dominique Estrosi-Sassone, sénatrice des Alpes-Maritimes, secrétaire générale de la Fédération, tient à l'espoir qu'elle porte en matière de décentralisation des politiques du logement. À ce jour, les compétences liées à ce statut sont encore restreintes : l'AOH est signataire de la CUS des organismes d'HLM qui ont au moins 5 % de leur patrimoine sur son périmètre, elle est destinataire pour avis des arrêtés de zonage, et elle peut influencer sur la construction de logements dans les

communes carencées. Mais l'objectif affiché par les élus est d'aller beaucoup plus loin. « Le statut d'AOH doit donner aux intercommunalités engagées dans les politiques de l'habitat la possibilité d'adapter les dispositifs nationaux à leur territoire », précise Claire Delpech, responsable du pôle habitat/logement d'Intercommunalités de France. « On pourrait par exemple imaginer qu'elles soient délégataires des aides à la rénovation du parc privé, comme MaPrimeRénov'. Elles pourraient en outre bénéficier de toutes les prérogatives dont disposent les zones tendues, en matière d'encadrement des loyers, de majorations fiscales, etc. ».

Cette montée en puissance ne sera possible qu'à deux conditions : que l'AOH soit dotée d'un financement dédié, et qu'elle ait la capacité juridique de mettre en place des politiques différenciées. Deux objectifs défendus par la FOPH.

### UN FINANCEMENT DÉDIÉ VIA LA PEEC

La FOPH prône un financement des AOH *via* l'affectation d'une partie de la PEEC (1,6 Md€ de collecte par an), sur le modèle du versement transport dont font l'objet les autorités organisatrices de la mobilité. Cette proposition, qui emporte l'adhésion notamment des associations d'élus France Urbaine, Assemblée des départements de France et Intercommunalités de France, est développée dans une étude menée avec le cabinet 1630 Conseil.

« Le financement de l'AOH par la PEEC ne coûterait pas un euro de plus, mais viserait seulement à flécher différemment et plus efficacement les flux financiers »

Marcel Rogemont,  
président de la FOPH



▲ Le Persan, immeuble de logements sociaux livré par Archipel Habitat, place Saint-Germain, à Rennes.

« L'étude démontre que cette proposition financière ne coûtera pas un euro de plus, mais vise seulement à flécher différemment et plus efficacement les flux financiers », a plaidé Marcel Rogemont, président de la FOPH, lors d'une conférence de presse organisée le 15 février 2023 pour présenter les propositions de la Fédération dans le cadre du CNR Logement.

### POUVOIR JURIDIQUEMENT METTRE EN PLACE DES POLITIQUES DIFFÉRENCIÉES

L'autre préoccupation des élus désireux de tirer le meilleur de cet outil consiste à identifier les évolutions législatives nécessaires pour que les AOH puissent déroger à la règle nationale et mener des politiques différenciées en matière d'habitat. La Fédération a lancé, en mars 2023, auprès du Serdeaut (Sorbonne Études et Recherche

en Droit de l'Environnement, de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Tourisme), une consultation visant à identifier les éventuelles propositions législatives pour que les AOH soient habilitées à expérimenter. De premiers éléments de réponses pourraient être apportés d'ici le mois de juin.

Les élus locaux défenseurs d'une décentralisation des politiques de l'habitat souhaitent en outre que les AOH soient dotées du pouvoir de réguler les modalités de location dans le meublé, et puissent être délégataires des crédits de l'Anah (Agence nationale de l'habitat), au titre de la rénovation énergétique des bâtiments. ●

Étude sur le financement  
de l'AOH par la PEEC



### Donner un contenu fort à l'AOH

« La compétence habitat est restée très centralisée en France. Les dispositifs en matière de logement sont souvent aveugles des réalités territoriales, pourtant très différentes d'un bout à l'autre du pays, en fonction de la tension du marché, des caractéristiques socio-économiques, etc. Il faut le prendre en compte pour répondre aux attentes des ménages. L'AOH est là pour assurer ce rôle. La création du statut était une étape importante, il faut maintenant lui donner un contenu fort. »

**Claire Delpech**, responsable du pôle habitat/logement d'Intercommunalités de France

## ENTRETIEN



**RENAUD  
PAYRE,**  
vice-président  
de la Métropole  
de Lyon,  
administrateur de  
Lyon Métropole  
Habitat

### La Métropole de Lyon est parmi les premières à obtenir le statut d'AOH. Avec quelle ambition ?

C'est une démarche avant tout guidée par la volonté d'aller plus loin. L'AOH a un nom, reste à lui donner des ressources et des compétences. Cet outil doit par exemple permettre d'être beaucoup plus efficace dans le pilotage des aides à la rénovation et à la réhabilitation des logements, *via* une délégation pleine et entière de MaPrimeRénov'.

