

#111 / Novembre 2022

Magazine de la Fédération
des Offices Publics
de l'Habitat

CONGRÈS HLM

Prendre le temps de construire la confiance

P.3

P.8 EXPERTISE FINANCIÈRE

Retour sur la journée
professionnelle des DAF
du 11 octobre 2022

P.10 CONGRÈS DES DG D'OPH

Booster l'attractivité
des métiers du
logement social

P.12 VIE DES OFFICES

Alpes Isère Habitat
remporte le Prix
d'Architecture du
Projet Citoyen HLM

WEBINAIRES FORMATION DES ADMINISTRATEURS DES OFFICES

Sous forme de webinaire en 2 demi-journées, de 14h30 à 17h30

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

- **mardi 6 décembre 2022**
- **mardi 24 janvier 2023**
- **mardi 21 mars 2023**
- **mardi 13 juin 2023**

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

- **jeudi 8 décembre 2022**
- **jeudi 26 janvier 2023**
- **jeudi 23 mars 2023**
- **jeudi 15 juin 2023**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1^{er} et 2 juin 2023 : Assemblée générale 2023 de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat à Nancy. Modalités d'inscription, programme provisoire et informations pratiques bientôt disponibles sur le site internet de la FOPH.

Publications



**Guide juridique -
Directeur général
d'un OPH (6^e édition)**



**Congrès HLM 2022 - Atouts Live : « Les OPH,
acteurs engagés dans l'économie sociale et
solidaire »**



Atouts n°29



**éclairage n°4
La lettre institutionnelle
de la FOPH**



**Rapport de branche -
Statistiques emploi et
formation des Offices
Publics de l'Habitat
en 2021**



Vidéo Atouts Live



Avec Vous est une publication de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat • **Directeur de la publication** Marcel Rogemont • **Directeur de la rédaction** Laurent Goyard • **Rédactrice en chef** Axelle Lebigot-Dymon • **Contributeurs** Emmanuel Bonzé, Carole Debras, Manuel Landes, Axelle Lebigot-Dymon, Céline Mussard • **Réalisation** Agence Cito • **Crédits photos** : p.3, 4, 5, 7, 8, 9 et 12 : H.Thouroude/FOPH, p.6 : Est Métropole Habitat, p.7 : Archipel Habitat, p.10 : Vincent Jacques Photographe, p.12 : Alpes Isère Habitat.

Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, 14 rue Lord Byron, 75384 Paris Cedex 08 • Tél. 01 40 75 78 00 • contact@foph.fr - www.foph.fr



Le pacte de confiance doit tirer les leçons du précédent quinquennat

Marcel Rogemont

Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Dès cet été, le gouvernement a appelé de ses vœux la signature d'un pacte de confiance avec les représentants du Mouvement HLM. La Première ministre Élisabeth Borne avait même émis le souhait, dans sa déclaration de politique générale, que cette signature intervienne à l'occasion du 82^e Congrès HLM, qui s'est tenu à Lyon du 27 au 29 septembre derniers.

Les conditions d'un pacte de confiance

Bien sûr, il était en réalité beaucoup trop tôt. Parce que pour être négocié, ce pacte doit être précédé du bilan de la clause de revoyure signé par toutes les familles du mouvement HLM en 2019 pour une application en 20, 21 et 22. Ensuite, pour espérer aboutir à la signature, il doit contenir des engagements forts sur les moyens donnés aux bailleurs sociaux. Des moyens aussi pour accroître la production de logements, pour rénover le parc, en phase avec la stratégie nationale bas-carbone et les objectifs fixés dans la loi Climat et Résilience ; nous demandons à ce titre la création de MaPrimeRénov'HLM ou encore des dispositions sur la seconde vie des bâtiments. Des moyens aussi pour poursuivre l'effort d'investissement afin de répondre à la demande ; il est nécessaire de rediscuter de la TVA, de l'APL et de la baisse voire la suppression de la RLS.

Huit propositions face à l'explosion des coûts de l'énergie

Ces discussions sur un pacte de confiance s'inscrivent dans un contexte pour le moins instable, marqué notamment par la hausse des coûts de construction, celle du taux du livret A de 0,5 à 2 %, ou encore l'explosion sans précédent des coûts de l'énergie. La récente flambée des prix de l'électricité risque d'avoir de très lourdes conséquences sur la facture

des ménages, jusqu'à plus 1 200 € par an. Avec le bouclier tarifaire, l'effort du gouvernement ne prend en compte qu'un petit tiers de cette augmentation vertigineuse.

