

AVEC VOUS

100 OPH 1922
LA FÉDÉRATION 2022

#109 / Avril 2022

Magazine de la Fédération
des Offices Publics
de l'Habitat

PERSPECTIVES

Faire passer la production de 19 000 à 30 000 logements par an d'ici à 5 ans

DOSSIER P.4

P.8 EXPERTISE JURIDIQUE

Le principe de
neutralisation du risque
de conflits d'intérêts

P.9 EXPERTISE RH

Les OPH et les
Coop'HLM se dotent
d'instances communes

P.10-11 VIE DES OFFICES

Les OPH mobilisés pour
accueillir les réfugiés
ukrainiens

JOURNÉE NATIONALE

13 mai : Les sociétés de coordination, deux ans après : retour d'expériences, évolutions et perspectives, Paris, Espace du Centenaire.

WEBINAIRES FORMATION DES ADMINISTRATEURS DES OFFICES

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

Mardi 17 mai / Session 1 : compétence des OPH et gouvernance, cadre budgétaire et comptable, dispositifs de prévention, de garantie et de contrôle.

Jeudi 19 mai / Session 2 : la gestion financière, le cadre d'intervention de la CAO, celui de la CALEOL.

ASSISES NATIONALES DU LOGEMENT ET DE LA MIXITÉ URBAINE

2 juin : Assises nationales du logement et de la mixité urbaine, à la Cité Internationale Universitaire de Paris. Événement dont la FOPH est partenaire pour la 4^e année consécutive. La thématique de cette nouvelle édition sera « Agir ensemble pour le logement et la mixité urbaine ». Marcel Rogemont, président de la FOPH, y interviendra lors de la table ronde « Le logement social face au défi de la rénovation ».

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

23 et 24 juin : Assemblée générale 2022 de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat à Rennes. Modalités d'inscriptions et programme disponibles sur le site internet de la FOPH.

Publications



Avril 2022

« éclairage »

Premier numéro de la lettre institutionnelle de la Fédération des OPH, destinée à partager les dernières actualités du logement social avec les élus et les acteurs du Mouvement HLM.



Avril 2022

Publication de l'étude « **L'occupation sociale du parc des Offices Publics de l'Habitat : état des lieux et évolution sur les dix dernières années** », réalisée par la FOPH en partenariat avec le cabinet CMI Stratégies et la sociologue Pascale Dietrich-Ragon.

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 Lebigo-Dymon • **Contributeurs** Emmanuel Bonzé, Carole Debras, Willy Girard, Manuel Landes, Axelle Lebigo-Dymon • **Réalisation** Agence Cito • **Crédits photos** : p. 3 à 7 : FOPH/H.Thouroude ; p. 8 : Istock ; p. 10-11 : ©CD69 - Julien Bourreau ; p. 12 : Garnot.

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



Formuler des propositions au futur Gouvernement

Marcel Rogemont

Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Pendant toute la période qui a précédé l'élection présidentielle, la Fédération s'est mobilisée pour interpeller les candidats sur l'avenir du logement HLM, et formuler des propositions concrètes au futur Gouvernement. Avec l'objectif de donner à notre Mouvement la place qu'il mérite dans le débat politique. Une mission difficile car le sujet ne semble pas toujours considéré comme essentiel. Je me rappelle pourtant qu'un certain candidat à la présidentielle de 2017 avait à l'époque interrogé les Français sur leurs premières préoccupations, et que 78 % des sondés avaient répondu « l'accès au logement » ! Nous avons donc publié le 16 mars 2022 un plaidoyer, élaboré avec le concours de quatre experts qui nous ont apporté leurs lumières : Pascale Dietrich-Ragon, sociologue à l'INED, sur l'importance du logement social dans la société française et l'évolution du peuplement des Offices ; Pierre Madec, économiste à l'OFCE, sur les nouvelles sources de financement ; Alain Grandjean, consultant du cabinet Carbone 4, sur la neutralité carbone ; et Rémi Dormois, expert en politiques urbaines, sur les politiques de décentralisation et de différenciation.

10 propositions pour l'avenir du logement HLM

De ce travail sont sorties 10 propositions, que nous devons continuer à défendre à l'approche des élections législatives des 12 et 19 juin prochains. Pour une politique du logement plus équitable, nous proposons d'œuvrer à retrouver des sources de financement, d'abandonner les dispositifs dispendieux et inefficaces de défiscalisation, d'assurer une équité de traitement entre logement social et intermédiaire, et de revaloriser les aides au logement.

Pour une meilleure reconnaissance de la contribution HLM à la stratégie nationale

bas carbone, nous proposons de disposer d'une trajectoire bas carbone systémique, cohérente et maîtrisée, d'identifier un financement spécifique d'aide à la « seconde vie » des bâtiments, et de développer les Contrat de performance énergétique (CPE).