### Avec quels moyens faire fonctionner ces AOH ?

La question des ressources est centrale. Une réforme de la PEEC, comme proposé par la FOPH, est la solution que nous devons collectivement défendre. Elle doit s'accompagner de la mise en place d'un vrai paritarisme

territorial, dans lequel les représentants des employeurs et des salariés sont directement intéressés à la politique du logement, et invités à participer aux décisions. On ne peut pas faire des métropoles les cheffes de file de l'habitat sans considérer les dirigeants d'entreprises comme des interlocuteurs de premier plan, alors même que le logement est le principal frein au recrutement.

### Quelle est la prochaine étape pour défendre cette vision ?

L'heure est au plaidoyer. Alors que le gouvernement ouvre la voie à une nouvelle décentralisation du logement, il faut que les associations d'élus et les acteurs du logement s'emparent de l'AOH, pour convaincre les pouvoirs publics de la financer et de lui donner du poids.

## SOCIÉTÉS DE COORDINATION

# QUELLES STRATÉGIES DE GROUPE ? DYNAMIQUES, MOYENS, CONTRAINTES

Depuis leur inscription dans la loi Elan en 2018, les sociétés de coordination fleurissent un peu partout sur le territoire. Regroupant des organismes de logement social, soit par obligation car sous le seuil des 12 000 logements, soit par choix, ces structures convainquent de plus en plus d'OPH, qui y voient une opportunité pour mieux résister au contexte économique et agir plus efficacement au service des habitants, des territoires, des élus. La journée nationale organisée le 30 mars 2023 par la Fédération des OPH a été l'occasion de mettre en lumière ces atouts, financiers et humains, et de confronter les expériences.

➤ Moins d'un an après la première édition, la 2<sup>e</sup> journée nationale des sociétés de coordination (SC), intitulée « Quelles stratégies de groupe ? Dynamiques, moyens, contraintes », s'est tenue le 30 mars dernier. Une centaine de participants, représentants de sociétés de coordination et d'Offices, ont

répondu présent pour cet événement visant à présenter les enjeux financiers des SC et à écouter des témoignages, afin d'identifier les mécanismes vertueux et les pistes d'amélioration. « Au moment de la loi Elan, nous avons été pugnaces pour permettre, avec l'aide du Sénat, la création de ces sociétés de

coordination, qui sont des outils de l'horizontalité, à laquelle nous croyons fort », a rappelé Marcel Rogemont, président de la FOPH. « Cette journée doit nous permettre de partager nos expériences, nos différences, et d'organiser notre réflexion, notamment pour aider à acculturer les élus ».

En ouverture de la journée, Patrick Kolli, directeur de l'innovation de la Fédération, a présenté le panorama des OPH et des regroupements mis à jour au 1<sup>er</sup> mars 2023. Cette cartographie (*disponible via le QR code ci-dessous*) recense 54 sociétés de coordination avec au moins un Office, dont 46 agréées. Elle précise que 113 OPH, soit environ deux sur trois, ont pris part à une SC, et que les Offices représentent aujourd'hui 54 % des organismes HLM qui constituent les SC.

➤ **Panorama des SC et des OPH au 1<sup>er</sup> mars 2023**

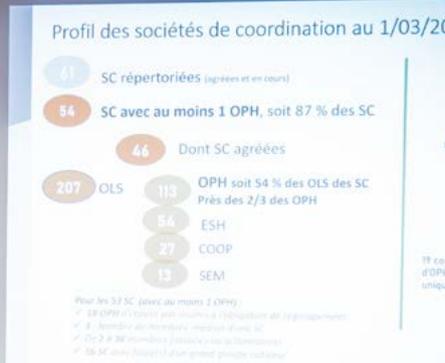


### LES FLUX DE FINANCEMENT INTRAGROUPES

Une séquence, animée par Frédéric Reliquet, Avocat Associé du cabinet EY, s'est ouverte afin de présenter les outils de financement intragroupes prévus par la loi Elan.



