

AVEC VOUS

OPH
LA FÉDÉRATION

#115 / Avril 2024

Magazine de la Fédération
des Offices Publics
de l'Habitat



NOUVELLE CONVENTION COLLECTIVE

Découvrez ce qui change

 P.4

P.8 JOURNÉE NATIONALE

Les sociétés de
coordination, créatrices
de valeur ! Services,
performance

P.11 EXPERTISE COMMUNICATION

Le nouveau site web de la
FOPH, mine d'informations
et outil collaboratif

P.12 VIE DES ADHÉRENTS

Est Ensemble Habitat,
Morbihan Habitat :
contre vents et marées,
les HLM publics continuent
d'investir

SÉMINAIRE DES ADMINISTRATEURS

14 et 16 mai : séminaires 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

CONVENTION

6 et 7 juin : Convention 2024 de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat, à Angers.

Modalités d'inscription, programme et informations pratiques disponibles sur www.foph.fr

JOURNÉE PROFESSIONNELLE DES JURISTES

25 juin : Paris, Espace du Centenaire

ASSISES NATIONALES DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

25 juin : Participation de Marcel Rogemont à la table ronde
« Foncier, ZAN : La relance par la dérogation ? Les OIN/territoires engagés pour le logement, un accélérateur ? »



Assises Nationales
du Logement et
de la Ville

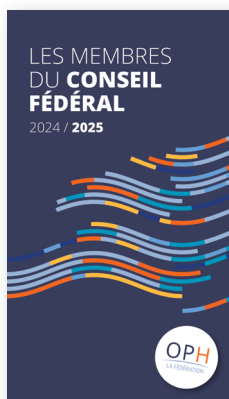
Publications



éclairage n°11, la lettre institutionnelle de la FOPH - février 2024



Campagne media : Un engagement sans faille pour le logement social



Trombinoscope - Les membres du Conseil fédéral 2024-2025



Trombinoscope - Les membres du Comité fédéral d'autocontrôle 2024-2025



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, Christine Decherf, Willy Girard, Manuel Landes, Axelle Lebigot-Dymon, Céline Mussard, Stéphanie Schwartz • **Réalisation** Agence Cito • **ISSN** : 2427-5069 • **Crédits photos** : p.1 à 7 : FOPH/H.Thouroude, p.8-9 : FOPH/O.Rolfe, p.12 : Atelier15, Est Ensemble 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 logement locatif intermédiaire est utile, le logement locatif social est indispensable

Marcel Rogemont

Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Un pacte pour le logement locatif intermédiaire (LLI) a été signé mercredi 20 mars 2024, entre l'État et les principaux acteurs du secteur. Les instances de la FOPH ont décidé de ne pas signer ce pacte. La veille, à l'occasion de la 3^e journée nationale des sociétés de coordination, organisée par la FOPH, j'avais rappelé que si le LLI était utile, le logement locatif social (LLS) était indispensable. Et non l'inverse.

Pourquoi ne pas signer ce pacte ? Parce qu'il concerne un public trop restreint : 3 % des 2,6 M de demandeurs d'un logement HLM et 12 % des 1,266 M de travailleurs clés recensés en Ile-de-France y sont éligibles. Parce que dans un contexte marqué par les nombreux avantages fiscaux et économiques accordés au LLI, nous craignons la vampirisation du LLS par le LLI dans les zones très tendues où la construction HLM doit demeurer prioritaire. Parce que, enfin, il intervient quelques semaines après le discours du Premier ministre évoquant le projet de réforme de la loi SRU.

La menace de réforme de la loi SRU

Lors de ma rencontre avec le ministre délégué chargé du Logement, Guillaume Kasbarian, le 27 février 2024, j'ai manifesté notre inquiétude quant au projet annoncé par Gabriel Attal d'inclure le LLI dans le décompte de la loi SRU. Projet qui va à l'encontre du principe de mixité urbaine et qui, s'il devait se concrétiser, aurait pour conséquence de résidualiser encore un peu plus le LLS.

Financements et décentralisation

Au cours de cet entretien avec le ministre, j'ai également rappelé que, alors que le FNAP ne financera plus le logement social d'ici 2027, la question du financement était cruciale, pour construire, mais aussi pour rénover le parc existant. Car pour atteindre

les objectifs de réhabilitation et d'éradication des passoires thermiques, prévus par la loi Climat et résilience, nous avons besoin de 400 M€ de subventions par an pour les seuls OPH, 1 Md€ pour l'ensemble des HLM. Je continue de plaider pour la création de MaPrimeRénov'HLM.

Autre sujet phare abordé au ministère : la décentralisation des politiques du logement, qui figurait parmi les ambitions de son prédécesseur Patrice Vergriete. J'ai rappelé combien cet enjeu était majeur et impliquait de s'accompagner de moyens humains et financiers, via par exemple le renforcement des compétences de l'autorité organisatrice de l'habitat (AOH) et l'attribution d'un versement dédié, sur le modèle du versement mobilité. Une question largement abordée lors de notre colloque au Palais du Luxembourg, en novembre 2023.

