

# AVEC VOUS

OPH  
LA FÉDÉRATION

#102 / Novembre 2019

Magazine de la Fédération  
des Offices Publics  
de l'Habitat

CONGRÈS HLM 2019

## Des actions fédérales en soutien aux OPH

P.4

**P.4** Titres participatifs :  
un financement d'avenir  
pour les investissements  
des OPH

**P.11** Branche des OPH :  
en attendant les arrêtés  
de représentativité

**P.12** Orne Habitat  
se diversifie avec la  
construction d'un collègue

## SÉMINAIRES DES ADMINISTRATEURS

Les séminaires des administrateurs des offices se tiendront à Paris, au siège de la Fédération des OPH les 31 janvier, 6 mars, 3 avril, 15 mai et 19 juin 2020.

## 3<sup>e</sup> APPEL À PROJETS

**Janvier 2020** : annonce des lauréats du 3<sup>e</sup> appel à projets de la Fédération sur le thème du numérique au service de la transformation des usages. Un événement dédié sera prochainement organisé à Paris pour présenter et mettre en valeur les projets des offices.

## JOURNÉE PROFESSIONNELLE DES DAF

**10 mars** : journée professionnelle des DAF, à Paris. Le programme et les formalités d'inscription seront disponibles début 2020.

## ASSISES NATIONALES DU LOGEMENT ET DE LA MIXITÉ URBAINE



**Le 4 juin** se tiendront les Assises Nationales du Logement et de la Mixité Urbaine, au Conseil économique, social et environnemental, à Paris. Événement dont la FOPH est partenaire pour la troisième année consécutive et dont les 4 thématiques seront pour cette nouvelle édition : financer, construire, habiter et connecter.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**11 et 12 juin** : assemblée générale 2020 de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat, à Reims. Modalités d'inscription et informations pratiques disponibles sur le site internet de la FOPH.

## Publications



**Rapport de branche**  
Statistiques emploi et formation des Offices Publics de l'Habitat en 2018  
Édition 2019



**Livret de l'administrateur d'un Office Public de l'Habitat**  
3<sup>e</sup> édition, septembre 2019



**Guide juridique**  
La société de coordination  
2<sup>e</sup> édition, septembre 2019



**Loi ELAN**  
**Les titres participatifs en 10 questions**  
Édition décembre 2019

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, Willy Girard, Manuel Landes, Axelle Lebigot-Dymon. • **Réalisation** Agence Cito • **Impression** Hauts de Vilaine sur papier recyclé • **Crédits photos** p.1 : O. Rolfe/FOPH ; p.3 O. Rolfe/FOPH et Y. Piriou/FOPH ; p.4 : H. Thouroude/FOPH ; p.6-7 : O. Rolfe/FOPH, H. Thouroude/FOPH et D. Thierry/USH ; p.8 H. Thouroude/FOPH ; p.9 : illustrations par X. Gorce ; p.10 : T.-L. Wu/stock.adobe.com ; p.12 : Orne 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

# Restons (raisonnablement) optimistes !

Le monde Hlm a été profondément bousculé ces derniers mois. Par les regroupements d'organismes. Par la baisse des Aides Personnalisées au Logement financée par les loyers de locataires. Et aujourd'hui par le risque d'intégration de ces mêmes APL dans le Revenu Universel d'Activité (RUA), qui n'est ni universel, puisqu'il ne s'adresse pas à tout le monde, ni d'activité, puis qu'il s'adresse pour partie à des personnes qui ne sont pas en lien avec le travail. Avec cette dernière réforme, ce sont les salariés touchant l'aide au logement qui vont être pénalisés. Le Gouvernement appelle de ses vœux un choc de l'offre. Mais comment, dans ce contexte législatif, espérer construire davantage alors même qu'on nous enlève les moyens de le faire ?

Face à ces attaques qui portent atteinte à la solidité de notre modèle, la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat œuvre de toutes ses forces pour sortir de l'impasse et trouver des moyens d'atténuer les conséquences de la baisse des APL d'1,5 milliard d'euros.