▲ Patrick Kolli, directeur de l'innovation de la FOPH, présente le panorama des OPH et des regroupements au 1<sup>er</sup> mars 2023.



> **Les avances en compte courant** s'imposent comme les plus agiles et fluides, n'impliquant aucune obligation de rémunération et permettant à l'associé prêteur de les récupérer quand il le souhaite. À noter, en contrepartie de cette souplesse, un faible niveau de sécurisation par rapport à la solvabilité de l'avance et un effet de levier limité.

> **Les prêts participatifs**, moins adaptables, sont des instruments de crédit remboursables, amortissables, rémunérés, ne donnant pas de titre de capital et donc aucun droit de contrôle. Ils sont assimilés à des fonds propres. Leur taux de rémunération est limité au taux du livret A majoré de 1,5 point.

> **Les titres participatifs**, déjà bien connus des OPH, sont des fonds propres, qui ne donnent pas d'accès au capital et donc pas de droit de vote, et qui sont remboursables à terme. Il s'agit d'un outil agile et prisé des organismes HLM, présentant toutefois un intérêt limité pour les créanciers autres qu'institutionnels, en raison de leur caractère non remboursable.

> **La présentation d'EY**  
(disponible avec  
vos identifiants USH)



### LE CASH POOLING : OPTIMISATION DE TRÉSORERIE

Également prévu dans la loi Elan, le cash pooling, présenté par Corina Fontaine, partner, et Péréma Dagogo, leader cash management du cabinet Onepoint, est une mutualisation de la trésorerie des entités qui se regroupent. La centralisation de trésorerie physique, qui permet à une entité présentant un excédent de le faire remonter à une autre, *via* la mise en place d'une convention de trésorerie, est un moyen de centraliser les liquidités, d'optimiser les intérêts et d'éviter d'avoir recours à des prêts bancaires classiques. Ce modèle d'entraide entre organismes induit en revanche une perte d'autonomie et la charge d'une comptabilisation des prêts.



▲ De gauche à droite : Christophe Bérion, DG d'Orvitis, membre du directoire d'Ideliens ; Laurent Goyard, DG de la FOPH ; Marianne Laurent, DG de la CGLLS ; Emmanuelle Parra-Ponce, journaliste, animatrice de la journée.

La centralisation notionnelle, plus fictive, consiste à additionner tous les comptes des entités regroupées et, en fonction du solde, pouvoir négocier des taux plus avantageux auprès des institutions bancaires. Du fait de l'absence de circulation des flux physiques, elle offre une grande autonomie aux entités qui y participent.

> **La présentation de Onepoint** (disponible avec vos identifiants USH)



« À partir de 2023, en conséquence de la hausse du livret A et de la RLS qui perdure, la trésorerie des organismes va se tendre. Ces flux de trésorerie et cette mutualisation des ressources vont donc nous être précieux dans les mois qui viennent », a expliqué Christophe Bérion, directeur général d'Orvitis, membre du directoire de la SC Ideliens, et animateur du réseau national des sociétés de coordination. « Nous allons devoir bien communiquer, notamment auprès des élus et des banques, qui méconnaissent encore souvent les logiques des SC, afin de lever les hésitations ». La séquence financière a été décryptée par Marianne Laurent, directrice générale de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), qui

**« À partir de 2023, en conséquence de la hausse du livret A et de la RLS qui perdure, la trésorerie des organismes va se tendre. Ces flux de trésorerie et cette mutualisation des ressources vont donc nous être précieux dans les mois qui viennent »**

**Christophe Bérion**, DG d'Orvitis, membre du directoire d'Ideliens, animateur du réseau national des sociétés de coordination

a mis l'accent sur le succès des SC et sur les atouts que représentent ces outils : « par la massification de la trésorerie et des flux, la centralisation de trésorerie offre aux sociétés de coordination une capacité de



▲ Marc-Antoine Elie, chef de projet, et Juliette Lecossier, déléguée générale d'Uniter ; Céline Reynaud, DG d'Est Métropole Habitat, membre de la SC Le point commun ; Lausséni Sangaré, DG de la SC Habitat Pays Basque Adou Béarn (HPBAB) et DG d'Habitat Sud Atlantic ; Emmanuelle Parra-Ponce, journaliste, animatrice de la journée.

négociation sans commune mesure avec celle dont disposent des organismes seuls. Elle leur permet également de ne pas être dépendantes des banques. Tout cela nécessite bien sûr d'être encadré, avec une convention de compte courant, des modalités de rémunération qui parfois peuvent être garanties, etc. ».