Rendez-vous à la Convention, les 6 et 7 juin à Angers

Ces sujets nous mobilisent pleinement, et nous allons continuer de les porter auprès des pouvoirs publics. Ils seront aussi au cœur de notre Convention annuelle, qui se tiendra à Angers, les 6 et 7 juin. Ce rendez-vous sera placé sous le signe de l'innovation : pour la transition énergétique via la production d'énergies décarbonées, pour l'aménagement des territoires tendus et détendus, pour mieux accompagner les locataires en développant de nouveaux services... Nous y évoquerons également les moyens de répondre à la crise, notamment en réussissant les transitions dans tous les territoires.

Nous serons heureux de vous y retrouver. ●

➤ **Communiqué Pacte pour le LLI : pourquoi la FOPH n'a pas signé**



CE QUI CHANGE AVEC LA NOUVELLE CONVENTION COLLECTIVE NATIONALE DES ORGANISMES PUBLICS ET COOPÉRATIFS DE L'HABITAT SOCIAL

Le 28 novembre 2023, après cinq années de négociation d'harmonisation des dispositifs conventionnels de la Convention collective nationale (CCN) des sociétés coopératives d'HLM et de celle des OPH, a été signé avec les trois organisations syndicales représentatives (CFDT, CGT et FO) l'accord n° 2 de convergence pour une CCN commune aux OPH et aux Coop'HLM. Cette signature, qui fait suite à l'accord n° 1 du 19 septembre 2023, entérine le socle conventionnel commun entre les Coop'HLM, les OPH et les sociétés de coordination.

La nouvelle Convention collective nationale des organismes publics et coopératifs de l'habitat social, qui modifie sept chapitres de la CCN d'origine des OPH, s'applique désormais à 48 000 salariés dans près de 350 organismes sur l'ensemble du territoire.

Cette évolution répond à la loi n° 2014-288 du 5 mars 2014, qui a initié un vaste processus de restructuration des 700 branches professionnelles afin, notamment, d'améliorer

la lisibilité du droit, de dynamiser le dialogue social et de réduire le nombre de branches professionnelles à 200. Dans l'étendue de ses prérogatives, le ministre du Travail a rattaché la CCN des Coop'HLM à celle des personnels des OPH et des sociétés de coordination. En effet, la branche de rattachement est celle justifiant du plus grand nombre de salariés (45 009 pour les OPH, 2 770 pour les Coop'HLM).

« Nous avons fait chacun des pas les uns vers les autres tout au long de la négociation », s'enthousiasme Christophe Bouscaud, DG d'Orne Habitat, chef de la délégation employeur au sein de la commission paritaire tout au long de la négociation avec les organisations syndicales. « On a désormais un socle moderne et solide, un cadre national qui va permettre aux salariés et employeurs de négocier des accords dans leurs entreprises ».



▲ Les représentants de la FOPH et des organisations syndicales (CFDT, CGT et FO), signataires de l'accord de convergence donnant naissance à la Convention nationale des organismes publics et coopératifs de l'habitat social, réunis au siège de l'USH, le 28 novembre 2023.

CONVENTION COLLECTIVE

LA NOUVELLE CLASSIFICATION DES EMPLOIS

La journée professionnelle RH du 1^{er} février 2024, qui a réuni à Paris 211 participants représentant 139 organismes, a été l'occasion de décrypter les principales nouveautés qu'introduit la nouvelle CCN. Parmi les changements majeurs à noter figure la nouvelle classification des emplois ; la précédente au sein des OPH n'avait pas été revue depuis 2010.

L'enjeu était de se doter d'une nouvelle grille de classification commune pour permettre l'évaluation et la hiérarchisation des emplois de manière équilibrée et avec davantage de finesse. En effet, jusqu'alors, dans la classification des Offices, la moitié des effectifs se trouvait regroupée dans seulement trois catégories. Les négociateurs ont donc cherché à offrir un éventail assez large et à créer un nombre de classes suffisant pour différencier les emplois. La nouvelle méthodologie retenue dans l'accord de convergence n° 2 du 23 novembre 2024 repose sur l'établissement par l'employeur d'un descriptif d'emploi puis sur l'évaluation de celui-ci au regard de six critères classants fonctionnant par paires : la technicité et les connaissances, l'autonomie et la responsabilité, la dimension relationnelle et la coopération/management. Chacun de ces critères se décompose en huit degrés permettant de distinguer les niveaux d'exigence et de compétence requis correspondant au contenu de travail mis en œuvre. L'addition des degrés affectés à chaque critère classant produit de manière simple la cotation de l'emploi. Celle-ci est regroupée pour former 13 classes distinctes auxquelles sont associés des minima de rémunération.