Enfin, pour une maturité des politiques de décentralisation et de différenciation, nous proposons de permettre aux départements de se doter du statut d'autorité organisatrice de l'habitat (AOH), de positionner les AOH comme têtes de pont du mouvement de différenciation, et de les doter d'un financement fléché.

Accueil des réfugiés ukrainiens

L'actualité des Offices, c'est aussi bien sûr la guerre en Ukraine et la mission qui est la nôtre d'accueillir les réfugiés qui arrivent en France. De nombreux OPH ont déjà mis à disposition des logements vacants et ont déployé des dispositifs d'accompagnement pour les familles (*lire p. 10 et 11*). Cette mobilisation est fondamentale car elle est la traduction de l'« humanité », l'une des 5 valeurs cardinales qui font l'identité et la raison d'être des Offices, et dont nous avons rappelé l'importance en 2021, lors de notre Assemblée générale puis à l'occasion du Congrès HLM.

Rendez-vous à l'AG de Rennes

C'est au cœur de cette actualité aux enjeux multiples que nous vous donnons rendez-vous à notre Assemblée générale, les 23 et 24 juin prochains, à Rennes. Ce sera notamment l'occasion de fêter ensemble le centenaire de la Fédération.

PERSPECTIVES

FAIRE PASSER LA PRODUCTION DE 19 000 À 30 000 LOGEMENTS PAR AN D'ICI À 5 ANS

Parce que leur mission est de servir les territoires, et parce que face aux ponctions des pouvoirs publics il est vital de réaffirmer leur efficacité, les Offices doivent investir. Investir pour répondre à la demande. Investir pour relever les défis énergétiques. Investir pour couper l'herbe sous le pied de ceux qui voudraient mettre à mal le modèle généraliste du logement social français. La journée du 5 avril 2022 intitulée « Les investissements des Offices au service des besoins des territoires » avait pour objectif de mobiliser les OPH autour de cet enjeu et de valoriser leurs actions passées.

➤ Une centaine d'OPH ont répondu présent à l'un des rendez-vous phares de cette année 2022, destinée à exhorter les OPH à investir toujours plus, tout en mettant en valeur leurs efforts. Animée par Razzy Hammadi, directeur général de News Tank Cities, l'événement a d'abord été l'occasion de présenter l'étude réalisée par la Fédération en partenariat avec le cabinet de conseil CMI, retraçant l'historique des investissements des Offices afin de comprendre et analyser leurs stratégies, et dévoilant, à partir des mémentos prévisionnels, la trajectoire des investissements prévus à cinq ans.

SOUTENIR LA DÉTERMINATION DES OPH À INVESTIR

« Cette étude met en lumière les capacités de rebond potentiel pour ces prochaines années », explique **Laurent Goyard**, directeur général de la FOPH. « Alors que nous allons entrer en discussion avec les pouvoirs publics dans le cadre de la clause de revoyure sur le logement social, avec l'ambition de donner des marges financières et un cadre stable aux conditions d'exercice des Offices pour s'engager encore davantage dans la construction et la réhabilitation, nous voulons par ces travaux montrer l'engagement et la détermination des OPH à investir.

Nous devons aborder les nouvelles négociations avec ces arguments, qui sont les meilleurs pour demander davantage de moyens ».

L'étude repose sur les données recueillies auprès de 200 OPH pour la période de 2006 à 2020, et porte sur l'ensemble des investissements des Offices : production neuve, acquisition/amélioration, démolition, intervention sur l'existant, vente. « On identifie clairement l'impact significatif des programmes ANRU sur ces investissements », détaille **Julie Koeltz**, consultante associée CMI. « On voit aussi nettement une baisse du volume de production à partir de 2018, coïncidant avec la RLS, puis une reprise liée notamment aux mesures de compensation, dont les titres participatifs et les prêts bonifiés. Reprise qui répond également aux exigences de la stratégie nationale bas carbone et aux opportunités de financement qui y sont liées : certificats d'économie d'énergie, Feder, etc. ».

Parmi les autres enseignements, l'étude montre une prépondérance des Offices qui investissent plus qu'ils n'épargnent, représentant plus de 80 % des logements. Cette part majeure d'OPH est d'autant plus prégnante dans les zones tendues, où la dynamique d'investissement est très forte. « L'effet de soutien des programmes ANRU sur la dynamique d'investissement des OPH est très

▼ Laurent Goyard, directeur général de la Fédération des OPH.



important », précise **Louis-Marie Bastier**, consultant CMI. « Par ailleurs on note que les Offices dits investisseurs sont également ceux chez qui on retrouve la plus faible part de logements avec une étiquette énergétique E, F ou G. Plus l'investissement par logement augmente, meilleure est la performance énergétique ».

