

# AVEC VOUS

OPH  
LA FÉDÉRATION

#116 / Juillet 2024

Magazine de la Fédération  
des Offices Publics  
de l'Habitat



CONVENTION 2024

# Répondre à la crise, réussir les transitions dans tous les territoires

P.4

## P.10 EXPERTISE RH

Naissance de La  
Ffabrique, le CFA porté  
par la FOPH pour booster  
l'attractivité du secteur  
HLM

## P.11 EXPERTISE FINANCIÈRE

Faire circuler la trésorerie  
dans l'intérêt du groupe  
constitué autour de la  
société de coordination

## P.12 VIE DES ADHÉRENTS

PrioRéno Logement  
Social : l'outil d'aide à  
la programmation des  
rénovations énergétiques

## LES ENTRETIENS D'INXAUSETA À BUNUS

**30 août** : la thématique de cette année est « Logement : territoires en danger ». Marcel Rogemont interviendra lors de la table ronde « Du choc de l'offre au logement pour tous » à 10h.  
Programme disponible en ligne <https://entretiensinxauseta.fr/>



## WEBINAIRE JURISTES

Journée professionnelle des juristes sous forme de webinaires en 2 sessions :  
**Session n° 1** : La gouvernance des OPH - Mercredi 11 septembre de 9h30 à 12h  
**Session n° 2** : Les OPH-SEM et la commande publique (date communiquée ultérieurement)

## 84<sup>e</sup> CONGRÈS HLM À MONTPELLIER

**24 au 26 septembre** : 84<sup>e</sup> Congrès Hlm à Montpellier. Il aura pour thème « Les Hlm, l'Innovation en mouvement ». Venez nous retrouver au stand V13, hall A1.



## 13<sup>e</sup> JOURNÉE PROFESSIONNELLE DES DAF

**15 octobre** : Paris, Espace du Centenaire.

Publications



*éclairage n°13*



*Rapport d'activité 2023 de la Fédération*



*L'activité des adhérents de la FOPH, premiers résultats 2023*



*Activité et statistiques financières des adhérents de la FOPH en 2022*



Vidéos



*Les OPH, des aménageurs du territoire - Convention de la FOPH à Angers, 6 et 7 juin 2024*



*L'Essentiel 2023 : un résumé en 5 minutes des temps forts de l'année 2023 pour la FOPH*





# Ce n'est pas aux locataires HLM de payer le désengagement de l'État

**Marcel Rogemont**

Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Les élections législatives anticipées les 30 juin et 7 juillet 2024 ne doivent en aucun cas entamer notre détermination sans faille à être entendus par les pouvoirs publics. Nous devons porter auprès des futurs députés et du futur Premier ministre les enjeux qui sont les nôtres, et qui sont immenses tant la crise du logement, et en particulier du logement social, est profonde, avec un grand nombre d'organismes qui vont afficher pour 2024 des résultats financiers négatifs les contraignant à arbitrer entre rénovation et construction neuve.

## Un projet de loi stoppé...

Lors de notre Convention annuelle, qui s'est tenue les 6 et 7 juin 2024 à Angers et qui nous a réunis dans un état d'esprit combattif, nous avons adopté une résolution qui énumère des propositions concrètes, soutenues par tous nos adhérents et par nombre de parlementaires et d'élus de tous bords. Ces propositions devaient être portées dans le cadre du projet de loi « développement de l'offre de logements abordables » ou Dola, aujourd'hui stoppé suite à la dissolution de l'Assemblée nationale. Notre rôle est de les réaffirmer ici, en prévision du dialogue qui sera ouvert avec le prochain gouvernement.

## ... mais des propositions réaffirmées

Il nous faut inlassablement lutter contre toute disposition visant à participer à la financiarisation du logement social, quel que soit le gouvernement.

Nous demandons la réintégration d'une part obligatoire (25 %) de logement social dans toutes les opérations de logement locatif intermédiaire (LLI). Nous nous opposons à l'abaissement du seuil de déclenchement du surloyer, qui risque d'impacter les classes moyennes et les travailleurs-clés

dont les revenus dépasseront d'un euro les plafonds de ressources. Nous ne sommes pas favorables à ce que des hausses de loyers trop fortes à la relocation viennent compenser le désengagement de l'État. Nous nous opposons à tout assouplissement de la loi SRU, formidable outil de mixité sociale.