Afin d'anticiper les conséquences de cette nouvelle classification, la Fédération a réalisé avec son partenaire Quadrat Études un outil de simulation construit sur la base de différentes enquêtes menées auprès des OPH. Celui-ci a permis d'estimer que cette nouvelle classification devrait aboutir à une répartition des effectifs plus équilibrée dans les différentes classes,



▲ Journée professionnelle RH du 1^{er} février 2024, avec, de gauche à droite : Willy Girard, directeur du pôle RH de la FOPH, Christine Decherf, chargée de mission formation de la FOPH, Christophe Bouscaud, DG d'Orne Habitat, Arnaud Teissier et François Yang, avocats, Cabinet Capstan.

tout en contenant les impacts sur l'évolution de la masse salariale (estimation + 2,25 %).

« Des effets de seuil entre les classes conduisent à des évolutions très rapides puis à des emplois 'enkystés', du fait de l'absence d'évolution du contenu du travail lui-même, mais surtout du fait du nombre de classes restreint », a analysé Philippe Denimal, sociologue du travail, consultant, invité de la journée RH.

La nouvelle classification entrera en vigueur progressivement dans la branche puisqu'un délai de 24 mois est laissé aux organismes pour la mettre en œuvre. Pour accompagner son déploiement, un guide paritaire a été élaboré par les partenaires sociaux.

➤ [Guide paritaire sur la nouvelle classification](#)



LES AUTRES NOUVEAUTÉS MAJEURES

La convention collective des OPH a constitué la base de négociation des partenaires sociaux dans le cadre de la convergence. La nouvelle CCN conserve son armature, son numéro d'identification (IDCC 3220) et certains chapitres non modifiés. Les sept

chapitres modifiés contiennent des changements d'ordre différent :

- des mises en conformité avec certaines dispositions légales (comme la prise en compte des ordonnances Macron avec le remplacement des CE/DP par CSE) ;
 - des précisions sur certains points d'interprétation (comme le mode de calcul de l'indemnité de licenciement) ;
 - des harmonisations nécessaires entre les deux dispositifs conventionnels préexistants.
- La grande majorité des dispositions de la nouvelle Convention collective des organismes publics et coopératifs de l'habitat social est entrée en vigueur le 23 décembre 2023, à l'issue du délai d'opposition laissé aux organisations syndicales représentatives et de l'accomplissement des formalités de dépôt auprès du ministère du Travail. Parmi elles :
- l'instauration d'un chapitre relatif au forfait jour dans la convention collective (sur une base de 218 jours par an) ;
 - le plafond de l'indemnité de départ à la retraite qui est passé de 3 à 4 mois de salaire ;
 - la modification du nombre de jours



▲ Christophe Bouscaud, DG d'Orne Habitat, chef de la délégation employeur au sein de la commission paritaire.

accordés pour congés pour événement familial ;

– la périodicité des entretiens professionnels qui est portée à tous les trois ans, sauf demande expresse du salarié ayant un projet professionnel ;

– la possibilité de prévoir une rémunération à la commission pour les commerciaux ;

– l'obligation d'initier une négociation sur l'épargne salariale dans le cadre des accords d'intéressement dans les trois ans ;

– les dispositions relatives au dialogue social : doublement du crédit d'heures du représentant CSE suppléant qui devient définitivement titulaire le mois suivant sa titularisation définitive ; participation des suppléants membres de commissions lors des séances du CSE pour les points en lien avec les travaux de leur commission ; dispositions concernant la CSSCT.

Attention toutefois, l'application de certaines dispositions est subordonnée à l'extension des accords. C'est le cas des dispositions suivantes :

– la durée de renouvellement des périodes d'essai, qui est allongée ;

– la conclusion d'un CDI de chantier. Il s'agit d'un contrat à durée indéterminée qui permet aux organismes de recruter des salariés pour réaliser un ouvrage ou des travaux précis, dont la date de fin ne peut être exactement connue à son origine. Le contrat a vocation à se terminer à la fin des

travaux ou de l'ouvrage ;

– la durée minimale de travail des salariés à temps partiel, qui est abaissée à 20 heures ;

– le taux de majoration des heures complémentaires (salariés à temps partiel) ;

– la possibilité de conclure un avenant de complément d'heures pour les salariés à temps partiel ;

– à défaut d'accord d'entreprise ou d'établissement sur ce point :

- le nombre d'heures complémentaires susceptibles d'être accomplies par le salarié à temps partiel (limite du 1/3 de la durée contractuelle du travail) ;

- les modalités selon lesquelles les horaires de travail des salariés effectuant une durée de travail inférieure à la durée minimale des salariés à temps partiel sont regroupés sur des journées ou demi-journées régulières ou complètes.

La demande d'extension des accords de convergence a été réalisée auprès du ministère du Travail concomitamment aux formalités de dépôt. Un avis relatif à l'extension, première étape de cette procédure, est paru au JO du 9 janvier 2024 mais la procédure peut prendre plusieurs mois.