Lors de la conférence de presse que nous avons tenue le 21 septembre 2022, nous avons formulé huit propositions à l'attention des pouvoirs publics :

- l'extension du bouclier tarifaire aux immeubles avec chauffage électrique collectif ;
 - l'extension du bouclier tarifaire pour les achats d'électricité pour le fonctionnement des parties communes des immeubles collectifs ;
 - la prise en compte des situations extrêmes, notamment lorsque le prix de la molécule de gaz ou d'électricité dépasse largement le plafond du bouclier tarifaire ;
 - les conditions de ce bouclier tarifaire, à savoir une rétroactivité au 1^{er} octobre 2022 à l'instar du bouclier gaz, avec l'idée de se baser sur le tarif réglementé plus 15 % ;
 - le versement du chèque énergie directement aux organismes HLM pour les locataires bénéficiant d'un chauffage collectif ;
 - la revalorisation du forfait charges des APL ;
 - l'augmentation de la contribution des énergéticiens dans le financement des Fonds de solidarité logement (FSL) ;
 - la réforme structurelle des marchés de l'énergie au niveau européen, avec une désindexation des tarifs du gaz et ceux de l'électricité, la mise en place d'un plafonnement des prix, l'indexation des prix sur des index moins volatils et non dépendants du marché, etc.
- Certaines de ces demandes ont déjà été en partie entendues, notamment sur l'extension du bouclier tarifaire. D'autres doivent encore être portées et défendues avec vigueur. Ce que nous ne manquerons de faire ces prochaines semaines, en mobilisant nos partenaires pour convaincre les pouvoirs publics d'agir fort.

PRENDRE LE TEMPS DE CONSTRUIRE LA CONFIANCE

Le 82^e Congrès HLM, qui s'est tenu à Lyon du 27 au 29 septembre, a été l'occasion de faire entendre la voix des OPH. Tant sur les attentes vis-à-vis des pouvoirs publics, en matière de moyens et d'engagements, que par la mise en valeur des actions innovantes des organismes en faveur d'une amélioration de la vie des habitants. Retour sur les temps forts de cette édition 2022.

LE LOGEMENT SOCIAL FACE À L'IMMENSE DÉFI DU COÛT DE L'ÉNERGIE

Lors de la table ronde réunissant les président(e)s des quatre fédérations d'organismes HLM, mardi 27 septembre, Marcel Rogemont a évoqué les sujets qui secouent le logement social. « Notre attention est prioritairement tournée vers les locataires qui voient leur facture d'énergie croître de façon vertigineuse, à hauteur de

1 200 € par an, soit un mois de revenu mensuel. Est-ce acceptable ? ». Le président de la Fédération des OPH a salué les premières mesures annoncées par les pouvoirs publics pour protéger les ménages, tout en appelant à aller beaucoup plus loin. « Avec le bouclier tarifaire, l'effort du gouvernement ne prend en compte qu'un petit tiers de l'augmentation des coûts de l'électricité pour les locataires ».

Les défis de la rénovation énergétique en lien avec la stratégie nationale bas-carbone ont également été abordés. « Pour atteindre les objectifs de 2034 fixés dans la loi Climat et Résilience, il faudrait passer de 1 Md€ à 3 Mds€ par an d'investissements sur la rénovation thermique, puis à 2 Mds€ par an jusqu'à 2050 », a-t-il précisé. « Il nous faut des moyens. Je plaide notamment pour MaPrimeRénov' HLM ». ●



▲ 82^e Congrès HLM : débat d'actualité avec les présidentes et présidents de Fédérations.

82^e CONGRÈS HLM**PRIX DE L'ARTICLE SCIENTIFIQUE : UNE ANCIENNE COLLABORATRICE DE LA FOPH PRIMÉE**

Le prix spécial 2022 de l'article scientifique sur l'habitat social, remis par l'USH et CDC Habitat à l'occasion du Congrès HLM, a été décerné à

Marie Mondain, doctorante à l'Université Paris 1 (UMR Géographie-Cités), pour son article « Agir sur la vacance résidentielle : l'expérience des organismes de logements sociaux français dans les territoires en décroissance », signé en collaboration avec

Yoan Miot, maître de conférences. Une belle distinction remise des mains de Marcel Rogemont, président du jury, pour la sociologue bien connue de la Fédération pour y avoir été chargée de mission en 2019 dans le cadre de sa thèse. Félicitations à elle.