Nous demandons la fin de la RLS, qui n'est autre qu'une taxe de 5 % sur notre chiffre d'affaires, sachant que nous sommes le seul secteur économique et social taxé sur son chiffre d'affaires. Nous demandons le retour à une TVA à 5,5 % sur les investissements pour relancer la production des logements HLM. Nous plaillons toujours pour la création de MaPrimeRénov'HLM (à hauteur de 20 % des crédits accordés à MaPrimeRénov', le parc HLM représentant 20 % des résidences principales), qui permettrait de doubler le soutien aux rénovations énergétiques. Nous demandons la création d'un tarif social de l'énergie, pour protéger les locataires face à la flambée des prix de l'électricité et du gaz.

La Fédération en appelle également à la reprise des travaux sur la décentralisation des politiques de l'habitat, pour une meilleure adaptation à la diversité des territoires, notamment en dotant les autorités organisatrices de l'habitat (AOH) de compétences et de moyens financiers, via une partie de la PEEC.

Rappelons pour conclure que nous nous opposons fermement à toute proposition qui générerait de la discrimination dans l'accès au logement. ●

➤ **La résolution de la Convention 2024**





CONVENTION 2024

# Répondre à la crise, réussir les transitions dans tous les territoires



La Convention annuelle de la FOPH s'est tenue les 6 et 7 juin 2024, à Angers. L'événement, qui a réuni 271 participants, dont 218 représentant 135 OPH et SEM adhérents, avait pour objectif de mettre en valeur la capacité des organismes à innover et à se réinventer pour répondre aux nouveaux besoins des territoires et des habitants, et pour relever les défis de la transition énergétique. Il visait également à identifier des solutions concrètes pour sortir de la crise du logement.

➤ Le lien indéfectible avec les territoires. C'est sur cette valeur fondatrice que Marcel Rogemont a insisté dans son discours d'ouverture. « Je rappelle avec force que les Offices, ce sont des élus pour des politiques locales de l'habitat gérées par des élus », a introduit le président de la FOPH. « Cette proximité est gage d'indépendance. Et si, ici ou là, des réticentes existent, n'insultez pas l'avenir par des choix irréversibles, et somme toute coûteux, en bradant votre patrimoine à la valeur comptable alors que la valeur réelle est très supérieure ». Dans son allocution de bienvenue, Jean-Marc Verchère, président d'Angers Loire Métropole et maire d'Angers, soulignait à son tour l'importance des élus pour sortir de la crise du logement : « tension de l'offre face à une demande très forte, enrayement de la rotation au sein du

parc social, le tout dans un contexte de ralentissement de l'économie... les enjeux du secteur sont énormes et l'action des collectivités est très importante pour relever ces défis ». Florence Dabin, présidente du conseil départemental de Maine-et-Loire, complétait ce temps d'ouverture en vantant l'action des HLM publics : « Les OPH contribuent à l'amélioration de la qualité de vie, à l'image de Meldomys [ex-Maine-et-Loire Habitat], bras armé du département de Maine-et-Loire, qui ne cesse d'innover et de s'adapter à un contexte en perpétuelle mutation ».

#### DONNER LEUR PLACE AUX ÉNERGIES DÉCARBONÉES

À l'issue de l'assemblée générale, au cours de laquelle ont été présentés les rapports annuels de la FOPH par Jean-Luc Triollet, DG de Val Touraine Habitat, Dominique Estrosi-Sassone,

sénatrice des Alpes-Maritimes, et Fabienne Labrette-Ménager, présidente de Sarthe Habitat (retrouvez les rapports p.2), la première table ronde s'est ouverte sur le thème *Innover pour la transition énergétique : produire et utiliser des énergies décarbonées*. « Dans un contexte où l'énergie est de plus en plus chère, les énergies renouvelables sont de plus en plus compétitives », a indiqué Rémy Vasseur, responsable du département énergie et bas-carbone de l'USH. La séquence a permis de présenter le rapport d'étape de l'étude menée par la FOPH en partenariat avec la Banque des Territoires et Pouget Consultants, qui vise à identifier le potentiel d'intégration dans les résidences d'une dizaine de modes de production d'énergies décarbonées, parmi lesquels les réseaux de chaleur urbains (RCU), les chaudières biomasse, la géothermie de



^ *Innover pour la transition énergétique*, avec de g. à d. : Rémy Vasseur, resp. du département énergie et bas-carbone de l'USH, Gil Vauquelin, dir. de la transformation écologique à la Banque des Territoires, Julien Parc, resp. Études prospectives chez Pouget Consultants, Sigrid Monnier, DG de Gironde Habitat, Vincent Peronnaud, DG de l'OPAC de l'Oise, et Razy Hammadi, animateur de la Convention.



▲ *Innover pour aménager les territoires, tous les territoires*, avec de g. à d. : Bertrand Moineau, associé fondateur de 1630 Conseil, Marie-Laure Vuittenez, DG d'Habitat et Métropole, Pascal Longein, DG de l'OPAC 36, et Razy Hammadi.

surface, le solaire thermique, le photovoltaïque sur les bâtiments, ou encore la production de biogaz. Les résultats de ce travail feront l'objet d'une présentation et d'une publication à l'occasion du Congrès Hlm de Montpellier, du 24 au 26 septembre 2024.

