

AVEC VOUS

OPH
LA FÉDÉRATION

#105 / Novembre 2020

Magazine de la Fédération
des Offices Publics
de l'Habitat

AG Paris
21 sept. 2020

#AGFOPH2020

OPH
LA FÉDÉRATION

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nos enjeux pour le plan de relance

DOSSIER P.4

P.8 Sociétés de
coordination et droit
de la concurrence

P.9 La FOPH lance son
premier MOOC : « Être
administrateur/admi-
nistratrice dans un OPH »

P.10 Trois OPH primés
aux Trophées
de l'Innovation HLM



Titres participatifs des OPH et collectivités de rattachement : mode d'emploi

Depuis l'adoption de la loi de finances rectificative du 30 juillet, les collectivités de rattachement des Offices Publics de l'Habitat peuvent souscrire des titres participatifs émis par leurs OPH. Ce nouveau livret présente les modalités de mise en œuvre de ce mode de financement. Il est disponible en ligne sur le site de la FOPH.



Rapports présentés à l'occasion de l'Assemblée générale de la Fédération des OPH



DOSSIER - PAGE 4

Assemblée générale 2020 : nos enjeux pour le plan de relance



EXPERTISE JURIDIQUE - PAGE 8

Sociétés de coordination et droit de la concurrence

VIE DES OFFICES - PAGE 10

Trois OPH primés aux Trophées de l'Innovation HLM

Porter la relance et faire savoir notre mobilisation

Les deux épisodes de confinement ont rappelé le rôle essentiel du service public de l'habitat dans le quotidien bouleversé de nos concitoyens souvent les plus fragiles. La pandémie a permis de révéler deux forces majeures dont disposent les Offices Publics de l'Habitat : leur proximité avec les habitants, et leur capacité de réaction et de mobilisation face aux événements. Deux forces que nous devons entretenir et continuer de développer.

Notre proximité avec les locataires, qui fait notre identité, s'exprime au cœur de la crise sanitaire et économique par la présence accrue d'un service public qui vise à maintenir coûte que coûte le lien social. Cela s'est traduit dans les organismes par de nombreuses actions, telles que des veilles sociales actives auprès des résidents isolés âgés, ou encore l'accompagnement de femmes victimes de violences familiales.

Cette crise, qui donne encore davantage de sens à notre action, a également précisé les contours de nouveaux défis qui s'imposent pour une relance du logement social. Défis en matière de justice sociale, d'équité territoriale avec une attention portée sur les territoires oubliés, et d'écologie.

L'écologie au cœur de la relance

En effet, la rénovation thermique de nos logements doit être un des chantiers prioritaires des prochaines années. Le gouvernement place la transition écologique au cœur de son plan de relance. Nous recevons positivement la participation de l'État de 500 millions d'euros pour la rénovation de 40 000 logements. Ce n'est que le début d'un long processus que les offices ont d'ores et déjà amorcé. Les 229 OPH gèrent plus de 2,4 millions de logements, presque

la moitié du parc social en France. Aujourd'hui, 1 658 600 logements du parc des offices ont été construits entre 1946 et 1990. En 2019, 82,3 % des logements étaient classés A, B, C ou D. La part de patrimoine classé E, F ou G représente, quant à elle, 380 800 logements. Ces

derniers ne répondent pas aux normes actuelles d'isolation thermique qui permettraient d'améliorer la qualité de vie des locataires tout en participant massivement à l'effort collectif et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. À ce titre, les expérimentations EnergieSprong menées par une dizaine d'OPH à travers le territoire suscitent de plus en plus d'intérêt et beaucoup d'attentes en matière de réhabilitations. À surveiller de près. Il en va de même pour les nouveaux modes de

construction et le recours à des matériaux innovants, moins polluants et énergivores.



Marcel Rogemont

Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Mettre en lumière l'action quotidienne des OPH au service des locataires et des territoires

Depuis toujours, les OPH sont des acteurs sociaux de première ligne, parce qu'ils participent à faire vivre notre pacte républicain, celui qui place les personnes au cœur même de notre société, et donc, de l'action publique. La Fédération n'aura de cesse de rappeler l'importance de cet engagement, auprès des pouvoirs publics bien sûr mais aussi du grand public, avec mi-décembre une campagne de presse nationale visant à valoriser l'action forte, concrète des offices. Restons plus que jamais mobilisés, au service des citoyens et des territoires.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2020

Justice sociale, écologie, équité territoriale : nos enjeux pour le plan de relance



—
C'était le temps fort de l'Assemblée générale de la FOPH reprogrammée en dernière minute à Paris, suite à l'annulation du congrès HLM de Bordeaux en raison des restrictions liées à la crise sanitaire. La table ronde intitulée « Pour une relance écologique, socialement juste et territorialement équitable » a été l'occasion, pour une dizaine d'acteurs du logement social d'aborder l'avenir proche des OPH et les grands enjeux de la relance.