PLUS 19 % D'INVESTISSEMENTS POUR LES 5 PROCHAINES ANNÉES

L'étude révèle que les Offices prévoient d'augmenter leurs investissements par logement pour la période 2021-2025. Cette dynamique est d'autant plus visible chez les OPH aujourd'hui classés parmi les plus épargnants. « On prévoit +19 % d'investissements pour les cinq prochaines années », explique **Carole Debras**, directrice du pôle d'expertise économique et financière de la Fédération des OPH. « Une tendance encourageante, qui va compenser le ralentissement des volumes observé suite à la RLS. Ralentissement également sans doute en lien avec les nécessaires réserves qu'il convenait de faire en prévision du NPNRU ». Ainsi l'investissement annuel moyen des Offices, qui était de 7,6 Mds€ sur la période 2014-2020, devrait atteindre 9,1 Mds€ pour la période 2021-2025. « Cette accélération de l'investissement peut s'expliquer par les exigences environnementales très élevées. La loi Climat et résilience devrait accentuer cette tendance en conduisant à réévaluer à la hausse les rénovations thermiques », ajoute Carole Debras. « Nous sommes guidés par la volonté que les OPH utilisent leurs capacités d'investissement, notamment en ayant recours aux titres participatifs. Nous pouvons les accompagner dans la validation de la soutenabilité financière d'une stratégie d'investissements plus offensive ».

INVESTIR ET PRENDRE DES RISQUES

Derrière les constats, la journée avait aussi vocation à encourager avec vigueur les OPH à investir toujours



▲ Marcel Rogemont, président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat et Carole Debras, directrice du pôle d'expertise économique et financière de la FOPH.



plus, faute de quoi leur modèle économique tout entier pourrait être menacé. « Le meilleur moyen qu'on ne vienne pas prendre l'argent dans nos caisses, c'est d'investir davantage. Nous nous sommes battus pour que, face à la difficulté de l'équation financière, il existe des moyens supplémentaires à disposition des Offices. Ces moyens doivent servir à quelque chose », a indiqué **Marcel Rogemont**. Et le président de la Fédération de poursuivre avec des objectifs chiffrés : « Les OPH doivent produire au moins 30 000 logements sociaux et réhabiliter au moins 80 000 logements par an. Si l'on n'atteint pas ces objectifs, alors les pouvoirs publics viendront

nous ponctionner, alors même que cet argent doit servir les territoires, dans leur pluralité. Le plus rapidement possible, mobilisons-nous en investissant et en prenant des risques, pour rendre toujours plus crédible la vitalité des Offices parmi les territoires de la République ».

VALORISER LES STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT DES OPH

La séquence de l'après-midi était dédiée aux témoignages de cinq OPH, venus partager leur stratégie en matière d'investissement. Une manière de valoriser ce qui se fait aux quatre coins de la France et les politiques déjà impulsées par les organismes sur les territoires.

> Loire Habitat : diversification des activités sur un territoire détendu, notamment sur la question des seniors

L'OPH de la Loire réalise 25 à 30 % de ses investissements sur le thème de l'autonomie des seniors, avec la volonté de répondre aux besoins de la population, du maintien à domicile jusqu'aux Ehpad. Il s'agit notamment de rendre le parc existant accessible, tout en développant des logements seniors et des résidences autonomie. « Je citerai la Cité des aînés, qui propose 12 logements

« Le meilleur moyen qu'on ne vienne pas prendre l'argent dans nos caisses, c'est d'investir encore plus »

Marcel Rogemont, président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat



▲ Laurent Gagnaire, directeur général de Loire Habitat.

classiques, 35 logements en résidence autonomie, 159 lits d'Ehpad, et en parallèle, des locaux mutualisés et des espaces partagés, avec une salle polyvalente, un restaurant et des commerces », explique **Laurent Gagnaire**, directeur général de Loire Habitat. « Cette opération, qui représente 26 M€, montre la capacité de nos équipes à mobiliser les partenaires financiers et à aller chercher des subventions, à hauteur de 4 M€ pour ce seul projet ». L'Office a lancé d'autres opérations emblématiques comme la récente construction d'une résidence senior en milieu rural, avec la création de 12 logements dédiés aux personnes âgées et une salle commune.