**Marcel Rogemont**

Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

C'est elle qui a obtenu les avancées sur la TVA à 5,5 %.

C'est elle aussi qui est à l'initiative des titres participatifs. Innovation majeure en matière de financement des Offices Publics de l'Habitat, les titres participatifs, qui sont des quasi-fonds propres sans impact sur la gouvernance et sans contrepartie, constituent un nouvel outil permettant le renforcement de la structure financière des organismes et l'augmentation de leur capacité d'emprunt et d'investissement. Nous espérons que dans le cadre de la loi de Finances, les collectivités territoriales pourront acquérir les titres émis par les offices. Cela impliquerait un renforcement des liens entre les collectivités et les offices.

Au lendemain d'un Congrès Hlm riche en événements et rencontres, et forte des atouts des offices, la Fédération des OPH est plus que jamais déterminée à poursuivre son combat en faveur du modèle Hlm.

## CONGRÈS HLM 2019 - PAGE 4

### Titres participatifs : un financement d'avenir pour les investissements des OPH



## EXPERTISE JURIDIQUE - PAGE 10

Une fusion équilibrée grâce au rattachement à un syndicat mixte

## VIE DES OFFICES - PAGE 12

Orne Habitat se diversifie avec la maîtrise d'ouvrage d'un collègue

## TITRES PARTICIPATIFS

# Un financement d'avenir pour les investissements des OPH



La Fédération des OPH et la Banque des Territoires ont signé le 25 septembre dernier, lors du Congrès Hlm, le cadre contractuel pour le déploiement d'une enveloppe de 800 millions d'euros de titres participatifs. Le dispositif vise à favoriser, via l'émission de ces titres dédiés prioritairement aux OPH, l'augmentation de leur capacité d'investissements grâce à des quasi-fonds propres.

> Signature du cadre contractuel en présence de Marcel Rogemont, président de la FOPH, Éric Lombard, directeur général de la Caisse des dépôts, Julien Denormandie, ministre en charge du Logement, Jean-Louis Dumont, président de l'USH, Stéphane Troussel, vice-président de la FOPH, Seine-Saint-Denis Habitat, Alban de Loisy, Hauts-de-Seine Habitat, et Isabelle Rueff, Alpes Isère Habitat.

La première campagne de souscription sera lancée en janvier 2020, la seconde fin 2021 ou début 2022. Un même organisme pourra participer aux deux campagnes, dans la limite d'un montant global de souscription de 20 % de sa situation nette ou de 80 M€.

Un contrat type sera mis à disposition des organismes. Il précise notamment le calcul de la rémunération, les informations qui seront demandées par la Banque des Territoires (plan prévisionnel à moyen terme incluant les titres participatifs, comptes sociaux annuels...) ainsi que l'articulation entre cette dernière et d'éventuels autres investisseurs en titres participatifs.

La formule de calcul de la rémunération du titre participatif induit une adaptabilité de la part fixe de la rémunération en fonction des conditions de taux au moment de l'émission.

### Exemple

En cas d'émission qui aurait eu lieu le 01/11/2019, la rémunération fixe aurait été de 0,33 % sur toute la durée de détention du titre participatif. La partie variable aurait été de maximum 1,47 % pendant 15 ans, puis maximum 1,57 % (plafonds totaux respectivement de 1,80 % et 1,90 %).

Le plafond de rémunération de 1,80 % n'est atteint qu'en cas d'augmentation du ratio autofinancement courant/ loyers de plus de 3,55 % par an entre 2 années glissantes.

En cas de diminution du ratio, la part variable est de 0,01 %, ce qui conduirait à un coût total de 0,34 %.

### Le calendrier prévoit un appel à manifestation d'intérêt début 2020

- Novembre 2019 : mise à disposition du contrat type pour les OPH
- Début 2020 : première campagne de souscription sur 1 mois, montant prévisionnel de 400 M€ réservé prioritairement aux OPH
- À partir de février-mars 2020 : instruction des dossiers, échanges bilatéraux OLS/ Banque des Territoires sur les clauses particulières des contrats
- Courant 2020 : émissions par les bailleurs
- Deuxième campagne de souscription en 2021

Un livret consacré aux titres participatifs ainsi qu'une vidéo explicative, réalisés par la Fédération, seront prochainement disponibles.