➤ Trois heures de débats, d'échanges, de partage d'expériences, tel était le programme d'une table ronde visant à cerner les grands enjeux du rebond du monde HLM. Les discussions, devant une centaine de représentants d'OPH qui avaient fait le déplacement, et retransmises en direct par visioconférence pour tous les autres adhérents, ont d'abord permis de soulever le volet social de cette relance. La table ronde a été ouverte en vidéo avec une allocution de Nicolas Schmit, commissaire européen en charge de l'Emploi et des Droits sociaux, qui s'adressait à l'audience. « Le thème du logement rejoint des thématiques au cœur de la relance économique européenne », a-t-il affirmé. « Le droit au logement digne et abordable pour tous prend encore plus de sens dans le contexte actuel de crise et d'accroissement des inégalités. Car se loger est un défi de dimension européenne et qui touche de nombreux citoyens dans de nombreux États membres ».

POUR UNE RELANCE SOCIALEMENT JUSTE

Sur la scène, le coup d'envoi de la première problématique de la table ronde a été donné avec une intervention de Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, qui a déploré un manque de financements dédiés à la construction de logements sociaux, alors même que ces derniers répondent à un besoin social considérable. « Les amputations liées à la RLS vont freiner une partie de la production, notamment de logements neufs. Plus généralement, le logement social semble être le mal-aimé de l'action publique aujourd'hui ».

Bruno Arcadipane, président d'Action Logement, a évoqué le logement social à la française comme un modèle devant susciter la fierté de ses acteurs. « Il est à mon avis le meilleur en Europe. Nous devons défendre notre bilan, même s'il est toujours améliorable ». Sentiment



partagé par Stéphane Peu, vice-président de la Fédération des OPH : « Nous sommes fiers du modèle français du logement social. Il est d'autant plus incompréhensible de le voir mis à mal depuis plusieurs années, au moment même où d'autres pays européens retrouvent le chemin de l'investissement public et du soutien au secteur locatif social ». Le député de Seine-Saint-Denis a partagé sa vision de ce à

Le droit au logement digne et abordable pour tous prend encore plus de sens dans le contexte actuel de crise et d'accroissement des inégalités.

quoi devrait ressembler une relance socialement juste : « Elle doit fixer parmi ses objectifs de retrouver un peu de justice sociale dans un pays qui, depuis 15 ans, voit les inégalités s'accroître, en termes de revenus comme de patrimoine. Sans cela nous risquons d'avoir une relance basée uniquement sur l'offre et qui ignore totalement la question de la demande, du pouvoir d'achat et de

la résorption des inégalités ».

Autour de la table, les intervenants n'ont pas manqué de rappeler le rôle prépondérant des OPH en matière d'accompagnement social des habitants, *a fortiori* au milieu d'une crise sanitaire inédite comme celle qui frappe notre pays depuis le mois de février. « Dans notre office, décidés à toucher tous nos locataires, nous avons engagé une campagne de phoning afin d'identifier toutes les situations difficiles et de commencer à résoudre les problèmes qui pouvaient l'être : faire des courses pour des personnes âgées, prévenir les violences intrafamiliales, accompagner les locataires en forte difficulté économique en suspendant les expulsions jusqu'à mars 2021 pour raison d'impayé, etc. », a expliqué Sigrid Monnier, directrice générale de Gironde Habitat. Des initiatives de ce genre, les offices ont été très nombreux à en mettre en place depuis le premier confinement en mars, comme l'illustraient certains exemples cités dans le précédent numéro d'Avec Vous, consacré au volontarisme des OPH. « Nos personnels ont pris contact avec l'ensemble de nos locataires en s'assurant de leur santé, en regardant s'ils étaient isolés, s'ils avaient besoin d'aide, etc. », a aussi argumenté Michel Ménard, président d'Habitat 44.