> Habitat Sud Atlantic : un dynamisme de la production neuve en territoire tendu

L'OPH du Pays basque mise sur une forte production de logements, avec un objectif annuel de 450 logements en locatif, et 200 en accession sociale, sans oublier les réhabilitations énergétiques. « Si l'on veut produire plus, il faut trouver les mécanismes qui viennent soutenir cette production », indique **Lausséni Sangare**, directeur général de Habitat Sud Atlantic. « La production de 450 logements locatifs par an, cela coûte entre 10 et 15 M€

de fonds propres. La croissance que nous visons implique d'aller chercher des financements. Comme nous l'avons fait avec l'émission de 16 M€ de titres participatifs, mais aussi des financements spécifiques tels que les fonds friches, qui ont permis de financer six opérations, ou encore la vente HLM. Nous étudions toutes les sollicitations des élus, jusqu'à accepter des opérations déficitaires qui n'auraient jamais pu sortir sans le soutien de l'OPH. Nous voulons investir, investir, investir ».

> Tarn et Garonne Habitat : un investissement fort et innovant en réhabilitation

L'Office du Tarn-et-Garonne s'est montré particulièrement actif en matière de réhabilitation en 2021, avec 4 M€ investis, sur un montant total d'investissements de 19 M€, comprenant la mise en service de 121 logements. Entre 2017 et 2019, l'OPH a réhabilité plus du tiers de son patrimoine (1 443 logements), pour un coût de 15 000 € par logement. « C'est considérable à notre échelle », explique **Linda Pradel**, directrice générale, qui cite en exemple une opération de réhabilitation de 135 logements, à Montauban, avec installation d'ascenseurs, création de loggias, etc., pour un investissement de 70 000 € par logement. Sans ou-

blier les objectifs de suppression des passoires thermiques, qui impliquent également de lourds investissements. « Nous voulons investir et innover. Toutefois attention, la situation est fragile avec la hausse du coût des travaux, dont nous sommes très dépendants, mais aussi l'impact de la RLS et l'incertitude quant à la pérennité de l'exonération de la TFPB ou encore les certificats d'économie d'énergie, qui nous aident à équilibrer les opérations et dont nous ne savons pas s'ils vont être reconduits ».

« Nous étudions toutes les sollicitations des élus jusqu'à accepter des opérations déficitaires qui n'auraient jamais pu sortir sans le soutien de l'OPH »

Lausséni Sangare, directeur général de Habitat Sud Atlantic



▲ Lausséni Sangare, directeur général de Habitat Sud Atlantic et Jérôme Taconnet, directeur général de Côte d'Azur Habitat.



> Côte d'Azur Habitat : un OPH avec un parc important concerné par l'ANRU

Pour l'Office, l'ANRU joue un rôle essentiel, avec 220 M€ investis sur les deux phases d'ANRU, de 2005 à 2019 et de 2019 à 2030, « dont 90 M€ qui sortent de notre poche, avec une partie en prêts et une partie en fonds propres », précise **Jérôme Taconnet**, directeur général. « Grâce à ce programme ANRU, sur la première phase nous avons fait baisser de 70 % la vacance. Il reste aujourd'hui deux tiers de nos logements à reconstituer, ce à quoi nous allons nous atteler pendant la 2^e phase ». En parallèle, l'Office se donne l'objectif de construire entre 150 et 300 logements par an, et mise sur la diversification : « Nous faisons le nécessaire pour obtenir notre agrément OFS ; nous structurons de plus en plus de produits sur-mesure, tels que des résidences à destination des jeunes, des seniors, des saisonniers, mais aussi des rez-de-chaussée commerciaux, etc. Ces projets constituent un tout. Nous devons être un opérateur global, qui réponde avec un éventail de solutions aux attentes d'un monde de plus en plus complexe ».

> La problématique francilienne des OPH : entre enjeux de rénovation urbaine, de développement du neuf et de réhabilitation

Dans la région parisienne, qui compte 1,4 million de logements sociaux, soit un quart du parc social français, tous organismes confondus, **Damien Vanoverschelde**, directeur général de Hauts-de-Seine Habitat et président de l'AORIF, évoque un coût de 5,6 Mds€ par an pour atteindre la production de 31 000 logements visée. « Nous en sommes à 22 000 aujourd'hui. La situation est très préoccupante en Île-de-France, avec une liste d'attente de 750 000 demandeurs, dont 500 000 primo-demandeurs. C'est colossal. Il existe un fort enjeu de programmation, de réflexion sur la libération des capacités d'autofinancement des organismes. Je sais que le président de



▲ Damien Vanoverschelde, directeur général de Hauts-de-Seine Habitat et Linda Pradel, directrice générale de Tarn et Garonne Habitat.

la Fédération n'a pas renoncé sur ce sujet ». Autre enjeu majeur mis en avant, le risque de spécialisation des Offices. « Les financements publics à la production sont de plus en plus concentrés sur le très social, le logement très abordable, le PLAI. Il y a un risque de non mixité sur le patrimoine des OPH. Je plaide pour un logement abordable pour tous, pour qu'on ouvre les capacités des bailleurs à faire davantage de diversité de logements, PLAI, PLUS, PLS, et pour réserver le LLI aux organismes de logement social, car cela nous permettrait de trouver des financements ». ●

De nombreux participants ont alerté sur les surenchères faites par des organismes d'HLM sur le foncier non bâti et les VEFA. Résultats : pas un logement de plus mais une hausse des coûts des nouveaux logements et un usage contestable de l'argent public. Une solution : fixer par EPCI/territoire des montants plafonds du m² du foncier non bâti et des VEFA.

