

# AVEC VOUS

OPH  
LA FÉDÉRATION

#108 / Novembre 2021

Magazine de la Fédération  
des Offices Publics  
de l'Habitat

CONGRÈS HLM

## La FOPH avance ses pions pour préparer l'avenir

DOSSIER P.4

### P.10 EXPERTISE RH

La FOPH publie son  
rapport de branche

### P.11 EXPERTISE FINANCIÈRE

Visial migre sur le cloud

### P.12 VIE DES OFFICES

Trophées de l'innovation  
et Prix HLM partenaires  
des âgés : zoom sur  
deux OPH primés

## WEBINAIRES FORMATION DES ADMINISTRATEURS DES OFFICES

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

**Session 1** : compétence des OPH et gouvernance, cadre budgétaire et comptable, dispositifs de prévention, de garantie et de contrôle

**Session 2** : la gestion financière, le cadre d'intervention de la CAO, celui de la CALEOL

➤ Session 1 **mardi 23 novembre 2021**  
Session 2 **jeudi 25 novembre 2021**

➤ Session 1 **mardi 22 mars 2022**  
Session 2 **jeudi 24 mars 2022**

➤ Session 1 **mardi 25 janvier 2022**  
Session 2 **jeudi 27 janvier 2022**

➤ Session 1 **mardi 17 mai 2022**  
Session 2 **jeudi 19 mai 2022**

## WEBINAIRE VISIAL WEB

**9 novembre 2021** : nouvelles fonctionnalités, points d'alerte, évolutions à prévoir

## INSTALLATION DU NOUVEAU CONSEIL FÉDÉRAL

**7 décembre 2021**

# Publications



**Rapport de branche 2020 : Statistiques emploi et formation des Offices Publics de l'Habitat**



**Livret « La contractualisation entre les collectivités et les OPH en 7 questions »**



**Newsletter Focus DAF #15 - Septembre 2021**



**Panorama des OPH et des regroupements au 01/09/21**



# Podcasts



**29 septembre 2021** : Live radio - Souscriptions par la Banque des Territoires des titres participatifs émis par les OPH :

retrouvez l'interview de Marcel Rogemont, président de la FOPH.



**30 septembre 2021** : Radio Immo - PLF 2022, présidentielle : retrouvez l'interview de Marcel Rogemont, président de la Fédération des OPH.



**6 octobre 2021** : Retour sur le 81<sup>e</sup> Congrès HLM et attentes par rapport à la loi de finances : interview de Marcel Rogemont, président de la Fédération des OPH.



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, Willy Girard, Axelle Lebigot-Dymon, Philippe Manenc, Céline Mussard • **Réalisation** Agence Cito • **Impression** Hauts de Vilaine sur papier recyclé • **Crédits photos** p.1, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12 : H. Thouroude/FOPH.

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

# Remettre le logement HLM au cœur du pacte républicain

Tribune publiée par *Les Échos*, le 9 octobre 2021.

**L**e congrès HLM de Bordeaux était habité par de fortes inquiétudes et des questions sur le destin que l'on dessine pour les HLM et leurs habitants.

La succession des lois logement et des lois de finances semble inspirée par une même volonté, celle d'une remise en cause progressive, profonde du modèle généraliste des HLM.

Initié entre les deux guerres, affirmé plus encore lors dans les années 1950, le logement social joue un rôle important pour permettre à chaque ménage qu'il soit salarié ou non, d'avoir un toit.

Pour comprendre la lancinante question du logement, rappelons le 1<sup>er</sup> février 1954, lorsque l'Abbé Pierre lance son appel sur RTL : « il n'y a pas de violence qu'avec des armes, il y a des situations de violence lorsqu'il n'y a plus d'espérance pour les plus petits ». Plus près de nous, la pandémie a souligné la précarité grandissante que vivent de plus en plus de personnes et la difficulté pour les travailleurs de la santé, de la sécurité, de l'éducation... d'être logés à proximité de leur lieu de travail.

## Les HLM font partie de la réponse depuis l'après-guerre. Qu'en est-il aujourd'hui ?

Le modèle robuste des HLM est fondé sur un financement stable, géré par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) dont les prêts sont assis sur le livret A, sur l'universalité des offres de prêts : que vous soyez un gros ou un petit organisme les mêmes prêts sont disponibles aux mêmes conditions. **Ainsi, les loyers des logements, quand ces logements sont financièrement amortis, dégagent, en plus des aides publiques, de l'argent pour construire à nouveau pour les 2,2 millions de demandeurs et réhabiliter pour tenter d'atteindre la neutralité carbone des logements HLM en 2050.**

Aujourd'hui, cette stabilité du modèle est fortement remise en cause : d'une part le logement social, hier protégé, est aujourd'hui exposé, de plus en plus, aux lois du marché :

**les logements HLM, hier considérés comme des produits de première nécessité, deviennent de plus en plus des actifs qui doivent circuler : je construis, je vends pour reconstruire.**

D'autre part, hier fondé sur le logement des salariés, il est aujourd'hui appelé de plus en plus à répondre à la précarisation de notre société. Dès lors, le caractère généraliste de son peuplement est remis en cause, rendant difficile l'accès au logement HLM pour des travailleurs aux revenus modestes, souvent exclus du parc privé bien trop onéreux.