POUR UNE RELANCE ÉCOLOGIQUE

Le deuxième temps de la table ronde fut consacré aux enjeux environnementaux de la relance, et à la place des offices et du monde HLM dans ce défi majeur. Un thème ouvert avec le point de vue à l'échelle européenne de Raymond Hencks, rapporteur sur le logement abordable au Comité économique et social européen : « Au rythme actuel et malgré toutes les initiatives des États membres, les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments ainsi que la réduction de la consommation d'énergie et la production d'énergie renouvelable ne seront pas atteints », a-t-il déploré. « Il en est de même de la lutte contre la précarité énergétique, avec 40 millions de ménages qui ne peuvent pas se chauffer convenablement en Europe ». Sur ce volet aussi, les dirigeants d'offices participant à ce débat ont fait valoir l'action volontariste de leur organisme pour contribuer, à leur échelle, à la poursuite de ces objectifs environnementaux et énergétiques. « Nous avons fait le choix avec Gironde Habitat de nous orienter vers des constructions bas-carbone et vers toutes les solutions alternatives

au béton », a indiqué Sigrid Monnier. « Nous sommes par exemple très sensibilisés aux matériaux tels que le sable. Nous réalisons également des expérimentations à base de béton de chanvre, bois et paille, bois et béton, afin de réduire la quantité de béton dans les bâtiments. Nous

sommes, en outre, plus que jamais mobilisés sur la question de la dépense énergétique, en explorant les solutions d'autoconsommation collective ou individuelle d'électricité photovoltaïque ». Parmi les programmes explorés aujourd'hui par un nombre croissant

Hommage à Alain Cacheux

L'Assemblée générale a été l'occasion de rendre hommage à Alain Cacheux, président de la Fédération des OPH de 2011 à 2018, décédé le 26 juillet 2020. Marcel Rogemont a salué le travail et l'engagement de celui qu'il considérait comme un ami. « C'était un homme de conviction. On retiendra son soutien indéfectible à la cause du logement social tant comme militant socialiste que comme élu local lillois et député à l'Assemblée nationale. Sa détermination et sa rigueur d'analyse m'ont toujours frappé ».

Adjoint au Maire de Lille, président de Lille Métropole Habitat, conseiller régional du Nord-Pas-de-Calais, député de la troisième circonscription du Nord, Alain Cacheux a également, au cours de sa présidence de la FOPH, présidé la CGLLS. « Il n'a cessé de porter la cause du logement des plus modestes », a rappelé le président de la Fédération. « Il s'agissait pour lui d'un combat nécessaire afin qu'elle reste un pilier de la solidarité. Il ne voulait pas être un consommateur de la République mais la faire vivre. En cela, comme l'écrivait Jean Jaurès : il faisait partie de cette cohorte d'hommes qui s'est donnée comme destin d'entretenir le brasier de l'espérance et non de veiller sur ses cendres ».



de bailleurs sociaux, EnergieSprong s'est naturellement fait une place dans le débat. Importé des Pays-Bas, ce dispositif européen est basé sur des réhabilitations énergétiques prévues pour livrer des logements à énergie zéro, dans un délai court grâce à des procédés industriels. Déjà lancé par une quinzaine d'OPH à travers la France à titre expérimental (voir newsletter Atouts n°23), EnergieSprong a été évoqué comme l'une des pistes à explorer pour franchir un palier en matière environnementale. « En raison des conditions techniques, tous les logements ne peuvent pas en bénéficier, mais l'objectif est de mobiliser tous les leviers financiers pour arriver à mener ces réhabilitations là où elles peuvent l'être, les locataires étant les premiers bénéficiaires avec des charges d'énergie significativement réduites », a indiqué Michel Ménard, dont l'OPH, Habitat 44, figure parmi les organismes ayant lancé de premiers sites pilotes.

POUR UNE RELANCE TERRITORIALEMENT ÉQUITABLE

La question des territoires au cœur de la relance était le dernier grand thème de la table ronde. Sur ce sujet, Anne-Katrin Le Doeuff, directrice générale déléguée d'Espacité, a estimé que le plan de relance ne prenait pas totalement la mesure des inégalités territoriales et que le logement ne semblait pas être considéré comme un outil d'aménagement du territoire. « Va-t-on essayer de donner plus aux territoires qui ont moins, ou au contraire, va-t-on conforter et soutenir les territoires les plus dynamiques ? », s'est-elle interrogée. « Il ne faut pas attendre que la relance ne vienne que de l'État. Il y aura un foisonnement d'initiatives au niveau local et les organismes ont tout intérêt à alimenter ces plans de relance, à les inciter, et aussi à créer des alliances avec les territoires ».