Le cercle vertueux de l'investissement, particulièrement dans le neuf

Le potentiel financier à terminaison est l'indicateur qui matérialise les capacités des Offices à mettre des fonds propres dans les opérations, à investir. L'investissement, particulièrement dans le neuf, génère de l'autofinancement (loyers plus élevés, dégrèvements TFPB, vacance limitée car patrimoine attractif, meilleur amortissement des frais de fonctionnement...). Cet autofinancement courant est le levier principal de régénération du potentiel financier, donc le levier de développement des capacités futures d'investissement ; le potentiel financier peut aussi être renforcé par des éléments exceptionnels (émission de titres participatifs, vente). S'autoriser, de façon transitoire, un potentiel financier à terminaison bas du fait d'une stratégie offensive d'investissements, n'est pas forcément problématique à partir du moment où l'autofinancement est suffisant pour le régénérer.

LE PRINCIPE DE NEUTRALISATION DU RISQUE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS POUR LES ADMINISTRATEURS ÉLUS DE LA COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT

> Par l'article 217 de la loi 3DS, les représentants au CA de l'OPH de la collectivité ou du groupement de collectivités de rattachement, ici désignés « collectivité de rattachement », ne sont pas considérés, du seul fait de cette désignation, comme étant en situation de conflit d'intérêt¹, de conseiller intéressé² ou de prise illégale d'intérêt³, lorsque la collectivité de rattachement délibère sur une affaire intéressant l'OPH et, **réci-proquement**, lorsque le CA de l'OPH délibère sur une affaire intéressant cette dernière.⁴

Mais ce principe comporte des exceptions. Ainsi, sauf pour les délibérations portant sur une dépense obligatoire au sens de l'article L.1612-15 CGCT

et sur le vote du budget, ces représentants ne peuvent pas participer⁵ :

> aux décisions de la collectivité de rattachement attribuant à l'OPH :

- un marché,
- une garantie d'emprunt,
- une aide revêtant l'une des formes prévues au deuxième alinéa du I de l'article L.1511-2 et au deuxième alinéa de l'article L.1511-3 du CGCT, c'est-à-dire ayant la forme d'une prestation de services, subvention, bonification d'intérêts, prêt et avance remboursable à taux nul ou à des conditions plus favorables que celles du marché, rabais sur le prix de vente, location ou location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés, ou crédit-bail à des

conditions plus favorables que celles du marché ;

> aux CAO de la collectivité de rattachement ou à la commission prévue à l'article L.1411-5 en matière de DSP, lorsque l'OPH rattaché est candidat ;

> aux délibérations portant sur la désignation de ces représentants au sein du CA de l'OPH. ●



1. au sens du I de l'article 2 de la loi du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique

2. au sens de l'article L.2131-11 du CGCT

3. au sens de l'article 432-12 du code pénal

4. Art. L.1111-6.-I.-Les représentants d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales désignés pour participer aux organes décisionnels d'une autre personne morale de droit public ou d'une personne morale de droit privé en application de la loi ne sont pas considérés, du seul fait de cette désignation, comme ayant un intérêt, au sens de l'article L. 2131-11 du présent code, de l'article 432-12 du code pénal ou du I de l'article 2 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, lorsque la collectivité ou le groupement délibère sur une affaire intéressant la personne morale concernée ou lorsque l'organe décisionnel de la personne morale concernée se prononce sur une affaire intéressant la collectivité territoriale ou le groupement représenté.

5. Art. L.1111-6.-II.-Toutefois, à l'exception des délibérations portant sur une dépense obligatoire au sens de l'article L.1612-15 du présent code et sur le vote du budget, les représentants mentionnés au I du présent article ne participent pas aux décisions de la collectivité territoriale ou du groupement attribuant à la personne morale concernée un contrat de la commande publique, une garantie d'emprunt ou une aide revêtant l'une des formes prévues au deuxième alinéa du I de l'article L.1511-2 et au deuxième alinéa de l'article L.1511-3, ni aux commissions d'appel d'offres ou à la commission prévue à l'article L.1411-5 lorsque la personne morale concernée est candidate, ni aux délibérations portant sur leur désignation ou leur rémunération au sein de la personne morale concernée.