➤ **L'essentiel sur la nouvelle CCN**
(contenu réservé aux adhérents FOPH)



➤ **Formations aux nouvelles pratiques de la CCN**



DES FORMATIONS POUR ACCOMPAGNER LE DÉPLOIEMENT

Pour accompagner les organismes dans la mise en œuvre de la nouvelle classification ainsi que sur les nouvelles pratiques de la CCN, la commission paritaire emploi et formation propose deux formations sur les fonds conventionnel : « Mettre en œuvre la nouvelle classification » et « Nouvelle convention collective : enjeux et nouvelles pratiques ». Elles sont déclinées pour deux publics : RH/dirigeant et délégations syndicales/IRP. Elles sont animées par des organismes référencés, deux pour la classification (Algoé et KPMG Academy), et un pour la convention collective (Capstan). Elles sont prises en charge sur les fonds conventionnels par le dispositif d'une demande d'aide financière (DAF) spécifique à effectuer sur le site sécurisé auprès d'Uniformation. La planification s'étale sur un à deux ans, à partir d'avril 2024. L'ouverture des inscriptions a été lancée le 7 mars dernier.

En parallèle, des rencontres seront organisées en lien avec les Associations Régionales afin d'échanger autour de l'emploi, de l'alternance et de la nouvelle classification ainsi que sur les nouvelles dispositions de la CCN . ●



▲ La journée professionnelle RH du 1^{er} février 2024 a fait le plein avec 211 participants représentant 139 organismes.

ENTRETIEN



GILLES LAHOUSSE,
directeur des
ressources
humaines d'Est
Ensemble Habitat

En quoi cette nouvelle CCN est-elle une bonne nouvelle pour les organismes ?

La nouvelle CCN apporte des évolutions très positives. Elle propose un texte à jour de la réglementation et des dispositions conventionnelles qui concernent les OPH, les sociétés de coordination, les Coop' HLM et des SEM. Par ailleurs, elle a le mérite de tenir compte de certaines évolutions que l'ensemble des acteurs souhaitaient voir prendre en compte. Le système de classification, par exemple, ne comportait pas assez de niveaux différents, générant ainsi un regroupement d'emplois, et donc de salariés, en catégorie 2 niveau 2. Enfin, l'assouplissement de certaines règles sera appréciable, comme la réalisation des entretiens professionnels qui pourra n'avoir lieu que tous les trois ans. On minimisera ainsi les risques de non-conformité à l'occasion des bilans à six ans issus de la loi du 5 mars 2014.

« La nouvelle CCN a le mérite de tenir compte de certaines évolutions que l'ensemble des acteurs souhaitaient voir prendre en compte »

En termes d'opportunités, quelles sont les nouveautés les plus significatives ?

Le CDI de chantier représente une belle opportunité pour des projets qui nécessitent des compétences spécifiques mais temporaires, et pour lesquels les contrats « classiques » (CDD et CDI) n'étaient pas adaptés. Qui peut dire à l'avance combien de temps va durer une opération de relogement, un changement d'ERP ou la mise en place d'une démarche qualité jusqu'à l'obtention d'une certification ? Tant que la branche ne le prévoyait pas, la mise en place d'un CDI de chantier, qui débute et prend fin avec la mission pour laquelle il est contracté, n'était pas possible. L'allongement possible des périodes d'essai aux durées maximales prévues par le Code du travail constitue également une avancée. On sait à quel point un recrutement qui, au final, ne convient pas, peut avoir d'incidences négatives sur l'atteinte des objectifs et les conditions de travail des équipes en place. Autant se donner, si besoin, le maximum de temps pour une évaluation objective et circonstanciée de la période d'essai.

Quels sont les enjeux de la mise en application de la CCN ?

En premier lieu, il faut bien distinguer ce qui est applicable immédiatement de ce qui nécessite un délai d'attente. Certaines dispositions, comme l'allongement des périodes d'essai ou le CDI de chantier, ne seront applicables qu'une fois l'arrêté d'extension publié. Ensuite, il faut repérer les obligations ou incitations à négocier, qui sont issues de cette nouvelle CCN. Si nous avons deux ans pour mettre en place une nouvelle classification, nous avons trois ans pour ouvrir une négociation sur la question de l'épargne salariale. Il faut aussi tenir compte de l'agenda social au sein de chaque organisme. Les priorités de branche s'ajoutent à celles qui peuvent être déjà définies au niveau local ou par le Code du travail. Je ne peux donc qu'encourager les partenaires sociaux à discuter d'un calendrier pluriannuel qui soit réaliste, permettant de travailler sereinement dans des espaces temps bien identifiés.

Sur le plan financier, certaines mesures peuvent ne pas être neutres : les nouveaux minima conventionnels, liés aux 13 classes de la nouvelle grille de classification, peuvent avoir un impact plus ou moins conséquent selon les organismes.

Enfin, il ne faut pas sous-estimer l'impact sur la charge de travail des services RH, des directions générales et des représentants du personnel ou des organisations syndicales. Négocier prend du temps si l'on veut le faire sérieusement. Et mettre en application les accords signés, en termes de modalités pratiques ou de communication, est une donnée qu'on a trop souvent tendance à minimiser.

LES SOCIÉTÉS DE COORDINATION, CRÉATRICES DE VALEUR POUR LES TERRITOIRES ET LES LOCATAIRES

La troisième journée nationale de la FOPH dédiée aux sociétés de coordination (SC), qui s'est tenue le 19 mars 2024 à Paris, avait vocation à démontrer l'efficacité des SC et leur capacité à créer de la valeur, via la mise en commun des systèmes d'information et des ERP, la mise en place d'un dispositif TVA, et bien d'autres moyens.