Stéphane Peu s'est quant à lui inquiété du sort des territoires oubliés de la République, citant le rapport Borloo. Le député a en outre

évoqué « l'Archipel français », de Jérôme Fourquet, ouvrage mettant en exergue l'inquiétant processus d'archipelisation de la France. « Ce sont des signaux d'alerte qui menacent les fondements même de la république ». Un point de vue approuvé par Christophe Robert, pour qui un plan de relance apte à contrecarrer les logiques des marchés doit absolument reposer sur une vision politique. « Il faut qu'on se demande ce qu'on veut faire. Je ne crois pas en avoir entendu parler dans le cadre du plan de relance. Il faut aussi réfléchir à des fiscalités à l'échelle locale, se donner les moyens financiers de réparer la ville, agir sur les leviers fiscaux et financiers ». Les intervenants ont appelé de leurs vœux un vrai engagement des pouvoirs publics en soutien à l'activité. « La proposition faite par Marcel Rogemont de revenir à la TVA à 5,5 % sur l'ensemble de la construction de logement social serait une mesure efficace immédiate », a appuyé Michel Ménard. « Je souhaite

Il ne faut pas attendre que la relance ne vienne que de l'État. Il y aura un foisonnement d'initiatives au niveau local et les organismes ont tout intérêt à alimenter ces plans de relance, à les inciter, et aussi à créer des alliances avec les territoires.

proposer qu'au niveau de l'utilisation des fonds du plan de relance, il puisse y avoir des fonds destinés à la réhabilitation, à la démolition et à

Modification des statuts

L'adhésion à la FOPH ouverte aux SEM locales

Au cours de la matinée qui a vu s'ouvrir l'Assemblée générale, une modification des statuts de la FOPH a été votée. La modification de l'article 4 vise à offrir la possibilité aux SEM agréées de construction et de gestion de logements sociaux d'adhérer à la Fédération aux mêmes conditions que pour les Offices Publics de l'Habitat. La FOPH entend ainsi rassembler les acteurs publics du logement, alors que les SEM ne sont pas définies comme des organismes HLM et ne font pas partie de l'USH. « Nous avons intérêt à élargir la notion d'office », a estimé Marcel Rogemont, président de la Fédération. « Ces ouvertures doivent nous permettre d'être au plus près des débats entourant la loi dite 3D : Démocratie, Décentralisation, Différenciation. Le logement fait partie des thématiques abordées par cette loi. Or nous sommes justement des organismes qui agissons au plus près des collectivités locales ».

la reconstruction des territoires hors ANRU. Il y a nécessité d'intervenir, et ces territoires sont souvent oubliés ». La directrice générale de Gironde Habitat a une nouvelle fois cité en exemple son organisme et le travail mis en place à toutes les tailles de villes. « Nous avons la chance d'avoir un département de la Gironde investi dans une politique départementale de l'habitat et qui donc aide au bouclage financier des opérations ». Cathy Herbert, directrice générale de Côte d'Azur Habitat, a quant à elle pointé les difficultés actuelles à mener les projets ANRU : « Les démolitions sont beaucoup moins bien financées qu'elles ne l'étaient par le passé. Il est très compliqué pour un bailleur de boucler ces nouvelles opérations sans y consacrer d'importants fonds propres qui feront défaut à d'autres opérations ».

La table ronde a été clôturée par Marcel Rogemont, qui a invité les représentants d'offices à porter ensemble les enjeux de cette période charnière pour le logement social. ●

SOCIÉTÉS DE COORDINATION ET DROIT DE LA CONCURRENCE

> Les articles L430-1 et suivants du code de commerce et le Règlement européen n°139/2004 imposent que les opérations de concentration qui franchissent des seuils en chiffre d'affaires (CA), soient préalablement notifiées et autorisées au titre du contrôle des concentrations avant toute mise en œuvre. Pour qu'une concentration soit notifiable à l'Autorité de la Concurrence française, les critères cumulatifs suivants doivent être remplis :

- > le CA total HT de l'ensemble des opérateurs parties à l'opération (ou des groupes auxquels ils appartiennent si applicable) est supérieur à 150 millions d'euros ;
- > le CA total HT réalisé individuellement en France par deux au

moins des parties à l'opération (ou des groupes auxquelles elles appartiennent) est supérieur à 50 millions ;

> l'opération ne rentre pas dans le champ de compétence de la Commission européenne.