À noter que ces exceptions ne concernent que les délibérations prises au niveau de la collectivité de rattachement.

Revalorisation des indemnités kilométriques des administrateurs

Nous signalons la publication de l'arrêté du 14 mars 2022 (modifiant l'arrêté du 3 juillet 2006 fixant les taux des indemnités kilométriques prévues à l'article 10 du décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels de l'État) applicable aux administrateurs pour le remboursement de leurs frais de transport sur la base d'un taux kilométrique.

L'arrêté figure en texte 25 dans le JO authentifié n° 0062 du 15/03/2022.



LES OPH ET LES COOP'HLM SE DOTENT D'INSTANCES PARITAIRES COMMUNES

 Le 25 janvier 2022 a été signé un accord national de mise en place des instances paritaires nationales dans la branche du personnel des Offices Publics de l'Habitat et des sociétés coopératives d'HLM entre toutes les organisations syndicales (CFDT Interco, FO et la CGT) et patronales (FOPH et Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM) représentatives de branche. Cet accord s'inscrit dans le cadre de la restructuration des branches professionnelles engagée par la loi n° 2016-1088 du 8 août 2016 relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels, et par le décret n° 2016-1399 du 19 octobre 2016, la branche des sociétés coopératives d'HLM a été rattachée à celles des Offices Publics de l'Habitat en vertu d'un arrêté de fusion en date du 16 novembre 2018. Cet accord définit la composition, les rôles et le fonctionnement des instances paritaires nationales de la branche fusionnée des Offices Publics de l'Habitat et des Sociétés Coopératives d'HLM, au sein desquelles se dérouleront toutes les négociations nationales et notamment celle en vue de conclure une convention collective nationale commune, par un accord de convergence.

Afin de faire avancer au mieux le processus de convergence dans les meilleures conditions et de manière maîtrisée, les partenaires sociaux ont décidé de la mise en place des instances paritaires nationales dans le champ d'application de la branche en vue de négocier et de conclure une convention collective de branche, se

Les partenaires sociaux ont décidé de la mise en place des instances paritaires nationales dans le champ d'application de la branche en vue de conclure une convention collective de branche

avenants, annexes ou accords collectifs susceptibles d'être étendus conformément à l'article L.2232-9 du Code du Travail. L'accord met en place les instances de gouvernance de

la branche commune des OPH et des Coop'HLM qui sont obligatoires à ce niveau :

> une Commission paritaire permanente de négociation et d'interprétation (dite CPPNI) se substitue à l'instance paritaire de négociation mise en place par l'accord de méthode du 8 avril 2021. La Commission paritaire permanente de négociation et d'interprétation est l'instance de négociation des conventions collectives et des accords collectifs nationaux pour la branche des Offices Publics de l'Habitat et des coopératives d'HLM. Elle est de plus chargée de suivre l'application des conventions existantes, des accords collectifs nationaux et des annexes et d'examiner les difficultés d'interprétation nées à l'occasion de l'application et de l'interprétation des textes négociés en son sein et applicables dans les entreprises de la branche.

> Une Commission paritaire nationale emploi et formation (CPNEF) commune pour les sociétés coopératives d'HLM et les Offices Publics de l'Habitat. Cette commission a notamment pour but de rapprocher les dispositifs formatifs et fonds conventionnels mis en place pour chacune des entreprises de la branche qui ont besoin de fonctionner jusqu'à la signature éventuelle d'un accord de convergence (fin novembre 2023 au plus tard).

> Deux observatoires ont également été mis en place, l'un chargé d'observer les négociations collectives dans les entreprises de la branche et dans les entreprises concernées et l'autre chargé de la prospective sur les métiers et les qualifications en lien avec la CPNEF. ●

Création d'une sous-commission paritaire de la CPPNI

Une instance originale a vu le jour dans cet accord de janvier 2022, avec la mise en place d'une sous-commission paritaire de la CPPNI chargée des travaux préparatoires à la négociation de convergence en vue de la conclusion d'une convention collective nouvelle et harmonisée sur le nouveau périmètre de la branche. Elle se réunit en formation restreinte par rapport à la CPPNI. Elle reprend les travaux sur les thèmes pour lesquels l'instance paritaire de négociation, telle que constituée par l'accord de méthode du 8 avril 2021 pour la convergence des conventions collectives nationales des branches du personnel des Coop'HLM et du personnel des OPH, avait été mise en place.