Deux nouveaux dispositifs dédiés à l'accompagnement des rénovations énergétiques du parc social ont été présentés par Gil Vauquelin, directeur de la transformation écologique à la Banque des Territoires : un prêt bonifié par l'Ademe dédié au raccordement aux RCU et aux changements de vecteur énergétique ; et PrioRéno Logement Social, une application d'aide à la priorisation des programmes de rénovation énergétique (lire p.12). L'occasion également de rappeler qu'une enveloppe de 6 Md€ d'Éco-prêt est toujours à disposition des organismes HLM. Côté terrain, deux OPH étaient invités à témoigner de leurs initiatives en matière de déploiement de solutions d'autoconsommation. « Nous nous sommes investis assez naturellement dans ces questions, notamment dans

le photovoltaïque, dans une logique d'anticipation des réglementations à venir, afin entre autres de minimiser les coûts d'adaptation de notre parc », a expliqué Sigrid Monnier, DG de Gironde Habitat.

Autre retour d'expérience, celui de l'OPAC de l'Oise, présenté par son DG, Vincent Peronnaud : « La crise des énergies nous a poussés à nous intéresser à notre potentiel photovoltaïque. Parmi les récentes concrétisations, nous avons installé 3 000 m<sup>2</sup> de panneaux sur le parking du siège de notre organisme, qui vont permettre d'alimenter 80 cages d'escaliers dans un rayon de deux kilomètres. Un projet rentable sur 10 ans ».

#### LES HLM PUBLICS, DES AMÉNAGEURS DU TERRITOIRE

Les adhérents de la FOPH, des constructeurs ? Oui, mais pas seulement. Les OPH et SEM immobilier sont aujourd'hui de véritables aménageurs des territoires (voir p.2 la vidéo *Les OPH, des aménageurs du territoire*), comme l'a rappelé Bertrand Moineau, fondateur de 1630 Conseil, en introduction de la

deuxième table ronde intitulée *Innover pour aménager les territoires, tous les territoires*.

Marie-Laure Vuittenez, DG d'Habitat et Métropole, a témoigné de l'engagement de son organisme sur la question : « Nous avons démontré notre capacité à transformer l'offre de logements pour accompagner la transformation des besoins, à travers la restructuration, la démolition, la réhabilitation... Nous avons besoin d'être soutenus financièrement dans cette transformation de notre patrimoine ».

Pascal Longein, DG de l'OPAC 36, a lui aussi vanté le dynamisme de son Office et la capacité à dépasser la seule fonction de bailleur : « Notre ambition est de faire en sorte que les habitants soient fiers de leur quartier, qu'ils aient envie d'y rester. Par exemple, nous avons construit une maison de santé au cœur d'un Quartier prioritaire de la politique de la ville, qui a immédiatement fait le plein. Aujourd'hui la collectivité nous sollicite pour en construire une nouvelle sur un autre site. Nous avons également racheté

un centre commercial, pour pouvoir proposer aux habitants des commerces qui répondent réellement à leurs attentes ».

Les vertus du logement social, en secteur tendu comme dans les territoires en déprise, ont été vantés par Renaud Payre. Le 3<sup>e</sup> vice-président délégué à l'habitat, au logement social et la politique de la ville, à la Métropole de Lyon a décrit le plan d'urgence lancé en décembre 2023 par la Métropole, avec une enveloppe de 10 M€ de subventions pour débloquer à court terme la création de 3 000 logements, dont 600 à 900 logements sociaux. Il a en outre partagé son inquiétude face au projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables (Dola), avant que ce dernier ne soit stoppé par la dissolution de l'Assemblée nationale au même titre que l'ensemble des travaux parlementaires. « Nous avons en réalité besoin de deux grandes lois : une sur le foncier, pour ne pas être en constante dépendance vis-à-vis du marché ; l'autre pour une décentralisation des politiques de l'habitat qui donne des ressources aux autorités organisatrices de l'habitat (AOH). Ce dernier projet était une promesse du ministre du logement Patrice Vergriete, je regrette que son successeur Guillaume Kasbarian ne l'ait pas gardé à l'agenda ».

L'implication de l'AORIF pour identifier des solutions afin de relancer la production a été présentée par son président Damien Vanoverschelde, DG de Hauts-de-Seine Habitat : « Nous allons soumettre une vingtaine de pistes d'amélioration au préfet de région. Certaines concernent de petites adaptations locales, d'autres nécessitent la prise de risque de l'expérimentation, et enfin certaines, comme la suppression de la RLS, nécessitent la loi ».