Certains regroupements d'organismes d'HLM, y compris en sociétés de coordination, constituent des concentrations en tant qu'ils sont considérés comme des fusions de fait. S'ils franchissent les seuils de contrôle, ils doivent être notifiés. En cas d'absence de notification ou de mise en œuvre anticipée, les entreprises encourent des amendes significatives et restent tenues de notifier. Lorsqu'une opération est notifiable, l'Autorité procède à une analyse concurrentielle de la position des

parties. Dans notre secteur, elle examine les parts de marché des organismes par référence notamment au nombre de logements sociaux au niveau infranational – département voire agglomération, voire territoire d'un EPC, communes ou aires urbaines.

Trois issues sont possibles : une autorisation pure et simple, une sous conditions ou une interdiction.

La Fédération va publier prochainement un guide sur le sujet. En tout état de cause, il est fortement conseillé aux intéressés au regroupement en société de coordination de consulter un avocat spécialisé en droit de la concurrence qui pourra analyser le projet de SC au regard de cette contrainte. ●

LA TVA ET LES RELATIONS INTRA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

> Dans leur fonctionnement interne, pour être exonérés de TVA, les groupes d'organismes se fondaient principalement sur le régime du Groupement autonome de personnes (GAP) de l'article 261 B du CGI. Ce bénéfice supposait que la majeure partie de l'activité soit exonérée de TVA et que la refacturation se fasse à l'euro l'euro. L'USH avait d'ailleurs obtenu plusieurs rescrits permettant d'adapter les conditions dans le cadre des sociétés de coordination (SC). Le PLF 2021 qui a comme dessein de mettre la France en conformité avec la directive TVA prévoit de restreindre, à compter de 2023, ce régime à certains secteurs dont ne fait pas partie le logement social.

En revanche, il prévoit d'instaurer à compter de 2023 le « groupe TVA » ouvert par la directive (non utilisé par la France jusqu'à présent) qui permet aux membres d'un groupe de constituer un seul déclarant TVA et par là-même de rendre non taxables les opérations internes au groupe. Le projet de loi réserve néanmoins cette possibilité aux entreprises liées notamment financièrement (+ 50% du capital ou des droits de vote), ce qui le rend accessible sous conditions aux groupes capitalistiques mais en aucun cas aux SC.

Compte tenu du surcoût de cette taxation pour les SC et leurs membres, l'USH et la Fédération ont proposé des amendements visant, en priorité à permettre, dans le cadre

d'une interprétation constructive des dispositions communautaires, au secteur du logement social, de continuer à pouvoir utiliser le régime GAP, et à défaut aux SC et à leurs membres d'avoir accès au régime « groupe TVA ». Est également proposée une entrée progressive dans ce dispositif pour laisser le temps aux SC et à leurs membres de s'organiser, notamment comptablement.

Lors de l'examen en 1ère lecture à l'Assemblée Nationale, seul l'amendement permettant aux SC et à leurs membres d'avoir accès au « groupe TVA » a été adopté. Les autres, rejetés, feront l'objet d'une nouvelle discussion au Sénat. ●

LA FOPH LANCE SON PREMIER MOOC : « ÊTRE ADMINISTRATEUR/ ADMINISTRATRICE DANS UN OPH »

> Un mois après son lancement, déjà plus de 50 OPH se sont inscrits sur cette plateforme de formation en ligne.

Pour que les administrateurs et administratrices d'OPH se forment à leur nouvelle fonction ou révisent certaines thématiques, lorsqu'ils sont déjà en place, la FOPH a lancé en octobre 2020 une formation digitale ouverte à toutes et à tous, à distance et gratuite pour leur permettre de remplir sereinement leur rôle et leurs responsabilités.



Toutes les séquences de cette formation 100 % numérique ont été conçues en étroite collaboration avec les experts financiers, juridiques et RH de la FOPH, qu'il s'agisse de vidéos ou de contenus tels que des fiches pédagogiques, avis d'experts, témoignages, reportages.

Deux modes de navigation sont proposés : un parcours guidé de huit heures et un parcours libre en autonomie, avec un accès à l'ensemble des ressources de la médiathèque.