« Les SC sont de formidables instruments de création de valeur. Cette 3^e édition a vocation à réfléchir, au regard de différentes expériences et configurations, aux modalités de création de cette valeur », a ouvert Jean-Christophe Margelidon, DGA de la Fédération, devant les 120 participants réunis à Paris.

Patrick Kolli, directeur de l'innovation de la FOPH, a présenté le panorama des regroupements au 1^{er} mars 2024, faisant apparaître l'existence de 54 sociétés de coordination avec au moins un OPH, représentant 1,8 million de logements gérés dont 921 000 logements d'OPH.

► Panorama des regroupements



La journée était animée par Louise Briet, DG de Cellance, qui a rappelé que les SC, dont la création répond à l'origine à l'obligation de regroupement inscrite dans la loi ELAN pour les organismes en-deçà de 12 000 logements, offrent de vraies opportunités de mutualisation des moyens au service des territoires.

CRÉATION DE GROUPES TVA

Une première table ronde s'est ouverte sur la création de groupes TVA au sein des SC. Cette démarche, déjà entreprise par plusieurs d'entre elles, offre la possibilité d'appliquer le principe de l'assujetti unique à la TVA. « Les membres de la SC décident de ne former qu'une seule personne au regard de la TVA, afin

que les opérations internes au groupe ne soient plus taxées », a expliqué Christophe Arnoud, directeur administratif et financier d'Idelians¹.

À la clé, d'importantes économies sont en jeu. « La création d'un assujetti unique est indispensable pour l'équilibre financier du Groupe Valophis. L'enjeu fiscal et financier est de 1,2 M€ », a expliqué Alexis Coïc, directeur du contrôle de gestion et de la comptabilité de Valophis.

« La création d'un groupe TVA implique à la fois d'investir dans un ERP unique, d'adapter les outils comptables de chaque membre, de centraliser leur trésorerie et de désigner l'un d'eux en charge des opérations éligibles », a précisé Françoise De Santis, secrétaire générale de Emha².

MISE EN COMMUN DES SYSTÈMES D'INFORMATION

Thème de la deuxième table ronde, la constitution d'un système d'information (SI) commun est un enjeu structurant de performance. « En 2023, nous avons lancé différents chantiers liés à nos SI : outils collaboratifs communs, harmonisation de la démarche BIM... », a illustré Xavier Inglebert, président du directoire, DG du groupe Au Fil des Deux Fleuves³. « En 2024, nous développons trois outils communs : la gestion de trésorerie, l'assimilation d'opération, et l'éditique. Au 1^{er} janvier 2025, nous aurons également en commun un SIRH et un progiciel de gestion intégrée ».

« La mise en place d'un SI constitue la pierre angulaire de la SC », ont témoigné



▲ Table ronde sur le rôle des SI, avec de g. à d. : Jean-François Macaigne, membre du directoire d'Amplitudes, Xavier Inglebert, président du directoire, DG de Au Fil des Deux Fleuves, Claude Faivre, président du directoire d'Habitat lorrain et DG de l'OPH de Lunéville à Baccarat, Maxime Fresse, DGA de l'OPH de Lunéville à Baccarat, et Louise Briet, DG de Cellance, animatrice de la journée.

Claude Faivre, président du directoire d'Habitat Lorrain⁴, et Maxime Fresse, DGA de l'OPH de Lunéville à Baccharat. « Les points positifs : un périmètre fonctionnel stabilisé et un gain de temps sur certains process clés ; un partage de connaissances ; une plus grande compétence et de meilleures technologies ; une amélioration de la sécurité et une sérénité pour les non informaticiens... ».

« Mettre en place une stratégie commune nécessite de 'faire de la même façon' », a précisé Jean-François Maçaigne, membre du directoire d'Amplitudes⁵. « Cela implique aussi de 'parler de la même chose', pour élaborer des stratégies communes, faciliter la convergence, tout en harmonisant des référentiels, en consolidant la qualité des données ».

MISE EN COMMUN DES STRATÉGIES PATRIMONIALES

La troisième séquence de la journée était consacrée à la mise en commun des stratégies patrimoniales. « Une SC doit croiser les compétences des différents organismes, quelle que soit leur taille, et mixer une dimension territoire avec une dimension globale », a indiqué Alain Nicole, DG de Plurihabitat⁶. Même conviction dans les témoignages de Jonathan Domergue, DGA innovation, performance et stratégie d'Altemed⁷, et de Pascale Clerc, DGA de Scerea⁸, qui ont chacun évoqué les travaux menés dans leur SC.

D'UNE SC À UNE FUSION, LE CAS DE MORBIHAN HABITAT

Erwan Robert, DG de Morbihan Habitat⁹, est venu présenter le cas particulier de son organisme, fusion de trois OPH, passé préalablement par la case SC. « Nous avons nombre de problématiques communes avec vous, sur les SI, sur les plans stratégiques de patrimoine, sur la nécessité qu'il y ait une envie de travailler ensemble, etc. ».