### RETOURS D'EXPÉRIENCE : METTRE EN COMMUN LES COMPÉTENCES

La journée avait aussi vocation à donner la parole à des sociétés de coordination, à entendre ce qu'elles ont à dire de leur quotidien. Les représentants de trois d'entre elles sont venus partager leur expérience de ce mode de regroupement, parfois opéré sous la contrainte de la loi Elan, mais pas toujours. « Les trois organismes métropolitains du Grand Lyon, qui gèrent en tout 75 000 logements, ont décidé de former la SC Le point commun, sans en avoir l'obligation », a expliqué Céline Reynaud, directrice générale d'Est Métropole Habitat. « Ce choix entraine dans une certaine logique, puisque nous avons déjà l'habitude d'échanger dans le cadre de la Métropole. L'idée était donc de faire une société de coordination

de projets, sur des thématiques spécifiques : les stratégies digitales et numériques, les stratégies d'innovation sociale, les ressources humaines avec des parcours de formation sur les expertises rares, les résidences spécialisées dédiées aux seniors et aux étudiants, ou encore les syndicats. Nous avons monté des groupes de travail formés de collaborateurs des trois structures, avec l'objectif de mener des actions concrètes : achats groupés, formations mutualisées, etc. ».

Autre exemple, celui d'Uniter. Cette société de coordination, qui regroupe les OPH Silène, Habitat 44 et la SA HLM Atlantique Habitations, pour un total de 32 000 logements, a permis à ses membres de progresser sur de nombreux aspects. « Nous avons mis en place 10 groupes de travail, sur des sujets tels que : la finance et le contrôle de gestion, en nous appuyant sur une étude comparative de nos frais de fonctionnement ; le développement des compétences managériales, avec à la clé un parcours de formation pour nos managers ; l'innovation sociale, en partageant les initiatives vertueuses des uns et des autres ; ou encore le traitement de la donnée », ont témoigné

Juliette Lecossier, déléguée générale d'Uniter, et Marc-Antoine Elie, chef de projet data.

### DES OUTILS TERRITORIAUX POUR LES ÉLUS

À l'ouest toujours, mais plus au sud, la société de coordination Habitat Pays Basque Adou Béarn (HPBAB), qui regroupe deux OPH des Pyrénées-Atlantiques, a apporté son témoignage, par le biais de son directeur général, Lausséni Sangaré, également DG d'Habitat Sud Atlantic : « achats, politique de communication, infrastructures informatiques, approches comptables et financières, sont autant de sujets sur lesquels nous travaillons déjà en commun ». Côté programmes de construction, HPBAB a récemment fait le choix d'apporter une réponse commune à un appel d'offre de la mairie de Saint-Jean-Pied-de-Port, pour une opération en cœur de ville de cinq logements en BRS. Idem à Biarritz, sur une opération similaire. « Le message politique est fort, il montre que deux OPH, autrefois concurrents, peuvent travailler ensemble et créer un groupe avec la volonté d'en faire un outil du territoire au service des élus ». Même enthousiasme chez Thierry Montet, président du directoire de HPBAB, et directeur général de l'OFFICE 64 de l'Habitat, qui confirme que tout est fait pour renforcer ce pouvoir de coopération : « nous avons procédé à la mise en place d'un comité d'engagement pour échanger sur l'ensemble de nos projets de manière systématique. C'est là qu'on pense et réfléchit les montages juridiques ». Pour Christophe Bérion, les sociétés de coordination doivent pouvoir s'ouvrir, s'enrichir de nouveaux membres. « Notre projet est évolutif. Nous avons commencé à trois OPH, puis avons rapidement été rejoints par deux autres, pour atteindre un total de 35 000 logements, répartis sur deux régions administratives. La porte est ouverte, à condition de partager les mêmes valeurs et objectifs, qui doivent notamment s'inscrire dans un ancrage territorial ».