LES OPH MOBILISÉS POUR ACCUEILLIR LES RÉFUGIÉS UKRAINIENS

Face à l'urgence, les Offices Publics de l'Habitat sont nombreux à mettre en place des dispositifs et des partenariats pour accueillir les familles ukrainiennes ayant fui la guerre. Un accueil rendu possible dans un délai très court par la coordination avec les collectivités et associations locales, et par une forte mobilisation des personnels des organismes.



L'élan de solidarité n'a pas tardé à se mettre en place. Quelques jours après le début de la guerre en Ukraine le 24 février dernier, les Offices ont commencé à organiser l'accueil des réfugiés ayant brutalement quitté leur pays. « Il est crucial de donner à ces familles l'indépendance qu'elles méritent dans un logement adapté à leurs besoins », affirme Christophe Guilloteau, président de l'OPAC du Rhône, qui a déjà mis à disposition 47 logements, équipés de lits, appareils électroménagers, tables, chaises, vaisselle, etc. Les appartements mis à disposition sont soit vacants depuis plus de trois mois, soit en attente de rénovation.

« Accueillir au mieux ces familles qui ont connu le pire est une évidence pour nous. Notre action s'inscrit résolument dans la mission sociale que mène l'OPAC du Rhône depuis sa création »

Charles Janin, directeur d'agence, OPAC du Rhône

« Sur un territoire très détendu qui ne permet pas de loger toutes les familles dans le même secteur, il est fondamental de mettre en place un accompagnement », indique Xavier Inglebert, directeur général de l'Office rhodanien. « C'est ce que nous avons fait avec l'association Habitat et Humanisme, qui assure les démarches de scolarisation des enfants, de suivi psychologique, d'accès à l'emploi et aux soins, etc. ». Un peu partout sur le territoire, d'autres OPH ont rapidement réagi, comme Habitat Audois, qui dès le 2 mars avait réservé plusieurs logements aux associations partenaires pour l'hébergement des familles.

Dans les Vosges, même entrain. Vosgelis, qui loge déjà 27 personnes, attend d'un jour à l'autre l'arrivée de 38 réfugiés supplémentaires. « Au total, d'ici le 1^{er} juin, nous aurons rendu mobilisables 114 logements », explique Fabrice Barbe, directeur général. Côté logistique, l'organisation s'invente au jour le jour : l'OPH est en relation avec des recycleries afin de récupérer mobilier, cuisinières, etc. ; le parking



« Le 25 mars 2022, l'OPAC du Rhône a accueilli quatre premières familles ukrainiennes au sein de son patrimoine, à Tarare et à Amplepuis, dans le cadre du dispositif HESUS, programme d'accueil et d'insertion qui associe l'OPH, les collectivités et les associations.



▲ Grâce à la mobilisation des associations, les appartements mis à disposition par l'OPAC du Rhône ont pu être meublés, équipés d'appareils électroménager et de fournitures diverses : draps, serviettes, vaisselle, etc.

du siège sert de lieu de stockage pour entreposer les équipements avant de les installer dans les logements ; les gardiens d'immeubles et personnels de proximité sont sollicités pour la manutention et l'accueil.

Dans le département de la Loire, Habitat et Métropole a accueilli depuis le début du conflit 65 personnes arrivées d'Ukraine, essentiellement femmes et enfants, dans des appartements étudiants meublés d'une résidence de Firminy. À Saint-Étienne 21 logements ont récemment été mis à disposition, en attendant une cinquantaine d'autres, ces prochains jours. L'initiative a été menée en collaboration avec les villes de Firminy et Saint-Étienne, les services de l'État et l'association Entraide Pierre-Valdo, spécialisée dans l'accueil et l'accompagnement social de personnes exilées. Les réfugiés ont également reçu des colis alimentaires grâce aux dons des Restos du Cœur et des habitants.

SIX MOIS, ET APRÈS ?

La protection dont bénéficient les réfugiés ukrainiens leur permet de séjourner six mois sur le territoire français. Mais les dirigeants d'Offices regardent déjà au-delà.

« Même lorsque la paix reviendra en Ukraine, certaines familles qui auront commencé à refaire leur vie ici, avec un travail, l'école, etc., souhaiteront peut-être rester », anticipe Xavier Inglebert. Pour répondre aux enjeux d'un accueil qui pourrait devenir pérenne, l'OPH mise sur l'insertion par l'emploi. « Dans la commune de Tarare par exemple, on compte 200 emplois non pourvus ». Même son de cloche du côté de l'OPH des Vosges. « Parmi les opérateurs qui ont effectué la remise en état des appartements que nous proposons, certains nous disent être

prêts à embaucher les réfugiés intéressés », explique Fabrice Barbe.