À noter que le Grand prix revient à Rémi Habouzit pour son article « Placement, déplacement, re-placement : propriétaires et locataires dans une opération de rénovation urbaine à Clichy-sous-Bois et Montfermeil » publié en 2021 dans la revue en ligne « Territoires en mouvement ». ●



▲ Remise du prix 2022 de l'article scientifique sur l'habitat social par l'Union sociale pour l'habitat et la Caisse des Dépôts.

Consulter l'article
de Marie Mondain
et Yoan Miot

**UNE SÉQUENCE ATOUTS LIVE CONSACRÉE À L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE**

Mardi 27 septembre, la Fédération a organisé sur son stand un événement *Atouts Live*¹ sur le thème « Les OPH, acteurs engagés dans l'économie sociale et solidaire ». Cinq organismes adhérents (quatre OPH et une SEM), ont tour à tour présenté les actions en faveur de l'amélioration des conditions de vie des locataires : GrandLyon Habitat pour sa politique en faveur de l'insertion des personnes éloignées de l'emploi ; Pas-de-Calais Habitat pour le projet *Eting'ailes* d'accompagnement socio-professionnel pour les personnes sans emploi ; Vosgelis pour le projet *Chez Vosgelis on respecte les règles*, visant à rendre accessibles aux locataires et salariées de l'OPH des culottes menstruelles à prix abordable ; Cristal Habitat pour le projet *Nous économisons ce que nous comptons : une maxime particulièrement adaptée aux consommations de chauffage* ; et Haute-Savoie Habitat



▲ Mardi 27 septembre, Olivier Klein fait escale sur le stand de la Fédération des Offices. L'occasion pour Marcel Rogemont et Laurent Goyard de présenter au ministre chargé du Logement l'équipe fédérale et d'évoquer les enjeux auxquels sont confrontés les organismes adhérents.

pour la création d'un département ESS dédié à une recherche permanente d'amélioration des conditions de vie. ●

1. cf. page 2

Consulter cf. supra les
détails des cinq actions
dans *Atouts* n°29



QUATRE OPH BRILLEN AUX TROPHÉES DE L'INNOVATION HLM

Avec quatre prix sur les six décernés lors de la 6^e édition des Trophées de l'innovation HLM, les Offices ont une nouvelle fois convaincu de leur capacité à inventer de nouveaux modes d'actions. Comme chaque année, les 10 finalistes avaient rendez-vous au Congrès HLM pour présenter leurs projets sous une forme originale, devant des congressistes invités à élire les lauréats en direct. Les vainqueurs ont chacun reçu la somme de 5 000 €, à reverser à l'association de leur choix. Retour sur ce quatuor gagnant.

NANTES MÉTROPOLÉ HABITAT, PRIX DE L'INNOVATION TECHNIQUE

L'OPH se voit récompensé pour son projet *Symbiose, serre sur le toit*, initiative aux visées à la fois énergétiques et alimentaires. L'opération a pour ambition de développer une activité d'agriculture urbaine tout en exploitant au maximum le potentiel d'énergie solaire, grâce à l'installation d'une serre bioclimatique sur le toit d'un immeuble de logements sociaux. L'Office mise sur le fait qu'un bâtiment reçoit au cours de l'année plus d'énergie solaire que l'énergie primaire dont il a besoin pour se chauffer. La serre doit donc permettre de récupérer la chaleur générée pour couvrir 70 à 90 % des besoins énergétiques liés à la production d'eau chaude sur l'année.

La fonction alimentaire repose quant à elle sur les cultures de fruits et légumes installées sous la serre, permettant également l'organisation d'ateliers pédagogique à destination des habitants.

En service depuis le mois de septembre, *Symbiose* constitue la première étape du projet Nantes Nord Fertile, prévu pour favoriser l'émergence d'un quartier nourricier dans un secteur en renouvellement urbain.