## ENTRETIEN

BY  
**FRÉDÉRIC  
RELIQUET**  
Avocat associé

### Y a-t-il un réel intérêt des titres participatifs aux conditions négociées par rapport à un emprunt ?

L'intérêt majeur des titres participatifs tient à leur qualification comptable d'« autres fonds propres » qui permet à l'émetteur de ne pas obérer sa capacité d'emprunt tout en bénéficiant d'une ressource externe durable. Au-delà de cet effet de levier rendu possible, les titres participatifs permettent à l'émetteur de trouver du financement sans avoir à subir la mise en place de covenants ni celle de cas de défaut susceptibles de rendre prématurément exigible la dette.

Autre intérêt, le fait d'avoir une partie de la rémunération du titre liée à l'activité de l'émetteur permet d'associer, au moins partiellement, le souscripteur à la dégradation des résultats de l'émetteur.

Enfin, les titres ne sont remboursables qu'à la disparition de l'office. En pratique, les négociations ayant conduit à mettre en place une politique de remontée des taux après 15 ans, il est probable que l'office aura intérêt à envisager le remboursement s'il devait s'avérer que les conditions financières de l'émission cessent d'être attractives après cette période. Mais dans tous les cas, passé un premier délai de 7 ans pendant lequel le titre ne peut en aucun cas être remboursé, l'office conservera seul l'initiative de décider de rembourser totalement ou en partie seulement les titres participatifs.

### Les titres participatifs souscrits par CDC et AL vont-ils leur permettre de donner un avis sur les choix stratégiques et autres décisions prises par le CA de l'OPH ?

Les titres participatifs dont les conditions d'émission ont été négociées avec la Banque des Territoires et Action Logement ne donnent aucun droit ou pouvoir spécifique aux souscripteurs quant à l'émission d'avis sur les choix stratégiques et plus généralement sur la gouvernance de l'émetteur. Il s'agit là, d'ailleurs, d'une solution traditionnelle pour les titres participatifs, et ce quel que soit l'émetteur. Les conditions négociées pour les OPH ne dérogent pas à cette règle.

### CDC et AL peuvent-ils exiger soudainement le remboursement des titres participatifs en fonction de certains critères (taux d'endettement...) ?

Le contrat d'émission ne comporte aucune clause de remboursement anticipé des titres souscrits.

### L'office peut-il s'opposer à la cession des titres à un autre OLS ?

Oui, et cela bien qu'en principe les titres soient librement négociables. La Fédération a, en effet, veillé à introduire dans le contrat d'émission type une clause offrant à l'office émetteur un droit de veto à tout projet de cession de titres à tout OLS ou groupe d'OLS. À noter que ce droit suit le titre et qu'il sera donc également opposable aux futurs titulaires du titre.

# LES TEMPS FORTS DE LA FÉDÉRATION AU CONGRÈS HLM

Signatures, débats sur les questions d'actualité, partenariats, rencontres, remises de prix... La Fédération des OPH était au cœur de nombreux temps forts qui ont ponctué cette 80<sup>e</sup> édition du Congrès Hlm.



◀ Marcel Rogemont prend part à la table ronde « Les Hlm, un modèle français ». Le président de la FOPH y rappelle le rôle central des élus locaux dans le logement social, condamne la baisse des APL financée par les loyers des locataires, et appelle à une forte mobilisation pour la TVA à 5,5 % sur tous les investissements des organismes Hlm.

✓ Le ministre en charge du Logement, Julien Denormandie, est accueilli sur le stand de la Fédération par Marcel Rogemont, président de la FOPH, et Laurent Goyard, directeur général.