### LE IN HOUSE, POUR ALLER PLUS LOIN DANS LE RÔLE D'AMÉNAGEUR

Si les OPH sont bel et bien des aménageurs des territoires, ce rôle

pourrait être encore accru dans le cadre d'une relation *in house* (de quasi-régie) avec leur collectivité de rattachement. Elle leur permettrait de ne pas être mis en concurrence dans le cadre d'opérations telles que la construction ou la réhabilitation de collèges, de gendarmeries, de bâtiments administratifs, etc. « Ce serait une avancée très importante, d'autant que notre collectivité de rattachement, le département du Puy-de-Dôme, souhaite travailler avec nous sur ces sujets », a argumenté Philippe Brunet-Debaines, DG d'OPHIS Puy-de-Dôme.

Laurent Goyard, DG de la FOPH, a insisté sur le fait qu'une relation *in house* « serait un formidable accélérateur pour sortir des projets, contribuerait à améliorer le résultat financier des organismes, et conforterait l'intérêt pour une collectivité d'avoir un Office à sa main ». Pour rappel, la Fédération a produit en 2023 une note avec le cabinet EY intitulée *Un*

*OPH est-il in house (en situation de quasi-régie) vis-à-vis de sa collectivité de rattachement ?*

> Lire la note



### LE SERVICE AUX LOCATAIRES, AU CŒUR DES VALEURS DE NOS ADHÉRENTS

L'engagement et l'inventivité des organismes en matière de services aux habitants, au cœur des valeurs cardinales d'humanité et d'innovation qui les unissent, a fait l'objet d'une table ronde intitulée *Innover pour mieux accompagner les locataires : les nouveaux services*. « Cela implique de mobiliser des outils de financement spécifiques, à l'image des fonds de dotation, alimentés par des fonds propres, des financements publics type subventions, etc. », a précisé Julie Koeltz, associée CMI, qui a présenté l'étude en cours réalisée avec la FOPH



▲ *Innover pour mieux accompagner les locataires : les nouveaux services*, avec à l'écran Vincent Cristia, DG de Lyon Métropole Habitat, et sur scène, de g. à d. : Julie Koeltz, associée CMI, Isabelle Rueff, DG d'Alpes Isère Habitat, et Razy Hammadi.

*Déploiement des services et modèles économiques.* « Certaines prestations initialement gratuites pourront ensuite être prises en charge par le locataire via une augmentation de la quittance ».

Pour Isabelle Rueff, DG d'Alpes Isère Habitat, « les OPH sont légitimes à développer de nouveaux services car ils sont des sociétés de service. Dans notre Office, nous avons produit un catalogue sur de nombreux thèmes : numérique, assurance, loisirs, culture, vacances, alimentation... Ces projets sont portés par un fonds de dotation et ne coûtent pas très cher, l'investissement est surtout humain ».

Au cœur de cette mission de service, les HLM publics sont nombreux à mettre l'accent sur l'offre de santé, afin notamment de combler le déficit d'établissements médicaux et paramédicaux dans certains quartiers (maisons de santé, pharmacies...). « C'est une demande récurrente de la part de nos locataires, sur la Métropole de Lyon », a indiqué Vincent Cristia, DG de Lyon Métropole Habitat. « Nous en avons fait un axe stratégique, avec aujourd'hui 70 locaux d'activités qui ont été vendus ou mis en location à des professionnels de santé ».

### LA DÉCENTRALISATION, DIVERSITÉ DES CAS EUROPÉENS

Le deuxième jour, pour la séance de clôture, après l'adoption à l'unanimité de la résolution présentée par Marcel Rogemont (lire p.3), une séquence a été dédiée au thème *Décentraliser pour plus d'efficacité ? Quelle organisation territoriale en Europe ?* Patrick Le Galès, directeur de recherche au CNRS

et professeur à Sciences Po au Centre d'études européennes et de politique comparée, a présenté ses travaux sur la décentralisation des politiques du logement à l'échelle européenne, proposant notamment un zoom sur les modèles britannique et italien. « La décentralisation peut permettre beaucoup plus d'efficacité, mais ce n'est pas automatique », a-t-il averti à la lumière de l'exemple transalpin. « Une différenciation et une très forte décentralisation sans coordination nationale sur certaines priorités peuvent avoir des effets négatifs ».

À l'heure où « les pays européens sont en train d'essayer de réorganiser la dynamique entre les échelles nationale et territoriale », il a appelé à s'interroger sur le niveau auquel doit se jouer la décentralisation : communes, EPCI, etc.