EST MÉTROPOLÉ HABITAT, PRIX DE L'INNOVATION SOCIALE

L'organisme lance l'opération *Chantiers jeunes XXL*. Un dispositif de proximité qui contribue au bien-être

des locataires en offrant aux jeunes, sans emploi et/ou ne poursuivant pas d'études, des opportunités professionnelles en support des chantiers de réhabilitation : sur-entretien, peinture, construction de mobilier urbain... Le programme concentre les moyens techniques et humains de l'Office en mobilisant ses équipes de proximité, d'accompagnement social et de gestion de patrimoine. Une dizaine de partenaires sont également de la partie, parmi lesquels les missions locales, les acteurs de la prévention, les écoles et les entreprises des quartiers concernés.

En 2021, l'initiative a permis de générer 6 900 heures de travail rémuné-

nées pour 290 jeunes résidents en QPV à Villeurbanne, Vaulx-en-Velin et Saint Priest. Fort du succès rencontré depuis le lancement en 2020, Est Métropole Habitat étend son action avec *Chantiers Jeunes XXL 2.0*, qui propose en complément un accompagnement sur 12 mois pour soutenir et donner une suite à la construction du projet professionnel des jeunes.

ARCHIPEL HABITAT, PRIX DE L'INNOVATION DURABLE ET CIRCULAIRE

Rien ne se perd tout se trans - porte ! C'est le nom du projet imaginé par Archipel Habitat pour rendre les locataires acteurs et bénéficiaires de la transformation de matériaux récupé-



▲ Chantiers jeunes XXL, Est Métropole Habitat.

DOSSIER

82^e CONGRÈS HLM

rés sur les chantiers. Dans le cadre du programme NPNRU du quartier de Maurepas, à Rennes, qui vise à rénover 1 200 logements, l'OPH met en œuvre cette action inscrite au cœur de ses ambitions en matière de développement durable.

L'idée est partie d'un constat double : d'un côté la difficulté grandissante des locataires à s'équiper et aménager leur logement, de l'autre l'existence de matériaux issus de réhabilitations et pouvant être valorisés. À commencer par le bois, récupéré sur d'anciennes portes palières, de distribution et de cave.

Un partenariat avec le Greta et avec une quinzaine d'étudiants en CAP menuiserie a permis de créer des prototypes d'aménagements de logements et de réfléchir à la conception de différents modules de mobilier à partir des portes récupérées dans le cadre du chantier de requalification des tours réhabilitées.

En parallèle, l'Office de la Métropole rennaise propose des ateliers de bricolage gratuits à destination des locataires. Des sessions encadrées par les Compagnons Bâisseurs, afin d'inciter les habitants à réaliser leurs propres aménagements de logements (étagères de placard, plan de travail, table, îlot de cuisine...).

EKIDOM, PRIX DE L'INNOVATION MANAGÉRIALE

Avec *Adopte ton job*, Ekidom invite à poser un nouveau regard sur le recrutement en bousculant les codes. L'OPH de Grand Poitiers propose une expérience centrée sur le candidat, sur ses aspirations, en le rendant le plus possible acteur de la démarche. Le projet est né en janvier 2022 au moment où le bailleur ouvrait une phase de réorganisation s'appuyant sur l'intégration de 15 nouveaux profils dans un délai court, à des postes variés : chargé(e) de secteur, assistant(e) RH, assistant(e) commercial, assistant(e) relation clientèle, etc.

Le parcours *Adopte ton job* se déroule en plusieurs phases : un événement virtuel permettant au demandeur



▲ Rien ne se perd tout se trans - porte !, Archipel Habitat.



▲ 82^e Congrès HLM : présentation et remise des Trophées de l'innovation HLM.

d'emploi de découvrir l'entreprise, ses enjeux, ses métiers et ses équipes, afin de décider s'il souhaite poursuivre le processus ; un événement à l'aveugle, sans CV, laissant libre place à l'expression du candidat face au recruteur ; un entretien de recrutement classique ; et un événement intitulé *deuxième chance*, ouvert aux candidats qui n'ont pas été recrutés lors de la première session et souhaitent retenter leur chance.

Ekidom vante la démarche comme ayant à la fois modifié le regard des candidats sur l'entreprise, mais aussi permis d'identifier des collaborateurs dont le seul CV n'aurait pas suffi à convaincre les recruteurs.