INCITER LES SC À S'INSCRIRE DANS UNE LOGIQUE DE CRÉATION DE VALEUR

Au cours d'une dernière table ronde a été dressé le bilan de ces premières années de vie des SC. « On a vu une



▲ Table ronde de clôture avec, de g. à d. : Christophe Bérion, membre du directoire d'Ideliens, Laurent Goyard, DG de la FOPH, Marianne Laurent, DG de la CGLLS, et Serge Bossini, DG de l'ANCOLS.

belle évolution des SC, dont beaucoup ont aujourd'hui un vrai projet », s'est enthousiasmé Christophe Bérion, membre du directoire d'Ideliens, animateur du réseau national des SC. « Le défi est de démontrer leur pertinence, leur valeur ajoutée, leur performance économique. Ce n'est pas toujours facile car nos projets représentent des investissements conséquents avec des retours sur investissement à moyen terme ».

« Lors du premier dispositif d'accompagnement, mis en place en 2019, nous avons engagé 90 M€ et avons accompagné une trentaine de SC. Nous démarrons la nouvelle commission de péréquation et de réorganisation, au sein de laquelle sont privilégiés les projets les plus intégrés et les dispositifs les plus innovants », a précisé Marianne Laurent, DG de la CGLLS, qui a également annoncé la création d'un observatoire des SC. « Il est indispensable d'y voir clair sur ce mouvement, de saisir sa valeur ajoutée, et d'adapter nos dispositifs aux évolutions du secteur ».

La question du contrôle était également au cœur des échanges, avec l'intervention de Serge Bossini, DG de l'ANCOLS : « En tant que contrôleur, nous allons nous poser la question : le groupe apporte-t-il une valeur ajoutée aux éléments isolés qui le composent ? Car créer une SC n'est pas une fin en

soi, mais doit apporter de la valeur ». Laurent Goyard, DG de la FOPH, a conclu la journée en annonçant l'ouverture d'un espace collaboratif dédié aux SC sur le site web de la FOPH (lire p.11) et en saluant un mouvement sur la bonne voie. « Avec des niveaux d'intégration certes différents, les projets sont globalement aujourd'hui beaucoup plus structurants, plus enthousiasmants. Nous encourageons les SC, au-delà des compétences obligatoires, à réfléchir à des formes de mise en commun, d'intégration de nouveaux profils de postes, etc. La Fédération, quant à elle, œuvre à définir des indicateurs pour valoriser l'impact positif de ces groupes au service des territoires et des locataires. Nous devons porter ce message auprès des pouvoirs publics ». ●

1. qui regroupe les OPH Chaumont Habitat, Domanys, Grand Dole Habitat, Hamaris et Orvitis

2. qui regroupe l'OPH Ophéa, le Foyer moderne de Schiltigheim et la SEM Habitation moderne

3. qui regroupe les OPH Deux Fleuves Loire Habitat et Deux Fleuves Rhône Habitat

4. qui regroupe les OPH Omh du Grand Nancy, Toul Habitat, l'OPH de Lunéville à Baccharat, et l'ESH le Toit Vosgien

5. qui regroupe les OPH Ardèche Habitat, Grand Bourg Habitat, Grand Dijon Habitat, Mâcon Habitat et Opheor

6. qui regroupe l'OPH de la Meuse, l'OPH de Saint-Dizier, l'OPH Val du Loing Habitat et l'ESH Plurial Novilia

7. qui regroupe l'OPH ACM Habitat et le groupe SERMSA3M

8. qui regroupe les OPH Advivo et Alpes Isère Habitat

9. né de la fusion des OPH Bretagne Sud habitat, Lorient habitat et Vannes Golfe habitat

LES RISQUES FINANCIERS PESANT SUR LES DIRECTEURS GÉNÉRAUX D'OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

> Un certain nombre de directeurs généraux d'Offices Publics de l'Habitat ont interrogé la Fédération des OPH et la Fédération des directeurs généraux d'OPH sur l'existence et la nature des risques financiers qui pourraient peser sur eux.

Dans l'analyse accessible sur le site de la Fédération des Offices (QR code ci-après), sont décrites les différentes infractions financières prévues par le Code des juridictions financières (CJF), dont pourrait avoir à répondre un directeur général d'OPH, cela dans le contexte de l'Ordonnance n° 2022-408 du 23 mars 2022 relative au régime de responsabilité financière des gestionnaires publics applicable depuis le 1^{er} janvier 2023 qui a réformé la procédure devant les juridictions financières.

En synthèse, dans le cadre de la réforme du Code des juridictions

financières, le directeur général d'un Office Public de l'Habitat est un gestionnaire public et devient donc justiciable de la Cour des comptes.

À ce titre, il peut engager sa responsabilité financière pour les infractions suivantes :

- infraction aux règles relatives à l'exécution des recettes et des dépenses ou à la gestion des biens causant un préjudice significatif - infraction générique (article L.131-9 du Code des juridictions financières) ;

- faute de gestion dans l'exercice de ses fonctions causant un préjudice significatif (article L. 131-10 du CJF) ;
- octroi d'un avantage injustifié (article L. 131-12 du CJF).