### PARLEMENTAIRES ET ÉLUS DE TOUS BORDS CRITIQUES SUR L'EX-PROJET DE LOI DOLA

La dernière table ronde de la Convention avait pour thème *Répondre à la crise, réussir les transitions dans tous les territoires.* Dirigeants d'OPH, parlementaires, élus de tous bords et universitaires ont tour à tour énuméré des pistes concrètes pour une sortie de crise (lire p.3) et fait part de leurs réticences quant au projet de loi Dola qui se dessinait.

« Il n'y a dans ce texte aucune réponse à la grave crise du logement que traverse notre pays. Ce n'est pas aux locataires de redonner, via le surloyer, des marges de manœuvre financières aux bailleurs sociaux, marges dont ces derniers ont été privés depuis 2017 par l'État,

**« Ce n'est pas aux locataires de redonner, via le surloyer, des marges de manœuvre financières aux bailleurs sociaux. »**

**Dominique Estrosi-Sassone**, sénatrice des Alpes-Maritimes

essentiellement à travers la RLS, qui est une taxe sur leur chiffre d'affaires », a alerté Dominique Estrosi-Sassone, sénatrice LR des Alpes-Maritimes. Constat partagé par Viviane Artigalas, sénatrice PS des Hautes-Pyrénées, qui a pointé une démarche « perverse » du gouvernement de Gabriel Attal : « ce n'est pas la bonne solution pour faire retrouver des ressources aux bailleurs sociaux », d'autant que, comme l'a relevé Jean-Luc Triollet, « le SLS ne remonte qu'en partie dans les caisses des bailleurs sociaux, étant reversé à 85 % à la CGLLS, et demain, avec la loi, à 50 % ».

Pour Isabelle Le Callennec, conseillère régionale LR de Bretagne, maire et présidente de Vitré communauté, les conséquences du durcissement du SLS vont être lourdes sur nombre de ménages dépassant le plafond et qui vont devoir déménager : « mais pour aller où ? Peut-être seront-ils éligibles

### Durcissement du SLS : les conséquences pour les locataires

Le durcissement du supplément de loyer de solidarité prévu dans le projet de loi Dola, stoppé par la dissolution de l'Assemblée nationale, a fait l'objet d'un point par William Le Goff, directeur des études prospectives de la FOPH. L'ex-projet de loi proposait que le seuil de l'éviction passe de 150 % à 120 % des plafonds PLS, et que le seuil du SLS soit applicable dès le 1<sup>er</sup> euro de

dépassement des plafonds de ressources PLUS. Pour l'ensemble du parc HLM, la FOPH évalue à 93 600 le nombre de ménages concernés par le SLS. Ils auraient été 225 000 avec le durcissement. Le nombre d'évictions s'élève aujourd'hui à 5 700. Il serait passé à 15 500 avec les nouvelles règles.



▲ Répondre à la crise, réussir les transitions dans tous les territoires, avec de g. à d. : Jean-Luc Triollet, DG de Val Touraine Habitat, Viviane Artigalas, sénatrice des Hautes-Pyrénées, Lionel Causse, député des Landes, Dominique Estrosi-Sassone, sénatrice des Alpes-Maritimes, Stéphane Peu, député de la Seine-Saint-Denis, Isabelle Le Callennec, conseillère régionale de Bretagne, Patrick Le Galès, dir. de recherche au CNRS et professeur à Sciences Po, et Razy Hammadi.

au LLI, mais pas toujours. On parle là de familles, notamment monoparentales, avec des enfants scolarisés... ». Lionel Causse a appelé à ne pas oublier que « le logement social est la seule solution qui permet à des foyers de pouvoir récupérer quelques centaines d'euros de pouvoir d'achat tous les mois ». Et le député des Landes d'appeler aussi à protéger la loi SRU. « Sur le littoral par exemple, où certaines communes ne sont pas soumises à la loi SRU, l'immobilier s'est envolé. N'allons-nous accueillir que les plus aisés ? Et comment créer une cohésion sociale dans ces conditions ? »

Stéphane Peu, député de la Seine-Saint-Denis, a quant à lui regretté que le projet de loi parte de l'idée préconçue que certains locataires du parc HLM n'y auraient pas leur place. « Toutes les politiques successives de la ville ont exonéré de surloyer les Quartiers prioritaires de la politique de la ville, afin d'essayer de maintenir ou de regagner de la mixité sociale. Le projet

de loi Dola est en train de rompre avec ces politiques qui, gouvernement de droite comme de gauche, avaient une vision assez républicaine du logement et de la cohésion nationale. Cette loi va renforcer le séparatisme et abimer la mixité sociale, ou ce qu'il en reste », a-t-il averti.