Un cinquième OPH finaliste était présent lors de cette édition 2022. L'OPAL, Office Public de l'Habitat de l'Aisne, postulait au prix de l'innovation bas carbone avec son projet *Transformation d'un bourg en éco-quartier rural*, opération visant à revitaliser le centre-bourg de Rozoy-sur-Serre en apportant une réponse globale aux enjeux de transition écologique et sociétale en milieu rural. ●

JOURNÉE PROFESSIONNELLE DAF : PERSPECTIVES ET NOUVEAUX OUTILS



La journée professionnelle des DAF qui s'est tenue le 11 octobre 2022 à Paris s'est ouverte avec un point sur les actualités comptables et la situation financière des OPH. L'occasion d'observer, pour 2021, une dynamique à la hausse des investissements des Offices au bénéfice des locataires. En témoignent quelques chiffres-clés : 204 000 mises en location soit 1 500 de plus qu'en 2020 ; 20 000 mises en chantier, dont 18 000 logements familiaux (+380 par rapport à 2020) et 1 800 équivalents-logements en foyer (+170 par rapport à 2020) ; 260 000 logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration ; 1,7 Md€ de travaux engagés (+671 M€ soit une hausse de 39 % par rapport à 2020). Les prévisionnels des OPH ouvrent par ailleurs des perspectives encourageantes avec une hausse de 34 % d'investissements sur les cinq prochaines années. Dans une séquence sur l'après clause de revoyure 2019-2022, Laurent Goyard a évoqué le projet de pacte de confiance avec les pouvoirs publics. « Nous n'al-



▲ De gauche à droite : Caroline Thibault, directrice des études comptables et financières de la FOPH ; Laurent Goyard, directeur général de la FOPH et Christophe Canu, responsable du pôle études économiques et financières de l'USH.

lons pas signer n'importe quoi », a précisé le directeur général de la Fédération des OPH. « Nous serons très vigilants quant au contenu de la quinquennale entre Action Logement et le gouvernement, sur la non-discrimination des aides et l'équité de traitement des différents opérateurs de logement social vis-à-vis de la PEEC. Une ESH ou un OPH doit pouvoir bénéficier des mêmes aides que les filiales d'Action Logement. Le pacte devra également contenir des engagements forts, via notamment le

levier des subventions, pour accompagner les organismes dans l'atteinte des objectifs bas carbone, qui nécessite de passer de 1 à 3 Mds € par an jusqu'en 2034 ».

Laurent Goyard est également revenu sur les titres participatifs : « Je vous invite à aller solliciter vos collectivités de rattachement, car l'outil est un formidable levier en termes de fonds propres pour pouvoir continuer à investir et limiter l'effet de la hausse du livret A ».

Réduction des délais de clôture et fiabilisation de la comptabilité analytique : deux guides publiés

« Le premier guide a pour but d'aider les DAF à réduire les délais de clôture, afin de répondre aux obligations des sociétés de coordination et du retroplanning qu'elles imposent sur leurs membres, ou simplement pour améliorer le process. Le second vise à fiabiliser la comptabilité analytique, pour répondre aux enjeux de ventilation du résultat SIEG et hors SIEG, IS et hors IS... », a expliqué Carole Debras, directrice du pôle d'expertise économique et financière de la FOPH.

La Fédération s'est appuyée sur un partenariat avec le cabinet RSM et sur des groupes de travail constitués d'OPH. « Au-delà de la réglementation, la réduction des délais de clôture est un objectif de direction », a indiqué Cyril Salazard, directeur financier d'Hérault Logement. « Ces guides sont conçus comme des outils pratiques, sous format Excel ou PowerPoint, proposant une démarche pour accompagner le diagnostic et la réduction des délais », précise Hélène Kermorgant, associée partner, RSM. Ces boîtes à outils ont vocation, comme l'a rappelé Cécile Guillou, manager audit, RSM, « à apporter du confort aux équipes, et à fiabiliser et sécuriser la production des résultats ».

Prise de position par l'ANC des modalités de comptabilisation du BRS (bail réel solidaire)

Le collège de l'Autorité des normes comptables a adopté, le 7 octobre 2022, le règlement ANC n° 2022-05 modifiant le règlement ANC n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des OLS. Ce règlement, très attendu par les OPH agréés OFS, vient clarifier les orientations relatives à la comptabilisation des opérations en bail réel solidaire (BRS), par l'ajout d'un 8^e chapitre aux dispositions comptables.