▲ Jean-Noël Freixinos, directeur général d'Habitat 44 et Eric Le Coz, directeur général de Versailles Habitat, viennent témoigner du succès du dispositif Alvéole pour le développement du vélo dans leurs quartiers et l'éco-mobilité, aux côtés d'Olivier Schneider, président de la FUB, et de Marcel Rogemont.



◀ Marcel Rogemont rencontre sur le stand de la Fédération les représentants du Regroupement des offices d'habitation du Québec.

▲ Lors de la table ronde « Réorganisation : le point sur les dispositifs d'appui de la CGLLS », Laurent Goyard intervient dans le cadre de la mise en œuvre de la nouvelle commission de péréquation et de réorganisation. Il évoque notamment les aides à la réorganisation lors de la création des sociétés de coordination, sujet porté par la Fédération, qui reste l'interlocuteur pour l'instruction des dossiers au sein de cette commission.





Christian Dupuy, président de Hauts-de-Seine Habitat et vice-président de la Fédération, et des représentants d'associations de locataires signent le plan de concertation 2019-2022 de Hauts-de-Seine Habitat sur le stand de la FOPH, en présence de Laurent Goyard.



Quatre OPH sont récompensés lors de la remise des trophées de l'innovation : Paris Habitat (prix de l'innovation architecturale et environnementale), Archipel Habitat (prix de l'innovation liée au développement local et économique), Seine-Saint-Denis Habitat (prix de l'innovation managériale), et Grand Dijon Habitat (prix « coup de cœur » décerné par le jury).



Cérémonie de remise des diplômes du Master 2 Droit et Management du logement social (Université Paris 13), en présence de François Hollande, parrain de la promotion et de Cathy Herbert, présidente de l'Afpols. Une formation lancée en 2012 par la Fédération aux côtés de l'Afpols.

Deux OPH figurent parmi les lauréats du concours « Hlm partenaires des personnes âgées » : Lyon Métropole Habitat pour son projet de logements adaptés « Le Quatuor », dans la catégorie « Apporter une réponse aux besoins liés au vieillissement » et Ophis, prix « coup de cœur » pour l'opération de 22 logements inclusifs adaptés « Les Lodges ».



# TOUS UNIS POUR DÉFENDRE LE LOGEMENT SOCIAL

Illustré en direct par le dessinateur de presse Xavier Gorce, le happening organisé par la Fédération lors du Congrès Hlm a réuni de nombreux acteurs du secteur du logement, venus réaffirmer des positions communes pour défendre les habitants des Hlm et ceux qui veulent le devenir en abordant trois grands sujets : la TVA à 5,5 %, la baisse des APL et le RUA.



## TVA À 5,5 %

« La TVA à 5,5 % pour les rénovations dans le logement social a un effet immédiat en matière d'économie avec un impact sur le prix de sortie, puisque dans le bâtiment nous faisons toujours des devis hors taxe. »

**Jacques Chanut**, président de la Fédération Française du Bâtiment

« La TVA à 5,5 % est importante pour l'économie globale du pays mais aussi pour les territoires, car elle implique de l'emploi et de l'activité. Sur une commune rurale de 3 200 habitants comme celle dont je suis maire, le seul acteur qui investit dans le territoire et permet de maintenir l'économie locale est le bailleur social. »

**Fabienne Labrette-Ménager**, présidente de Sarthe Habitat



## BAISSE DES APL



« L'État va économiser 3 milliards d'euros sur le budget global des APL avec la RLS, 1,2 milliard d'euros avec la contemporanéisation, et 450 millions d'euros avec les 5 euros enlevés aux locataires. On est loin de l'esprit initial de l'APL en 1977. »

**Jean-Yves Mano**, président de l'association Consommation, Logement et Cadre de vie

« La baisse des APL est une bombe à retardement que nous avons dénoncée au Sénat. Faire financer les APL par les loyers des locataires est immoral et porte atteinte au pacte républicain. Cela risque d'enlever toutes les capacités d'investissement aux bailleurs sociaux, qui seront moins en mesure de construire et rénover leur parc existant. La RLS s'étale jusqu'à 2022, nous devons faire en sorte qu'elle ne devienne pas pérenne. »