Jean-Luc Triollet a appelé à un choc de l'offre indispensable pour pouvoir répondre à la demande : « tant qu'on ne supprimera pas la RLS, tant qu'on ne baissera pas la TVA à 5,5 % sur les investissements, tant qu'on n'aura pas une baisse des charges avec pourquoi pas un tarif social de l'énergie, la situation ne sera pas tenable ». Patrick Le Galès a encouragé les acteurs du secteur à continuer sans relâche à interpellier le gouvernement : « Comment se fait-il que ce consensus entre vous tous ne soit pas entendu par les pouvoirs publics ? » Il a enfin mentionné une condition nécessaire selon lui pour aller plus loin dans la décentralisation des politiques du logement : « On a besoin d'une légitimité plus

forte des EPCI et des intercommunalités, avec peut-être des élections au suffrage universel direct, qui polariseraient le débat et donneraient une capacité politique plus forte ».

#### RENDEZ-VOUS EN 2025 À PARIS

En guise de conclusion, le président de la Fédération a souhaité mettre en avant une dernière fois l'engagement et la détermination des adhérents à défendre le modèle HLM français. « Cette Convention nous aura permis de mettre sur le devant de la scène la capacité de nos organismes publics à innover, à proposer des expériences de qualité, à découvrir et inventer des solutions nouvelles avec, chevillé au corps, l'intérêt de nos locataires ». La prochaine Convention de la FOPH se tiendra les 12 et 13 juin 2025, au Centre des Congrès de la Villette, à Paris. ●

# LA FHABRIQUE, LE CFA QUI BOOSTE L'ATTRACTIVITÉ DU SECTEUR HLM

➤ La Fhabrique, Centre de Formation pour Apprentis (CFA) dédié aux métiers du logement social, a vu le jour le 27 mai 2024, date de son assemblée générale constitutive. Portée par la FOPH, elle a pour mission de dénicher et former les futurs talents d'un secteur en tension, souvent méconnu des jeunes, et offrir ainsi aux bailleurs sociaux des opportunités de recrutement en alternance. Il s'agit d'un CFA hors-les-murs, c'est-à-dire en réseau avec des organismes de formation partenaires sélectionnés sur les territoires.

La Fhabrique dévoilera bientôt les premiers organismes partenaires avec lesquels vont être lancées, dès le mois de septembre 2024, des formations sur les quatre métiers les plus en tension du secteur : gardien d'immeuble, agent de maintenance en bâtiment, chargé de gestion locative et chargé d'opération immobilière.

## L'ALTERNANCE, STRATÉGIE GAGNANTE POUR LES ENTREPRISES ET LES APPRENTIS

Malgré les incitations financières pour recruter en alternance, à hauteur de 6 000 € par contrat, le recours à l'apprentissage au sein des OPH et des SEM adhérentes de la FOPH peine à dépasser les 2 % des effectifs. Pourtant ce mode de recrutement présente de nombreux avantages. Il vise à former les apprentis en fonction des besoins propres à l'organisme, de sorte que les compétences acquises soient directement applicables aux missions et aux responsabilités du poste. Il est un moyen de recruter et qualifier de futurs collaborateurs, grâce à un diplôme ou une certification, et de les acculturer aux pratiques professionnelles actualisées et innovantes.

L'apprentissage constitue, en outre, un moyen de réduire les coûts liés au



recrutement et à la formation de nouveaux collaborateurs, tout en favorisant la diversité des profils.

Côté apprentis, aussi, ce mode de recrutement s'avère souvent gagnant, représentant une porte d'entrée dans le monde du travail avec une formation gratuite, une expérience professionnelle permettant d'être immédiatement opérationnel, et une certification à la clé. À noter que plus de 70 % des apprentis décrochent un emploi dans les six mois suivant la fin de leur contrat.\*

**Plus de 70 %  
des apprentis  
décrochent un  
emploi dans les six  
mois suivant la fin de  
leur contrat.**

## LA FHABRIQUE S'OCCUPE DE TOUT

Le CFA est impliqué à toutes les étapes du processus, de l'identification des organismes de formation et écoles partenaires sur les territoires, jusqu'à l'octroi du diplôme aux apprentis, en passant par des ateliers pour la rédaction

de CV, des séances de coaching pour la recherche d'emploi, l'organisation de *job dating*, mais aussi la prise en charge de tous les aspects administratifs (rédaction du contrat, convention employeur, etc.).

Un livret d'apprentissage numérique sera mis à disposition de l'apprenti, du maître d'apprentissage et du responsable du centre de formation, afin d'assurer un suivi tout au long du parcours. Les tuteurs et maîtres d'apprentissage se verront proposer deux jours de formation pris en charge par le fonds conventionnel de branche.