**« Le message politique est fort, il montre que deux OPH, autrefois concurrents, peuvent travailler ensemble et créer un groupe avec la volonté d'en faire un outil du territoire au service des élus »**

**Lausséni Sangaré**, DG d'HPBAB et d'Habitat Sud Atlantic

Dimension territoriale tout aussi fondamentale dans le discours de Julien Paul, directeur général d'Habitat Réuni : « il est indispensable que chaque acteur qui souhaite entrer dans notre SC vienne conforter un pôle territorial. Nous nous définissons comme un groupe coopératif décentralisé. Nous avons conscience que la valeur ajoutée ne se crée que dans les territoires, avec les décideurs locaux, économiques et politiques. Il faut donc être attentif à ce que nos

associés aient des synergies locales avec nos autres acteurs, sur des périmètres géographiques cohérents ». Même discours du côté de François Rieu, directeur général délégué d'Habitat en région, venu présenter l'exemple de trois sociétés de coordination du groupe : « le but est de fédérer les organismes autour d'une vision commune au niveau de leur territoire ».

Prenant part aux débats de l'après-midi, Marcel Rogemont a insisté sur l'importance de cet aspect territorial, et sur la place des élus : « L'originalité des Offices, c'est une gestion des élus par les élus. Nos organismes ont cette capacité à nourrir les politiques locales. Il faut donc créer des regroupements qui aient du sens, avec des membres qui ont des problèmes communs, des intérêts communs, une vision commune de l'aménagement du territoire ».

**AMÉLIORER LE SERVICE AUX LOCATAIRES**

Si les sociétés de coordination doivent être des outils à la main des élus, elles doivent aussi et avant tout répondre

aux attentes des habitants. « Nous devons être capables de montrer aux locataires la plus-value que représentent ces regroupements », plaide Christophe Bérion. « Chez nous, cela s'est notamment traduit par la mutualisation de nos services de la relation client, avec une recherche d'amélioration des services en multicanal : téléphone, réseaux sociaux, etc. Nous sommes ainsi passés en quelques mois d'un taux de satisfaction de 70 % à plus de 90 % ».

Laurent Goyard, directeur général de la Fédération, a clôt cette journée nationale riche en témoignages : « les sociétés de coordination ne sauveront peut-être pas le monde, mais elles peuvent contribuer à sauver notre modèle du logement social français, qui repose sur l'intérêt général. On a beaucoup entendu parler aujourd'hui de souplesse et d'agilité. J'ajouterai le terme de liberté. On voit se construire des groupes différents de ce qu'on connaissait, avec des sujets et intérêts différents, et qui fonctionnent bien. Cette liberté, dans un monde de contraintes, est un atout ». ●

▼ François Rieu, directeur général délégué d'Habitat en région ; Christophe Bérion, DG d'Orvitis, membre du directoire d'Idelians ; Marcel Rogemont, président de la FOPH ; Julien Paul, DG d'Habitat Réuni ; Emmanuelle Parra-Ponce, journaliste et animatrice de la journée.



# LA REPRÉSENTATION DU PERSONNEL AU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LA QUESTION DU CONFLIT D'INTÉRÊT



L'entrée des représentants du personnel avec voix délibérative au conseil d'administration au prochain renouvellement de ce dernier (lors des prochaines élections municipales et départementales ou en cas de fusion), pose la question d'éventuels conflits d'intérêts.

En l'absence de règles d'incompatibilité des mandats de ces représentants et d'administrateurs, ces membres seront en effet amenés à se prononcer sur des questions identifiées comme stratégiques à propos desquelles la dualité des intérêts dont ils ont la charge peut paraître antinomique. Il en va notamment ainsi du vote du budget de l'OPH, dans la mesure où celui-ci a des implications directes sur l'évolution de la masse salariale, l'augmentation des rémunérations et le financement du CSE dont ces membres sont issus, ou encore de la désignation, révocation, fixation des objectifs et conditions de rémunération du directeur général.

Les débats parlementaires lors de l'adoption de la loi ELAN qui a modifié le 5° de l'article L. 421-8 du CCH montrent que le législateur a entendu, par l'attribution d'une voix délibérative à ces représentants au CA, les impliquer pleinement dans les décisions qui intéressent les Offices.

De plus, l'impact de cette réforme doit être tempéré dans la mesure où ces administrateurs représentent une part relativement réduite du CA par rapport à son effectif total, et où le pouvoir de décision dont ils se trouvent investis n'est pas un pouvoir de décision propre puisqu'il s'inscrit dans le



cadre d'un processus délibératif par définition collégial.