L'actualité des partenaires en bref

> Banque des Territoires

Compte tenu de l'évolution du contexte macro-économique, la CDC a décidé de réviser ses prévisions de taux (inflation, livret A, etc.) suite à la diffusion de sa publication « Perspectives, édition 2022 » en septembre 2022. Cette nouvelle analyse plus actualisée pourra être utilisée pour l'établissement par les bailleurs des prévisions (Visial). La Fédération les attend d'ailleurs pour lancer son enquête annuelle prévisionnelle sur des prévisions de taux plus plausibles. Ces paramètres devraient être disponibles dans le courant du mois de novembre 2022. Par ailleurs la Banque des Territoires a souligné la volonté d'accompagner au mieux les bailleurs dans ce contexte inflationniste avec la mise en place de dispositifs concessifs : éco-prêts, dispositifs seconde vie, prêts de haut de bilan, Horizon PLUS.

> CGLLS

Les données de la Caisse de garantie du logement locatif social présentées lors de la journée DAF démontrent que les Offices sont particulièrement consommateurs du fonds social à l'innovation, et sont inversement peu consommateurs des garanties, étant, comparativement aux ESH, davantage soutenus par leurs collectivités de rattachement.

Le dispositif de financement des réorganisations suite à la loi Elan va s'arrêter fin 2022. Une nouvelle forme de commission de financement des réorganisations est à l'étude via un groupe de travail.

> Action Logement

Certaines enveloppes sont encore ouvertes avec des crédits à consommer, notamment des subventions logement locatif social et différents prêts intéressants compte tenu de l'évolution des taux.

L'actualité fiscale

Pascale Loiseaux, responsable du pôle fiscalité de l'Union sociale pour l'habitat, a présenté le volet fiscal du Projet de Loi de Finances 2023. Outre les dispositions d'ordre général, les HLM sont concernés par l'adaptation du système fiscal aux exigences de la transition énergétique. Deux focus ont été présentés, un sur le nouveau régime du groupe TVA au 1^{er} janvier 2023, l'autre sur la réforme de la taxe d'aménagement et de la taxe d'archéologie préventive. Le guide repères n°101 sur la TFPB est paru en septembre 2022.

Arrêté du plan de compte, instructions comptables

Un important travail de refonte a été conduit par les fédérations et la DHUP. Cette dernière augmente son exigence de qualité et de délai de transmission des états réglementaires. Le format des comptes combinés ne sera pas contraint pour les états réglementaires 2022 mais devrait l'être pour 2023.



▲ De gauche à droite : Caroline Thibault, directrice des études comptables et financières de la FOPH ; Frédéric Lauprêtre, directeur de la stratégie patrimoniale chez Action Logement ; Kosta Kastrinidis, directeur des Prêts du Groupe Caisse des Dépôts et Marianne Laurent, directrice générale de la CGLLS.



BOOSTER L'ATTRACTIVITÉ DES MÉTIERS DU LOGEMENT SOCIAL

> Le 55^e Congrès des directeurs d'OPH s'est tenu à Nantes les 20 et 21 octobre 2022. Avec, au programme de la séquence principale, une réflexion sur l'attractivité des métiers du logement social, alors que les Offices connaissent ces dernières années une augmentation du turnover des équipes.

Attirer les jeunes diplômés, mieux fidéliser les salariés, anticiper les futurs départs à la retraite... les échanges ont visé à évaluer les forces et les marges de progression des organismes, dans un contexte d'après Covid-19 marqué par une transformation de fond du rapport au travail : télétravail, bien-être et quête de sens, prise en compte des enjeux environnementaux...

ENQUÊTE AUPRÈS DES NOUVEAUX ENTRANTS

L'état des lieux est dressé par une enquête menée en 2022 auprès des nouveaux entrants (recrutés depuis moins de deux ans), à laquelle 372 salariés issus de 12 OPH ont répondu. Il en ressort que les Offices peuvent faire valoir un certain nombre d'attraits, avec des métiers qui font naturellement sens, s'inscrivant dans une mission d'intérêt général, à la

confluence du social, de l'économique, du développement durable, de l'innovation. Près de 80 % des répondants considèrent que leur travail donne du sens à leur vie. « Nous avons beaucoup à jouer sur la dimension RSE », indique Eric Gimer, directeur général d'Habitat 76. « Les jeunes ont besoin de sens, nous sommes régulièrement interpellés là-dessus ».