Des actions de communication seront lancées prochainement, avec l'ouverture d'un site web, puis l'organisation d'événements tels que des journées portes ouvertes dans les organismes partenaires ou la participation à des salons professionnels.

L'association La Fhabrique est présidée par Laurent Goyard, DG de la FOPH. Son conseil d'administration est composé de trois représentants de la Fédération, trois représentants des organisations syndicales et trois personnalités qualifiées. ●

➤ Pour en savoir plus



\* Source : baromètre Fondation Adecco Group 2023

# FAIRE CIRCULER LA TRÉSORERIE DANS L'INTÉRÊT DU GROUPE CONSTITUÉ AUTOUR DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

➤ La circulation des flux financiers à l'intérieur d'un groupe constitué autour d'une société de coordination (SC), rendue possible par la loi Elan, vient de passer de la théorie à la pratique. Ce sujet, qui avait fait l'objet de l'une des séquences majeures de la 3<sup>e</sup> journée nationale des sociétés de coordination de la FOPH du 19 mars 2024, est incarné depuis le 18 juin 2024 par Habitat Lorrain. La société de coordination a en effet validé en assemblée générale une avance en compte courant à hauteur de 5 M€ à destination de l'OMh du Grand Nancy. Cette avance est possible par la contribution des quatre autres membres de la SC (Épinal Habitat, Le Toit Vosgien, OPH de Lunéville à Baccarat et Toul Habitat). Une somme qui arrive en soutien au programme de réhabilitation ANRU de grande ampleur du Plateau de Haye, à Nancy, qui représente un investissement de 150 M€. La transaction se fera en deux temps : un prêt de 3 M€ en 2024, puis un second de 2 M€ en 2025. Ce mécanisme comble le décalage de trésorerie impliqué par les projets ANRU, pour lesquels les subventions ne sont pas versées en temps réel.

## UN PRÊT SOUS FORME D'AVANCE EN COMPTE COURANT AU TAUX DU LIVRET A

Il s'agit concrètement d'un emprunt pour lequel chaque prêteur met à disposition une partie de sa trésorerie. Dans le cas d'Habitat Lorrain, les conditions financières décidées par les membres et la SC permettent aux prêteurs de conserver une rémunération de trésorerie analogue au taux du livret A (3 % à date), et à l'emprun-

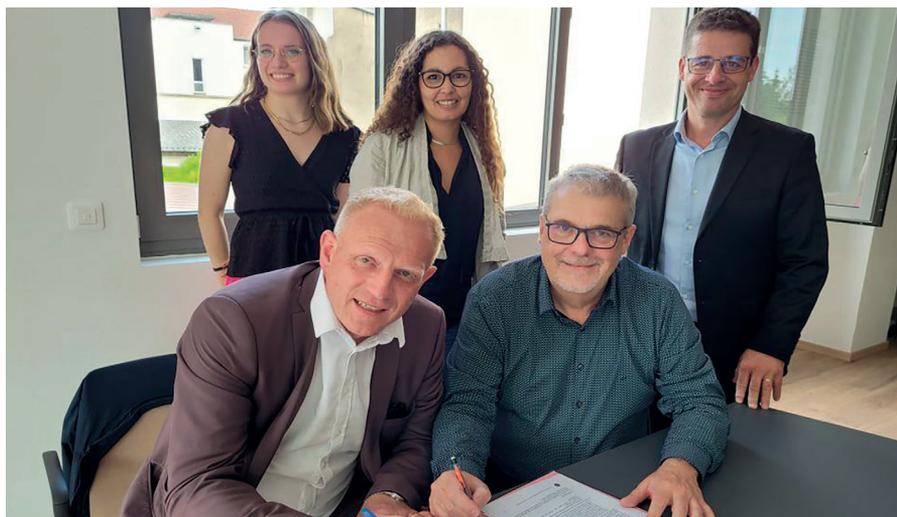
teur de bénéficier d'un taux d'intérêt significativement inférieur au taux du marché. « Au vu des taux actuels, en passant par la SC plutôt que par le marché à court terme, l'organisme emprunteur fait une économie de près de 150 000 € », explique Claude Faivre, président du directoire d'Habitat Lorrain. « Nous avons considéré que cette solution d'entraide s'imposait. Nous pouvons le faire, nous disposons de la trésorerie nécessaire, et les conditions font que tout le monde est gagnant. Pourquoi se priver ? »

## UNE PRATIQUE QUI RENFORCE LA LÉGITIMITÉ DES SC

« En s'emparant des outils qui sont à notre main, nous démontrons avec force l'utilité des sociétés de coordination, qui avaient déjà prouvé leur légitimité à travers des mises en commun de systèmes d'information, de personnels, de services informatiques, etc. Cette

nouvelle forme de collaboration entre membres d'une SC est symboliquement forte et doit encourager à poursuivre sur cette voie », argumente Claude Faivre.