Cela étant, l'attribution d'une voix délibérative aux représentants du personnel n'exclut pas la possibilité pour ces derniers de se trouver dans une situation de conflit d'intérêts, mais cela au même titre que l'ensemble des administrateurs de l'Office. Il convient là de préciser que la caractérisation d'une situation de conflit d'intérêts ne peut être identifiée que par une appréciation *in concreto* de l'objet des délibérations susceptibles d'être soumises au CA.

Dans le même champ de réflexion, on peut s'interroger sur le point de savoir si les conventions intéressant les représentants du personnel doivent, en leur qualité d'administrateur, être considérées comme des conventions réglementées. La question est plus précisément de savoir si les évolutions au contrat de travail de ces représentants constituent des conventions réglementées et doivent à ce titre être soumises à autorisation préalable du conseil d'administration.

Si ces contrats/avenants sont bien des conventions réglementées au sens où ils sont passés entre l'OPH et l'un des membres de son CA, leur conclusion n'est pas soumise à l'autorisation du conseil dans la mesure où ils portent sur des opérations courantes, cela à condition qu'ils soient conclus à des conditions normales. En revanche, dans cette hypothèse, ces conventions doivent faire l'objet d'une transmission au président du CA.

En conclusion, l'élaboration d'une charte déontologique (ou code de bonne conduite), qui consigne un ensemble de règles simples et claires concernant la conduite et les bonnes pratiques à adopter ainsi que la prévention des conflits d'intérêts, est opportune, non seulement à l'égard des représentants du personnel appelés à siéger au CA, mais de l'ensemble des administrateurs. En effet, il est important de noter qu'il convient de ne prévoir aucune obligation de déport qui concernerait uniquement les représentants du personnel appelés à siéger au conseil d'administration. ●

## POUR ALLER PLUS LOIN

Analyse détaillée  
sur le sujet



Analyse sur  
la représentation  
du personnel au CA



Kit sur la réforme de  
la gouvernance des OPH



# LES LOURDES CONSÉQUENCES DE LA HAUSSE DU TAUX DU LIVRET A

> Le taux du livret A est passé de 2 à 3 % le 1<sup>er</sup> février 2023.

Les bailleurs empruntant à ce taux, l'impact pourrait être très lourd pour les organismes. La hausse des intérêts risque de provoquer une réduction des investissements à court terme, alors même que d'ambitieux programmes de rénovations énergétiques sont imposés par la loi Climat et résilience.

La Fédération des OPH a lancé, fin 2022, une enquête auprès des OPH et SEM adhérentes afin de mesurer l'impact de cette hausse et de déterminer si la hausse des loyers, applicable en 2023, pourrait la compenser. Un total de 129 réponses a été reçu (124 OPH et 5 SEM).

## DÉGRADATION DES CONDITIONS D'EMPRUNT

L'enquête pointe une importante dégradation des conditions financières d'emprunt et d'endettement

pour les organismes. Il ressort de cette consultation que les bailleurs adhérents ont décidé de pratiquer une augmentation moyenne des loyers de 3,3 %. Si cette hausse devrait permettre aux organismes d'enregistrer + 300 M€ de recettes en 2023, largement impactées par l'inflation (hausse des coûts de fonctionnement, des travaux et des salaires), la contraction du résultat liée à la hausse du livret A entre 2021 et 2023 représente une perte de 800 M€, avec une baisse estimée de l'autofinancement net des OPH de 58 % par rapport à 2021.

Le bouclier financier de soutien aux bailleurs sociaux, annoncé le 14 février 2023 par le ministre

de l'Économie, Bruno Le Maire, et le ministre délégué chargé de la Ville et du Logement, Olivier Klein, propose d'alléger la première échéance des prêts. Un dispositif encore à préciser, et qui ne va compenser que très marginalement les dégâts de la hausse du livret A sur le potentiel financier des organismes. La Fédération alerte sur cette situation et demande que des mesures complémentaires soient prises, parmi lesquelles la suppression de la RLS. ●



# INSTRUCTION COMPTABLE : CE QUI CHANGE POUR LES COMPTES ARRÊTÉS À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2022

> L'instruction comptable HLM est élaborée par la DHUP, en collaboration avec les fédérations HLM. La FOPH a pleinement participé à ce processus.