**Dominique Estrosi-Sassone**, sénateur, secrétaire générale de la FOPH

## RUA

« L'APL n'est pas un minima social, c'est une aide au logement, qu'il ne faut pas fusionner avec le futur revenu universel. »

**Christophe Robert**, délégué général de la Fondation Abbé Pierre

« Je n'ai pas confiance dans le RUA. La solidarité ne se brade pas. Nous sommes face à une usine à gaz qui vise à aider davantage de citoyens avec la même somme. Si l'on fait le RUA, il faut se donner les moyens budgétaires pour le mettre en œuvre dans de bonnes conditions. »

**Patrick Kanner**, ancien ministre de la Ville, sénateur et président du groupe socialiste républicain au Sénat

« Nous devons dire non à la baisse des APL financée par les loyers des locataires. Les APL sont une prestation sociale qui sert à faire baisser la dépense dans le logement, à lutter contre la pauvreté. Elles constituent un pilier de notre système de protection sociale qu'il faut protéger. »

**Pierre Madec**, économiste à l'OFCE

« Quand on parle famille on parle logement. Le logement est ce qui fait qu'il peut y avoir des familles. C'est aussi le premier poste de dépense dans un budget familial. Alors quand on s'attaque au logement, c'est comme s'attaquer à un jeu de domino : on bouge un premier domino et tout s'écroule. »

**Marie-Andrée Blanc**, présidente de l'Union Nationale des Associations Familiales

« La part croissante du logement dans le budget des ménages est le principal facteur de dégradation du pouvoir d'achat. Il faut contenir cette part en préservant l'APL et la logique du tiers-payant, qui est une protection pour les bailleurs sociaux, mais aussi pour les locataires. »

**Stéphane Peu**, député et vice-président de la FOPH

« La baisse des APL et le projet en cours de contemporanéisation fragilisent le secteur du logement social, et *in fine* ce sont les habitants qui sont visés. »

**Thierry Cadart**, secrétaire national en charge du logement à la CFDT



« Le RUA est une réforme qui vise à simplifier un système complexe de 10 minima sociaux, en automatisant le versement des aides. La philosophie est intéressante mais il faut un budget pour que cela puisse bénéficier aux plus pauvres, et il faudra intégrer les 18-25 ans, qui n'ont aujourd'hui pas accès au RSA. »

**Florent Guéguen**, directeur général de la Fédération des acteurs de la solidarité

# UNE FUSION ÉQUILBRÉE GRÂCE AU RATTACHEMENT À UN SYNDICAT MIXTE

➤ Classiquement, quand un OPH fusionne avec un autre, seul(e) la collectivité ou l'EPCI de rattachement de l'OPH absorbant conserve ses représentants au sein du CA de l'OPH issu de la fusion. Ainsi, afin de permettre à la collectivité ou l'intercommunalité de rattachement de l'OPH absorbé de conserver une représentation dans la gouvernance de l'OPH issu de la fusion, la Fédération des Offices Publics de l'Habitat a proposé la possibilité de rattachement des OPH à un syndicat mixte d'EPCI et/ou de département(s), syndicat mixte dans lequel seront ainsi représentés les collectivités/EPCI des OPH destinés à fusionner.

Ce dispositif a été obtenu par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et amélioré par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Ces syndicats mixtes ont la particularité de ne pouvoir comporter comme membres que des EPCI compétents en matière d'habitat et/ou des départements.

Ces syndicats ayant pour principal objet de se voir rattacher un ou plusieurs OPH, ils auront vocation à avoir une organisation et un fonctionnement simples.