Les retours de l'enquête font également part d'une bonne, voire très bonne intégration dans l'entreprise (pour 97 % des sondés), d'une bonne qualité de vie au travail, d'un équilibre favorable entre vie professionnelle et vie privée, d'une sécurité de l'emploi, et de la santé financière des organismes.

Des points d'amélioration sont toutefois évoqués, notamment la hausse des niveaux de rémunération, une meilleure maturité digitale, une approche du travail davantage en mode projet, une accélération de l'innovation environnementale.

MIEUX COMMUNIQUER SUR LES MÉTIERS

La table ronde au cœur de ces journées de travail a permis d'identifier un enjeu majeur pour les Offices, celui de

« L'image du logement social ne reflète pas la réalité de ce que nous faisons. Pour la changer et attirer les jeunes talents, nous devons faire la promotion de nos métiers auprès des universités et grandes écoles, aller aux devants des étudiants, pour mieux cibler les potentiels candidats. »

Christophe Bouscaud,
directeur général d'Orne Habitat, président de la Fédération des DG d'OPH

la promotion de leurs métiers. « Parmi ceux qui pourraient être vos forces vives demain, trop peu savent qu'on y construit, qu'on y gère et qu'on y réhabilite », regrette Henry Buzy-Cazaux, président honoraire de L'Institut du Management et des Services Immobiliers (IMSI). Des propos appuyés par Pauline Dumontier, déléguée générale du réseau Canopée, pour qui « il faut avoir des stratégies plus offensives auprès des grandes écoles, afin de rectifier notre image auprès de personnes qui ne viendront peut-être pas chez nous mais seront potentiellement, à l'avenir, du côté de nos partenaires ». ●



▲ Table ronde sur l'attractivité des métiers du logement social. De gauche à droite : Éric Gimer, directeur général d'Habitat 76 ; Lorenzo Marthe, chargé d'opérations chez Paris Habitat ; Pauline Dumontier, déléguée générale du réseau Canopée ; Henry Buzy-Cazaux, président fondateur de L'Institut du Management et des Services Immobiliers (IMSI) et Cécile Petitdent, journaliste.

Retrouvez les résultats de l'enquête sur les facteurs d'attractivité du secteur



RAPPEL SUR LA PUBLICITÉ DES ACTES DES OPH

> Le régime de publicité des actes des OPH obéit, s'agissant des organismes rattachés à des collectivités, à celui de leur collectivité de rattachement.

S'agissant des OPH rattachés aux EPCI, les choses sont moins claires mais une interprétation constructive conduit, pour les raisons évoquées dans l'analyse mentionnée ci-dessous, à appliquer, pour ces derniers une règle identique, afin d'éviter des disparités de régime de publicité des actes entre Offices. C'est pourquoi il y a lieu pour les OPH d'appliquer pour le régime de publicité de leurs actes le régime de leur entité de rattachement quelle qu'elle soit.

De manière générale, les OPH doivent donc appliquer le régime de publicité en vigueur applicable à leur collectivité, EPCI ou syndicat mixte de rat-

Jusqu'au 1^{er} juillet dernier, la publication devait se faire par affichage physique des actes, le cas échéant complété par une publication électronique.

tachement, hors actes individuels qui obéissent au régime de la notification. Jusqu'au 1^{er} juillet dernier, la publication devait se faire par affichage physique des actes, le cas échéant complété par une publication électronique. Depuis le 1^{er} juillet 2022, les OPH rattachés aux collectivités et aux

EPCI doivent appliquer le régime de publication prévu par l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 et son décret d'application n° 2021-1311 du même jour, relatifs à la publicité électronique, c'est-à-dire, pour les actes concernés, la publicité électronique dans les conditions prévues par ces textes.

Sont également concernés les Offices rattachés à des syndicats mixtes ouverts, contrairement aux Offices rattachés aux syndicats mixtes fermés, ces derniers n'étant pas concernés par la publicité électronique.

Est accessible sur le site internet de la Fédération par le QR Code ci-après une analyse précise que la Fédération a commandée au cabinet d'avocats EY. ●



FOCUS SUR LA DÉLÉGATION DE POUVOIRS INSTAURÉE DANS LES OPH

> Jusqu'au décret du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des OPH n'existait en matière de délégations que celle de signature. En effet, le DG ne pouvait que déléguer sa signature avec l'accord du CA aux membres du personnel exerçant les fonctions de directeur ou chef de service. La seule disposition en matière de transfert de pouvoirs concernait l'hypothèse de l'absence ou de l'empêchement du DG, dans laquelle ses pouvoirs étaient assumés par l'un des directeurs ou chefs de service désigné par le CA.