Enfin, l'apprenant peut également tester ses connaissances tout au long de son parcours de formation à l'aide de quiz, de QCM. Il visualise en temps réel sa progression dans le dispositif et son taux de réussite aux différents modules. La formation aboutit à l'obtention d'un certificat attestant de la réalisation complète du parcours. ●

La plateforme de formation est accessible en utilisant cette URL : <https://mooc-administrateuroph.foph.fr/>

Pour accompagner les utilisateurs dans la prise en main de l'outil, un guide utilisateur peut être consulté en ligne et téléchargé.



Une vidéo de présentation de ce nouveau service présentée lors de l'AG de la FOPH le 21 septembre dernier est visible sur la chaîne YouTube de la FOPH.



GUIDE JURIDIQUE DIRECTEUR GÉNÉRAL D'UN OPH



> La 5^e édition du Guide juridique Directeur général d'un OPH a été publiée fin septembre 2020. Cette édition, coproduite par la Fédération Nationale des Directeurs d'Offices Publics de l'Habitat et de la FOPH en partenariat avec le cabinet Seban et associés, tient compte des dernières évolutions législatives et réglementaires qui impactent l'exercice du métier du Directeur général, notamment la possibilité d'exercer la fonction de dirigeant d'une société de coordination suite à la loi Elan et au décret de

juillet 2019. Cette publication actualisée s'enrichit également de questions/réponses nées de la précédente version et intégrées dans les chapitres de cette nouvelle édition. Elle est en ligne sur le site web fédéral. ●



TROIS OPH PRIMÉS AUX TROPHÉES DE L'INNOVATION HLM

➤ Ils récompensaient pour la 4^e année consécutive les initiatives originales d'organismes de logement social. Les Trophées de l'innovation HLM, dont l'édition 2020 s'est déroulée en septembre dernier, a primé, parmi ses cinq lauréats, trois Offices Publics de l'Habitat : Aquitanis, Seine-Saint-Denis Habitat, et Tarn Habitat. Comme chaque année, les 12 projets finalistes étaient répartis en 4 grandes catégories : innovation architecture bas-carbone ; innovation sociale ; innovation liée au développement local et économique ; innovation managériale. Pour se distinguer, les candidats devaient présenter un programme qui réponde à des enjeux tels que l'amélioration des logements, la baisse des charges et de la facture énergétique des locataires, le respect de l'environnement, un meilleur service aux habitants, des organisations plus performantes, etc. La distinction de ces trois OPH atteste une fois de plus du dynamisme des

▼ « Nous contribuons avec ce genre d'initiatives à changer l'image du quartier et à redonner une utilité à des espaces depuis longtemps abandonnés ». Matthieu de Kerdrel, chef de projet aménagement urbain, Aquitanis

offices et de leur volonté constante de faire progresser le logement social.

DES CULTURES AGRICOLES DANS LES CAVES D'UN IMMEUBLE HLM

Lauréat dans la catégorie innovation liée au développement local et économique, Aquitanis présentait un projet de cultures d'endives, de champignons et de micro-pousses installées dans les caves d'une barre d'immeuble HLM dans un quartier prioritaire de la ville de Floirac. Une idée développée en partenariat avec la startup Cycloponics, spécialisée dans la transformation et la reconversion des souterrains urbains inutilisés, ainsi que la Ville de Floirac, Bordeaux Métropole et la Région Nouvelle Aquitaine. 3000 m² de caves de ce bâtiment du patrimoine d'Aquitanis ont déjà été réhabilités dans le cadre du projet, pour devenir des espaces de production alimentaire BIO. Chaque semaine sont produites plusieurs tonnes de denrées vendues à des détaillants locaux.

Les innovations mises en avant par l'office lors de la présentation du projet étaient multiples. Car si Aquitanis est l'un des premiers organismes à entreprendre la transformation de caves résidentielles en ferme souterraine, le projet a également séduit grâce au sérieux du

modèle économique et à son caractère écologique, avec une production 100 % « BIO hors-sol », un système d'arrosage en circuit fermé et un chauffage assuré par les conduites d'eau chaude sanitaire. L'initiative a en outre été reconnue pour les créations d'emplois locaux qu'elle suscite, le recrutement ayant qui plus est donné priorité aux habitants du quartier.