Ce nouveau dispositif de rattachement a déjà séduit un certain nombre de départements et intercommunalités avec le Syndicat Mixte de logement social des Deux-Sèvres rattachant l'OPH issu de la fusion d'Habitat Nord Deux-Sèvres et d'Habitat Sud Deux-Sèvres, le Syndicat Mixte Ouvert de Logement Social de Dordogne rattachant l'OPH issu

-----

**Permettre à la collectivité ou l'intercommunalité de rattachement de l'OPH absorbé de conserver une représentation dans la gouvernance de l'OPH issu de la fusion.**

-----

de la fusion de Dordogne Habitat et de Grand Périgueux Habitat, le Syndicat Mixte de l'Habitat de la Somme rattachant l'office issu de la fusion de l'OPAC d'Amiens et de l'OPSOM, et d'autres projets en cours...

Un guide juridique intitulé *Fusion d'OPH avec rattachement à un syndicat mixte* sera prochainement édité. Son contenu éditorial a été soumis aux OPH et également partagé sur l'espace collaboratif des juristes d'OPH. ●



# BRANCHE DES OPH : EN ATTENDANT LES ARRÊTÉS DE REPRÉSENTATIVITÉ

**>** Dans un contexte de concentration des branches professionnelles et alors que le rapport « Romain », remis à la ministre du Travail, doit apporter des pistes de réflexion et des outils pour accélérer ce rapprochement et qu'un avant-projet de loi ratifiant diverses mesures d'ordre social comporte déjà des mesures pour renforcer le dialogue social dans les branches professionnelles, la branche des OPH a fusionné, en novembre 2018, avec la branche des sociétés coopératives d'Hlm.

## DES NÉGOCIATIONS SUSPENDUES

Le 12 juillet 2019, la cour administrative d'appel de Paris a annulé la décision de représentativité des organisations syndicales de la branche des OPH. Cette décision affecte directement le dialogue social de la branche.

**Le président de la FOPH, accompagné par les organisations syndicales, a saisi la haute administration pour trouver une solution rapide à cette suspension du dialogue social.**

En effet, la Fédération des OPH ne dispose plus d'interlocuteurs syndicaux légitimés pour continuer les négociations de branche qu'elle avait entamées. Ainsi, les thèmes de négociation qui étaient en cours de discussion comme l'égalité professionnelle femmes-hommes

ou encore l'harmonisation de la CCN des COOP avec celle des OPH sont suspendus. L'annulation de l'acte emportant représentativité syndicale au niveau de la branche professionnelle ne remet pas en cause la CCN des OPH ni ses avenants. Cela n'impacte pas les outils paritaires tels que le fonds conventionnel de formation, le catalogue de branche, les parcours de formation « manager et dirigeant » en partenariat avec Grenoble École de Management ou encore l'accès à la plateforme d'entraînement « Tremplin CLEA ». Devant l'ampleur des conséquences de l'arrêt de la cour d'appel de Paris, Marcel Rogemont, le président de la FOPH, accompagné par les organisations syndicales, a saisi la haute administration pour trouver une solution rapide à cette suspension du dialogue social.

## PERMETTRE LA REPRISE DU DIALOGUE SOCIAL

Le 23 octobre 2019, lors de la réunion avec la direction générale du travail, le président de la FOPH a rappelé que la stratégie de la branche des OPH participe à l'atteinte des objectifs gouvernementaux de restructuration des branches professionnelles. Les services centraux du ministère doivent donc donner les moyens de répondre à cette ambition et de poursuivre un dialogue social particulièrement actif.

Cette aide nécessite l'identification simple et rapide des partenaires à la négociation en tenant compte de la fusion intervenue entre la branche des OPH et celle des sociétés coopératives d'Hlm. Marcel Rogemont a également insisté sur le fait qu'un nouvel arrêté de représentativité pouvait être pris sans tarder.

En l'état actuel des procédures engagées devant le Conseil d'État contre la décision de la cour d'appel de Paris du 12 juillet 2019, la haute administration ne souhaite pas prendre un arrêté de représentativité. Elle préconise de procéder à une nouvelle mesure de l'audience syndicale pour définir le poids des forces en présence sur le champ réuni des OPH et des COOP Hlm.

Cette mesure fera ensuite l'objet d'une information aux intéressés. Le dialogue social pourra reprendre en attendant la prise de nouveaux arrêtés de représentativité dans le cadre du nouveau cycle électoral en 2021.