Informée des contraintes que cela occasionnait pour le fonctionnement des organismes, la Fédération a de-

puis longtemps milité pour un texte qui offrirait la possibilité pour le DG de déléguer une partie de ses pouvoirs aux membres du personnel.

Dans le décret susvisé, la DHUP nous a enfin entendus, en grande partie tout au moins, puisque depuis le 28 avril 2022, le DG peut, avec l'accord du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, déléguer à des membres du personnel de l'Office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service une partie des pouvoirs qu'il détient en application de textes en matière d'actes et de contrats.

Selon la jurisprudence, le cas échéant, le délégant est dessaisi de son pouvoir

au profit du délégataire. La démonstration d'une délégation de pouvoir va permettre une exonération de responsabilité pénale pour le délégant. Mais encore faudra-t-il apporter la preuve que la délégation a été donnée à une personne bénéficiant de la compétence, de l'autorité et des moyens nécessaires.

Pour plus de détails sur les délégations, notamment de pouvoirs, consulter le kit d'accompagnement de la réforme de la gouvernance accessible ici :



ALPES ISÈRE HABITAT REMPORTE LE PRIX D'ARCHITECTURE DU PROJET CITOYEN HLM



Pour sa deuxième édition, le Prix d'Architecture du Projet Citoyen HLM, remis par l'Union nationale des syndicats français d'architectes et l'USH, a été décerné à Alpes Isère Habitat, le 28 septembre 2022, lors du Congrès HLM. Une victoire à deux facettes, architecturale et citoyenne, que s'est adjugé l'OPH grâce à son projet de co-construction de la résidence le Pré Vert, à Crolles, qui a associé locataires et acteurs locaux au projet.

Cette opération d'habitat concerté se distingue notamment par ses dimensions inédites. « À l'origine, il y avait 35 maisons individuelles qu'il fallait démolir car la réhabilitation aurait été extrêmement coûteuse et n'aurait pas abouti à un niveau de performance énergétique suffisant », raconte Isabelle Rueff, directrice générale de l'Office.

Du coup d'envoi de l'opération à sa livraison en janvier 2022, les habitants ont pris part à chaque étape, à travers 15 ateliers et une multitude de réunions publiques, afin d'élaborer leur futur logement, jusque dans les moindres détails (rangement, stationnement, etc.), avec pour mot d'ordre de privilégier la qualité d'usage. « Les discussions sont allées jusqu'à prendre la décision de modifier l'orientation des logements, de sorte qu'ils donnent sur la montagne. Ces changements parfois très impactants ont été rendus possible par la souplesse des architectes qui nous ont accompagnés ».

LA DIMENSION CITOYENNE À TOUS LES ÉTAGES

La réussite de ce projet d'habitat participatif a reposé sur une forte dimension citoyenne, à plusieurs titres. « Faire accepter la démolition de 35 maisons individuelles, ce n'est pas rien », insiste Isabelle Rueff. « Énormément de concertation a été nécessaire. Ensuite, il a fallu défendre le fait de passer d'un habitat individuel à du semi-collectif, tout en conservant les qualités de l'individuel, en matière par exemple d'acoustique ou de vue sur l'extérieur ».

La démarche citoyenne s'est enfin nourrie d'un important travail de partenariat avec les acteurs du territoire, dont Grés21, Centrales Villageoises, pour l'installation de panneaux photovoltaïques, mais aussi la mairie de Crolles, les équipes d'Alpes Isère Habitat, et les cabinets d'architectes engagés dans le projet, avec lesquels pas moins de six ateliers participatifs ont été organisés. « Nous n'avons

rien imposé en termes de choix stratégiques », précise Thomas Braive, cofondateur de l'agence Atelier de la place Architectes. « Tout a résulté d'un travail collectif avec les habitants, la maîtrise d'ouvrage et l'ensemble des acteurs ». ●



▲ Isabelle Rueff, DG d'Alpes Isère Habitat, lauréat du Prix d'Architecture du Projet Citoyen HLM, entourée d'Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, à gauche, et de Claire Debost, présidente d'Alpes Isère Habitat et Thomas Faivre, cofondateur de l'agence Atelier de la place Architectes.