Si les cinq organismes membres d'Habitat Lorrain ont choisi de faire transiter le prêt par la société de coordination, ils avaient également la possibilité de le faire en multilatéral. La démarche a nécessité un important travail de délibérations des quatre organismes, les statuts de la SC prévoyant en outre la consultation obligatoire du conseil de surveillance et une prise de décision en assemblée générale pour toute dépense au-delà de 500 000 €. Pour rappel, les transferts de trésorerie entre membres d'une SC peuvent se matérialiser de trois manières : par l'émission de titres participatifs, de prêts participatifs, et d'avances en comptes courants. ●



▲ Signature validant l'avance en compte courant entre les membres d'Habitat Lorrain avec, au premier plan, de g. à d., Jérôme Dal Borgo, DG de l'OMh du Grand Nancy, et Claude Faivre, DG de l'OPH de Lunéville à Baccarat et président d'Habitat Lorrain, et au second plan, Anne-Victorine Barbier, OMh du Grand Nancy, Mounia Ouafella Patier, DG de Toul Habitat, et Jérôme Orelu, DG d'Épinal Habitat.

## PRIORÉNO LOGEMENT SOCIAL

# L'OUTIL D'AIDE À LA PROGRAMMATION DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES

➤ La Banque des Territoires a lancé, le 23 avril 2024, PrioRéno Logement Social (LS), un logiciel public et gratuit conçu pour accompagner les bailleurs sociaux dans la programmation de leurs travaux de rénovation énergétique. L'application propose une vue satellite de l'ensemble du patrimoine de chacun, enrichie des consommations de gaz et d'électricité, résidence par résidence.

« Il existe une forte hétérogénéité entre les bailleurs HLM dans la capacité à traiter les données et à dégager une vision stratégique », explique Hakim Lahlou, directeur Innovation et Stratégie Groupes de Logement Social, à la Banque des Territoires. « Désormais, tous les organismes disposent d'un outil qui donne, en un clic, une vision quasi exhaustive des consommations énergétiques ».

### UNE AIDE À LA DÉCISION

« Cela va représenter un gain de temps considérable et une très importante aide à la décision », indique Sébastien Tronchet, responsable études et programmation à la direction du patrimoine d'Alpes Isère Habitat. L'OPH isérois fait partie des 10 organismes HLM à avoir pris part à la co-conception de PrioRéno LS, à travers une dizaine de réunions de travail, à la fois pour le recensement des besoins et pour la partie ergonomie.

« Cela va aussi nous aider à produire un plan stratégique de patrimoine simplifié décarboné<sup>1</sup> d'ici au 1<sup>er</sup> janvier 2025, conformément aux obligations prévues dans la loi Climat et résilience », précise Mehdi Chaabane,

responsable pôle stratégie du patrimoine, innovation et RSE, à la RIVP, également impliquée dans le développement de l'application.

### DES ÉVOLUTIONS À VENIR POUR OPTIMISER L'OUTIL

Les données sont issues des diagnostics de performance énergétique (DPE), communiqués par l'Ademe, et des consommations d'énergie des logements et des parties communes, transmises par Enedis et GRDF. « Là où les seuls DPE n'offrent qu'une approche normative, parfois très éloignée de la réalité car ne tenant pas compte des usages et des consommations réelles, PrioRéno apporte des données concrètes immédiatement exploitables », argumente Hakim Lahlou.

À ce jour, toutes les données qui ne passent pas par Enedis ou GRDF, comme les chaufferies bois ou fuel et les autres fournitures d'énergie, ne sont pas prises en compte. « Cela occasionne des marges d'erreurs, qu'il faut corriger

en croisant avec nos informations », indique Sébastien Tronchet.

Par ailleurs, comme le note Jérôme Capdevielle, responsable du service réhabilitation et contrats de Haute Savoie Habitat, autre OPH co-concepteur, « d'autres paramètres sont à prendre en compte pour décider d'engager des travaux de rénovation, comme le niveau d'isolation des bâtiments, l'état des fenêtres, etc. Il faudra continuer d'aller sur le terrain pour obtenir ces informations ».

PrioRéno LS sera prochainement enrichi d'une fonctionnalité qui formulera des suggestions de priorisation. ●

1. La production d'un *Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation* (PSSSED), le nouveau nom du *PSP Décarbonation Simplifié*, ouvre aux organismes l'accès à des subventions de l'État (1,5 Md€) prévues pour accélérer la rénovation et la décarbonation du parc social.

➤ Pour en savoir plus