Entre autres conséquences de la décision de la cour administrative d'appel de Paris et en fonction de l'évolution du dossier sur la représentativité avec les représentants du ministère du Travail, toutes les réunions de CPPNI et de CPNEF sont annulées d'ici la fin de l'année.

Pour la partie emploi-formation, seule subsistera la réunion de restitution de l'étude sur l'alternance en comité de pilotage, initialement prévue le 27 novembre après-midi, qui est reportée au mercredi 11 décembre de 14h à 17h. ●

## ORNE HABITAT

## SE DIVERSIFIER AVEC LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'UN COLLÈGE

➤ Orne Habitat a remporté au mois d'octobre un appel d'offres pour assurer la délégation de maîtrise d'ouvrage du collège Jean Racine, à Alençon. L'opération, qui prévoit la démolition des anciens bâtiments datant de 1975 et la construction d'un nouvel établissement, sur le même emplacement, prévu pour accueillir 700 élèves, constitue pour l'office une belle opportunité de diversification de ses compétences et une nouvelle source de chiffre d'affaires.

L'OPH mise sur cette opération pour mettre en valeur et diversifier ses compétences en matière de maîtrise d'ouvrage. « Nous allons devoir développer des relations avec l'ensemble des intervenants, parmi lesquels nous trouverons pour la première fois des acteurs tels que des directeurs d'établissements, des représentants d'enseignants, des enseignants, la communauté éducative au sens large. Nos agents vont découvrir d'autres types de construction », explique Guy Monhée, président d'Orne Habitat.

## DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS

Le montant global de l'opération, évalué à 17 millions d'euros HT, en fait, sur le plan financier, l'un des projets les plus importants de ces dernières années pour l'office. « Sur un territoire où nous

produisons moins de logements qu'autrefois et dans un contexte financier et législatif difficile pour les organismes Hlm, cela constitue une belle occasion de diversification de nos activités et revenus », s'enthousiasme Christophe Bouscaud, directeur général d'Orne Habitat.

Pour remporter cet appel d'offres, Orne Habitat avait, lors de sa candidature, mis l'accent sur la relation de proximité, le projet étant situé à Alençon au même titre que le siège de l'office et le conseil départemental, mais également sa longue expérience : « Nous sommes le premier maître d'ouvrage et premier donneur d'ordre du département de l'Orne, avec 22 M€ d'investissements en 2019 ».

## CONSTRUCTION D'UN COLLÈGE : UNE PREMIÈRE

L'office avait déjà construit des bâtiments autres que des logements, avec la réalisation notamment de centres médico-sociaux, de gendarmeries, d'EHPAD et de bâtiments administratifs. « Cette opération nous permet de mettre davantage en avant notre capacité d'innover, de maîtriser les coûts et les délais de production, dans un secteur où il était impossible de le faire jusqu'ici, puisque c'est la

loi ELAN qui a ouvert la possibilité pour des organismes de logement

**Cette opération constitue une belle occasion de diversification de nos activités et revenus.**

social de répondre à une commande de leur collectivité de rattachement, en l'occurrence ici le département. Cela renforce notre positionnement d'acteur phare au service du territoire. L'intervention en milieu occupée, puisque le collège sera en service et les élèves sur site pendant les travaux, est également un nouveau défi à appréhender pour nos équipes », explique Vianney Girard, directeur adjoint de la maîtrise d'ouvrage et de l'exploitation technique.

Un concours pour la désignation du maître d'œuvre sera organisé en fin d'année. La consultation des entreprises pour la réalisation du chantier est prévue avant l'été 2021. Les travaux devraient démarrer en janvier 2022 pour une livraison en juin 2024. ●



➤ Le projet de maîtrise d'ouvrage du collège Jean Racine s'inscrit dans la politique ambitieuse d'Orne Habitat, qui célébrait le 7 novembre ses 90 ans, en présence de Marcel Rogemont et Laurent Goyard.