Le champ d'application de l'article L. 131-10 du Code des juridictions financières semble englober les mêmes manquements de gestion que ceux poursuivis par l'infraction générique

de l'article L.131-9, mais est spécifiquement limité aux emplois de direction. En d'autres termes, l'article L.131-10 réprime la faute de gestion commise par un dirigeant d'un organisme soumis au contrôle de la Cour des comptes, tandis que l'infraction générique permet de poursuivre les mêmes manquements commis par ceux qui ne sont pas dirigeants.

La sanction des infractions est évidemment proportionnée à la gravité des faits, au préjudice causé et à une éventuelle réitération.

À noter que les administrateurs du conseil d'administration d'un OPH sont soumis au même régime. ●

> Guide : la responsabilité financière du directeur général et des administrateurs d'un Office Public de l'Habitat

(contenu réservé aux adhérents FOPH)



RENDEZ-VOUS À LA JOURNÉE PROFESSIONNELLE DES JURISTES D'OPH

> La Fédération des OPH tiendra sa prochaine journée professionnelle des juristes le mardi 25 juin 2024, de 9h30 à 17h (accueil à partir de 9h), à l'Espace du Centenaire, 189 rue de Bercy, Paris 12^e.

Cette journée est ouverte aux DG des organismes adhérents à la FOPH et secrétaires généraux des OPH, aux directeurs juridiques, aux

responsables juridiques et juristes.

Les sujets prévus à ce jour sont :

- la gouvernance des OPH avec des points sur la réforme de cette dernière, les délégations et la dématérialisation en la matière ;

- les OPH/SEM et la commande publique avec les relations entre les OPH et leurs collectivités de rattachement au regard de cette dernière, les outils du code de la commande

publique et les objectifs de rénovation thermique, les obligations environnementales issues de la loi Climat et Résilience et le paiement différé pour rénovation énergétique.

Le programme sera prochainement disponible, ainsi que le lien d'inscription. L'inscription préalable en ligne sera nécessaire pour y participer. ●

LE NOUVEAU SITE WEB DE LA FOPH, MINE D'INFORMATIONS ET OUTIL COLLABORATIF

➤ La Fédération des OPH a ouvert en 2023 son nouveau site web. Avec ses interfaces simples et intuitives, l'outil, accessible en mobilité, présente des fonctionnalités entièrement repensées pour être au service des organismes adhérents. À noter deux évolutions phares : l'espace connecté « adhérent » pour une navigation personnalisée et un accès aux contenus privés ; et les espaces collaboratifs, pour échanger entre pairs.

UN CONTENU RICHE ET MIS À JOUR

Le menu de navigation s'axe autour de cinq grandes rubriques : les actualités, fédérales et métiers (comptables et financières, juridiques, communication, RH) ; une présentation de la Fédération (ses missions et activités, ses valeurs, sa gouvernance, ses partenaires) ; l'annuaire des adhérents ; la branche professionnelle (informations actualisées concernant la négociation de branche, l'emploi et la formation, et les problématiques de qualité de vie au travail) ; et la documentation, qui regroupe toutes les ressources utiles aux OPH et SEM adhérentes ainsi qu'aux partenaires de la FOPH et acteurs du secteur. Présent depuis toutes les pages du site, un moteur de recherche performant identifie rapidement et efficacement les contenus recherchés, notamment à l'aide de mots-clés ou par recherche thématique.

SE CONNECTER À L'ESPACE ADHÉRENT, POUR UNE EXPÉRIENCE PERSONNALISÉE

Parmi les nouveautés proposées, un espace adhérent permet aux utilisateurs d'accéder, en se connectant avec leurs identifiants USH, à l'intégralité des contenus privés du site, en plus des contenus publics accessibles à tous. Ceux qui ne disposent pas d'identifiants



USH peuvent en faire la demande par mail à l'adresse cds.baillleurs@union-habitat.org en précisant l'objet de leur demande ainsi que leurs nom, prénom, fonction, adresse mail et organisme.

Une fois connecté, la page « Mon profil » propose le paramétrage de notifications, pour un usage sur-mesure, en s'abonnant à des mots-clés, des thématiques, des types de contenus, et des espaces collaboratifs. L'utilisateur connecté peut ainsi être informé, par mail, des nouveaux contenus publiés ou mis à jour sur le site, ainsi que des nouveaux documents et activités du forum (nouveaux sujets, discussions ou réponses à des discussions) des espaces collaboratifs dont il est membre.

Il peut également consulter en ligne ses notifications, sa veille, ainsi que ses contenus placés en favoris et son agenda des événements à venir. Il est en outre possible d'éditer ses informations personnelles et de contact à partager avec sa communauté : photo de profil, fonction et numéro de téléphone.