L'avis paru le 16 février 2023 actualise les Commentaires de comptes (version précédente d'avril 2022), les Schémas d'Écriture et les Notes de Doctrine (version précédente de 2015). Les règles comptables spécifiques aux organismes de logement social sont précisées par le **règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015** et s'imposent au PCG pour les

dispositions dont ce règlement traite. Ce règlement est mis à jour en lien avec l'évolution de la législation.

Ce document technique structurant pour le quotidien des directions financières des organismes HLM est régulièrement mis à jour par deux textes :

> Un **arrêté** visant à adapter l'**instruction comptable** aux évolutions légales et réglementaires en vigueur. Le dernier arrêté est paru le 14 décembre 2022 pour les comptes ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il met à jour notamment les documents suivants :

- le plan de comptes (Titre I) ;
  - les **documents annuels et états financiers** (Titre IV) sous forme de maquettes financières à remplir par les organismes de logement social (OLS).
- > Un **avis** du ministère permettant d'accompagner l'instruction par des commentaires de comptes (Titre II), également mis à jour afin de clarifier les modifications apportées, ainsi que les schémas d'écritures comptables (Titre III) et les notes de Doctrine (Titre V). ●

## RÉGIES DE QUARTIER

# AMÉLIORER LE CADRE DE VIE AVEC ET POUR LES HABITANTS

**>** Chantiers d'insertion, gestion des déchets, nettoyage, entretien des espaces verts, second œuvre et petits travaux, médiation de rue, accompagnement numérique, agriculture urbaine, épicerie sociale... Les champs d'action des Régies de Quartier sont multiples, avec un mot d'ordre commun : améliorer le cadre de vie des habitants.

Depuis les années 80, les coopérations entre ces acteurs de la gestion urbaine de proximité et les OPH fleurissent sur le territoire. On en compte aujourd'hui 130 et, à en croire Tarek Daher, délégué général du Mouvement des Régies, ce n'est qu'un début. « Travailler avec une Régie, c'est avoir à ses côtés un partenaire privilégié, qui connaît bien les quartiers, leurs problématiques, leurs besoins, qui crée des emplois, recrute les habitants eux-mêmes dans une logique d'insertion, construit des activités de proximité et qui est, à ce titre, un acteur du développement économique local ».

## RÉPONDRE AUX BESOINS DES QUARTIERS

La réussite de ce type de coopération repose en grande partie sur l'engagement des bailleurs sociaux, à qui il revient de donner aux Régies les clés de leurs projets, en mobilisant les outils de la commande publique responsable. « Plutôt que donner un marché à une grosse entreprise qui n'est pas directement concernée par le sujet, les OPH ont tout à gagner à solliciter une Régie de Quartier, qui saura répondre aux exigences de réactivité et qui connaîtra déjà très bien l'environnement ».

Exemple concret à Nevers, l'une des villes pionnières en matière de

coopération avec les Régies. « Soutenir leur activité fait partie de notre ADN », estime Didier Boucher, directeur général adjoint de Nièvre Habitat. « Par exemple, nous avons récemment externalisé la fonction ménage de nos bâtiments auprès de notre Régie, qui fait donc travailler 10 personnes en contrat d'insertion, avec à la clé une qualification professionnelle ».

### UN VIVIER DE SALARIÉS POUR LES OPH

Si les Régies se font fort de recruter 80 % de leurs personnels parmi les locataires des bailleurs avec lesquels elles travaillent, elles sont également pourvoyeuses de potentiels salariés pour les OPH. En effet le certificat de qualification professionnelle d'agent d'entretien et de proximité délivré par la branche des Régies à un salarié est désormais reconnu par le monde

HLM comme validant une partie du titre de gardien d'immeuble. « C'est intéressant à double titre : cela permet de recruter des personnes formées au métier, et qui connaissent déjà bien nos quartiers », indique Mathieu Mamberta, responsable du service proximité de Caen la mer Habitat.

Le 9 juin 2023 se tiendront les 5<sup>es</sup> rencontres nationales des Régies, « Régies en Scène », au Domaine national de Saint-Cloud. L'événement, qui rassemble Régies de Quartier, habitants et partenaires, permettra au Mouvement des Régies de présenter un plan d'action pour 2023/2024 visant à renforcer la collaboration avec les acteurs du monde HLM. ●



Régies en Scène



▲ Réalisation d'une fresque dans le cadre d'une journée citoyenne, co-animée par la Régie de Quartier d'Angers.