UNE APPLICATION DE RÉALITÉ VIRTUELLE POUR PRÉVENIR LES RISQUES D'INCENDIE

L'OPH Seine-Saint-Denis Habitat s'est distingué dans la catégorie Innovation sociale, avec une initiative autour de la prévention des risques d'incendies domestiques. En 2020, l'office a mis en place des ateliers de sensibilisation en pied d'immeuble via des outils de réalité virtuelle dernier cri. Différents éléments du patrimoine de l'OPH (appartements, cages d'escalier, halls d'entrée, etc.), sélectionnés pour coller au mieux au vécu des locataires, ont été modélisés, puis une application a été développée, à travers laquelle les résident.es peuvent être mis en situation, au moyen de casques, afin d'apprendre à réagir à différents types de situations.

Pour mener à bien ce programme, l'OPH s'est appuyé sur la société TKORP, startup spécialisée dans les projets de réalité virtuelle, qui a conçu l'application sur-mesure et animé les ateliers de sensibilisation et de formation. Le coût de l'opération s'est élevé à 29 700 €.

Cet outil pédagogique constitue la nouvelle étape d'une campagne de prévention initiée dès 2019 suite à un incendie meurtrier dans lequel l'office avait jugé que des comportements adaptés auraient permis de sauver des vies. La première phase avait alors consisté en l'organisation de formations dans les résidences, destinées aux habitant.es. Sessions assurées par un ancien pompier se déplaçant dans un camion itinérant. Une trentaine de quartiers avaient





▲ « Les bénéficiaires de cette innovation, ce sont les locataires. Cette immersion virtuelle dans un scénario d'incendie, c'est plus qu'un jeu vidéo, c'est vivre physiquement l'expérience de l'incendie et retenir de façon durable des réflexes qui peuvent sauver des vies. »

Doudou Mbaye, Chargé de développement social urbain, Seine-Saint-Denis Habitat.

alors été visités. L'opération constituait une première en France, où ce type de programmes de formation étaient jusqu'alors réservés aux entreprises. La démarche a rencontré un franc succès auprès des résident.es de Seine-Saint-Denis Habitat. En effet, plus de 900 locataires ont suivi les formations en pied d'immeuble.

UN HACKATHON POUR AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DE LA RÉGIE

Tarn Habitat a été primé dans la catégorie Innovation managériale pour son Hackathon Régie 2020, un rendez-vous visant à améliorer les services rendus par la régie de l'office, constituée de 60 agents (plombiers, électriciens, chauffagistes, etc.). Conférences, rencontres, ateliers... l'événement s'est déroulé sur deux jours et devait permettre de remettre en question les méthodes, la

qualité de la relation client, l'état des équipements, l'optimisation du stock du magasin, la planification de l'activité en temps réel, notamment à travers une digitalisation accrue.

La conception du Hackathon a notamment reposé sur un séminaire d'idéation qui a réuni tous les agents techniques autour d'ateliers de propositions de solutions. Si le concept a pour objectif d'améliorer le service rendu aux locataires, il doit aussi répondre au souhait

de l'OPH de mettre en place une politique managériale plus agile, plus transversale, plus engageante, qui incite les agents à proposer et co-construire. Le Hackathon Régie fait partie intégrante de la démarche « Performance agile », lancée en 2019 par Tarn Habitat avec la volonté de mettre le collaborateur au cœur du dispositif et de l'engager dans le changement de l'organisation, de ses pratiques, de sa culture d'entreprise.

Parmi les résultats de ce premier hackathon figurent des projets tels que : l'équipement des véhicules de l'OPH pour permettre l'utilisation des téléphones mobiles via bluetooth, l'accès facilité pour les agents de la régie aux consommables (essuie-tout, clous, vis, etc.), ne nécessitant plus la rédaction d'une fiche de travail et permettant un gain de temps, la mise en place de formations aux méthodes agiles pour les managers (simplification de la planification des réunions, assouplissement des rituels d'échanges avec les équipes, recours accru au brainstorming, etc.), ou encore la création d'un poste de responsable de service régie, qui prendra ses fonctions au mois de décembre.

Le projet, dont le coût s'élève à 43 900 €, a été réalisé en partenariat avec la société Worklab, spécialisée dans le travail collaboratif, et l'association AMARC, Association pour le management de la relation client. ●

▼ « Nous avons fait un pari sur la capacité de mobilisation de nos agents, de leurs expériences, de leurs savoir-faire, de leurs connaissances, et sur leur envie d'être force de proposition pour améliorer l'identité et la qualité de leur outil de travail, à savoir la régie ». Isabelle Alibert, développeuse de l'expérience locataire, Tarn Habitat.





Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat
14 rue Lord Byron · 75008 Paris

www.foph.fr