DES ESPACES COLLABORATIFS POUR ÉCHANGER ENTRE PAIRS OU SUR UNE ACTION FÉDÉRALE

Autre atout majeur du site via l'espace adhérent : le mode collaboratif. Les personnels des organismes adhérents de la FOPH peuvent, une fois connectés, rejoindre des espaces collaboratifs métier ou projet. Ils y trouveront un forum de discussions pour poser des questions, intervenir, réagir, partager des idées et des ressources, mais aussi une documentation spécifique liée aux thématiques abordées entre pairs, et un annuaire des membres de chaque communauté. À ce jour, cinq espaces sont ouverts, certains privés, d'autres accessibles à tous les adhérents en mode connecté : l'espace DG, l'espace Sociétés de coordination membres associés, l'espace Gestion des risques audit, l'espace Groupe professionnel des directions financières, et l'espace Groupe professionnel des juristes d'OPH. ●

EST ENSEMBLE HABITAT – MORBIHAN HABITAT

CONTRE VENTS ET MARÉES, LES HLM PUBLICS CONTINUENT D'INVESTIR

> En dépit d'un contexte financier défavorable, marqué par la crise du logement et le désengagement des pouvoirs publics, certains organismes trouvent encore les ressources pour investir massivement.

EST ENSEMBLE HABITAT, LA FORCE DU REGROUPEMENT

Parmi eux, Est Ensemble Habitat, né de la fusion des OPH de Bagnolet, Bobigny, Bondy et Montreuil, a continué d'investir 100 M€ en 2023, affichant un autofinancement net à 8 % et un prévisionnel à 7,5 % pour 2024 (10,2 M€). « C'est un ratio correct pour un bailleur récent implanté sur un territoire compliqué », explique Sébastien Jolis, DG d'Est Ensemble Habitat. « La fusion nous a permis de continuer à faire des investissements lourds sur l'ensemble du territoire, ce que certains Offices ne parvenaient plus à faire avant le regroupement ».

Le nouveau plan stratégique de patrimoine, qui sera adopté courant 2024, prévoit près d'1 Md€ d'investissement sur 10 ans, essentiellement dédié aux réhabilitations et à l'éradication des passoires thermiques. « Nous avons une politique très volontariste sur les rénovations et sur nos cinq programmes Anru, avec l'objectif de répondre à l'urgence climatique et à la crise énergétique, tout en offrant un meilleur confort de vie à nos locataires », indique Sébastien Jolis. La construction de 300 nouveaux logements sociaux par an, en locatif et en accession, est également prévue.

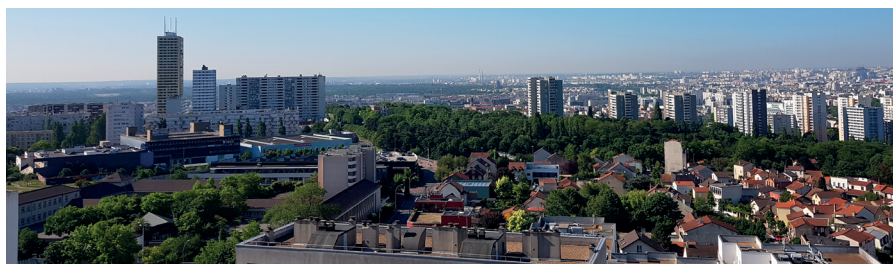
MORBIHAN HABITAT, CRÉER UN CHOC DE LA PRODUCTION

En Bretagne, Morbihan Habitat refuse de voir la baisse d'activité comme une fatalité, et active tous les leviers possibles pour continuer d'investir. « La crise du logement et les obligations de rénovation énergétique imposées par la loi Climat et résilience poussent nombre d'organismes à faire plus de rénovation, au détriment de la production. Cet arbitrage est périlleux car la production de logements neufs est la seule qui soit génératrice de valeur », alerte Erwan Robert, DG de Morbihan Habitat. « Nous sommes condamnés à trouver de nouveaux leviers pour continuer de produire et maintenir notre volume d'investissements ».

Trois leviers sont identifiés : les loyers, avec le dispositif seconde vie ; la valorisation de l'actif, avec la vente de logements et de foncier ; et l'émission de

50 M€ de titres participatifs sur cinq ans, à destination des collectivités de rattachement. L'OPH étant rattaché à un syndicat mixte, toutes les collectivités qui y participent peuvent acquérir les TP émis. Morbihan Habitat entend ainsi atteindre une capacité d'investissements de 2,2 Md€ sur 10 ans, pour notamment passer d'une production de 400 nouveaux logements en 2023 à 900 par an dès 2026.

« Le recours aux titres participatifs est une solution pour produire du logement neuf sans mobiliser nos fonds propres, qui sont consacrés aux réhabilitations », précise Sébastien Banon, directeur administratif et financier de Morbihan Habitat. « Avec la conjugaison de ces leviers, nous voulons créer un choc de la production qui va irriguer notre système et créer un modèle équilibré sur le long terme ». ●



▲ De haut en bas : perspective du futur Square du Morbihan, à Vannes, et vue aérienne d'une partie du patrimoine d'Est Ensemble Habitat à Montreuil.