L'HUMANITÉ, VALEUR PHARE DES OPH

« L'accueil des réfugiés est au cœur même de notre mission sociale d'OPH, en phase avec la valeur d'humanité qui nous constitue », explique Freddy Grzeziczak, président de l'OPAL, qui met à disposition une cinquantaine de logements. Valeur partagée dans le Gers, où l'OPH 32 n'a pas encore accueilli de réfugiés mais a d'ores et déjà mis à disposition une vingtaine de logements, et noué un partenariat avec les collectivités et les associations locales. « Les Offices s'inscrivent dans une logique de solidarité. C'est le critère humain qui prime », plaide Bernard Ksaz, président de l'Office.

Pour Norbert Sirot, directeur général adjoint d'Habitat et Métropole, « le Mouvement HLM est bâti sur des valeurs d'accueil et de solidarité, et notre rôle, en tant que bailleur social et acteur de la société civile, est d'apporter une aide à ces populations en souffrance ».

Par-delà l'urgence, les OPH mobilisés mettent un point d'honneur à favoriser des conditions d'accueil à la hauteur, comme l'explique Bernard Ksaz : « Nous proposons des appartements remis à neuf, en très bon état, et bien entendu meublés. C'est la moindre des choses ». ●

« L'accueil des réfugiés est au cœur même de notre mission sociale d'OPH, en phase avec la valeur d'humanité qui nous constitue »

Freddy Grzeziczak,
président de l'OPAL



TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

DES ORDINATEURS POUR CHAUFFER LES LOGEMENTS

➤ La tendance se répand dans le monde HLM. Radiateurs-ordinateurs et chaudières numériques séduisent de plus en plus d'OPH, tentés par un modèle inédit avec, à la clé, le chauffage gratuit pour les locataires et la valorisation d'une chaleur fatale.

Avec les 49 logements de sa résidence Florestine, à Bordeaux, Gironde Habitat a fait figure de pionnier. L'OPH est le premier à avoir tenté l'expérience des radiateurs-ordinateurs, développés par la société Qarnot. « Les locataires de ces appartements, qui vont du T1 au T5, sont désormais tous chauffés gratuitement », explique Gilles Darmon, directeur du pôle développement, Gironde Habitat.

L'idée est simple : la startup française, qui vend la puissance de ses serveurs numériques à des entreprises très consommatrices telles que des banques, studios d'animations 3D, laboratoires de recherche, et industriels, valorise la

chaleur fatale produite – qui nécessitait jusqu'ici des systèmes de refroidissement – pour chauffer les logements. Les serveurs sont regroupés dans des ordinateurs conçus sous forme de radiateurs, directement installés chez les gens.

RENTABLE EN 7 À 10 ANS

Si l'investissement de départ est significatif, avec un coût d'achat de 3 000 € par radiateur, l'opération peut s'avérer rapidement rentable. « Le montant total s'élève à 1,2 M€ pour l'OPH, comprenant les 346 radiateurs, l'installation du réseau informatique, le paramétrage du wifi, etc. Mais une fois cette facture payée, on ne débourse plus rien pendant 15 ans », précise Gilles Darmon. Entretien, maintenance, remplacement en cas de panne, toutes les interventions sont intégralement prises en charge pendant la durée du contrat.

« En théorie, le dispositif est rentable en 7 à 10 ans », explique Yves Galliègue,

ingénieur énergie à la direction du patrimoine de Dynacité, qui s'apprête à livrer au mois de mai sa première opération sur 138 logements, puis un deuxième projet sur 282 logements. « Le coût est équivalent à celui d'une installation solaire thermique, mais la rentabilité est beaucoup plus rapide ».

APRÈS LES RADIATEURS-ORDINATEURS, LES CHAUDIÈRES NUMÉRIQUES

Côté retour d'expérience, à Bordeaux la technologie a déjà fait ses preuves. « Les usagers se disent globalement très satisfaits en matière de confort ». Du coup Gironde Habitat a commencé à dupliquer la formule dans 19 logements d'une résidence, à Saint-Médard-en-Jalles. Tout en s'apprêtant à franchir une nouvelle étape expérimentale, avec le déploiement de chaudières numériques, conçues selon le même principe. « Les nouveaux logements que nous construisons sont particulièrement bien isolés en matière de chauffage. Le principal défi énergétique concerne donc les économies que nous pouvons réaliser sur la production d'eau chaude », indique Gilles Darmon.

D'autres OPH se penchent sur la formule, comme Partenord, qui vient de lancer une expérimentation sur deux logements témoins, à Lille, et étudie la possibilité de tester la chaudière numérique. ●



◀ Un radiateur ordinateur dans un logement de la résidence Florestine, de l'OPH Gironde Habitat, à Bordeaux.