**Marcel Rogemont**

Président de la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat

## Un recul des perspectives de construction

Par ailleurs, nous (les Offices Publics de l'Habitat) engageons utilement des milliards dans le cadre de l'ANRU afin de rééquilibrer le peuplement de certains quartiers et pour promouvoir l'égalité des chances et la mixité sociale. Mais en même temps, l'insuffisance de constructions nouvelles et l'augmentation des publics dits « prioritaires » due à une société plus précaire, conduisent immanquablement à fragiliser cette même mixité sociale. Car, non seulement l'État ne subventionne plus directement le logement social, mais aux 5 euros de baisse des APL s'est ajoutée, pour les organismes HLM, une ponction de près de 2 milliards pour financer, notamment, les APL. Ainsi, les loyers des locataires financent une part de leur propre APL : **surprenante solidarité des ménages à revenus modestes entre eux !**

Le résultat est un **recul des perspectives de construction : seulement 90 000 en 2020 et guère plus de 100 000 en 2021, lorsqu'il y en avait 126 000 en 2016.**

La question se pose de savoir **quel destin l'on dessine pour les HLM et leurs habitants.** Puissent le congrès de Bordeaux et la prochaine campagne de la présidentielle répondre à la question positivement.

Il est **urgent de remettre le logement social au cœur du pacte républicain.**

RÉAFFIRMATION DES VALEURS, CONTRACTUALISATION

# Au congrès, la FOPH avance ses pions pour préparer l'avenir



Dans l'effervescence du Congrès HLM, qui s'est tenu à Bordeaux les 28, 29 et 30 septembre 2021, la FOPH a fait de son stand une tribune centrale, où les acteurs du logement social sont venus partager leurs expériences et se retrouver. Deux événements majeurs s'y sont notamment tenus : une séquence sur la réaffirmation des 5 valeurs cardinales partagées par les organismes, et un temps d'échange sur la contractualisation, dispositif crucial pour les offices comme pour leurs collectivités de rattachement.



Le rendez-vous était attendu, d'autant plus après le report de l'édition 2020 pour cause de crise sanitaire. À l'occasion du 81<sup>e</sup> congrès HLM, le stand de la Fédération des OPH n'a pas désempli pendant trois jours, avec notamment deux temps forts qui ont largement mobilisé les adhérents et les élus.

### RÉAFFIRMER LES CINQ VALEURS CARDINALES

Dire, expliquer, marteler la raison d'être des OPH, pour mieux faire comprendre leur action et leur utilité au service des Français. Tel était l'objectif du travail préparé par l'équipe fédérale et des représentants d'offices, qui visait à présenter les cinq valeurs cardinales des OPH. Une manière de « réaffirmer notre utilité sociale et nos convictions avec fierté et assurance », comme l'a rappelé le président de la FOPH, Marcel Rogemont. Un travail défendu avec conviction sur le stand fédéral par Isabelle Rueff, directrice générale d'Alpes Isère Habitat et coordinatrice du projet. « Notre raison d'agir, ce sont nos valeurs, ce sont elles qui nous animent, qui sont notre moteur », a-t-elle affirmé en ouverture d'une séquence qui allait donner la parole à cinq OPH, incarnant chacun, illustration à l'appui, l'une des cinq valeurs mises en avant. « **L'humanité** et la bienveillance, parce que c'est vers le locataire que se tourne notre action sociale ; la **fidélité** aux territoires, car c'est bien le territoire qui détermine notre action, en fonction de ses besoins en habitat social, habitat inclusif, etc. ; la **non-lucrativité**, valeur plus que jamais actuelle à une époque où nos financements sont interrogés alors que le logement social public est un bien commun, et qui nous pousse à faire appel à des financements innovants, comme les titres participatifs, les prêts à impact, les prêts de haut de bilan, etc. ; l'**innovation**, technique, sociale, écologique, qui permet de s'inscrire dans la durée et de s'adapter en permanence ; et l'**horizontalité**, parce que nous travaillons avec l'ensemble de nos parties prenantes, locataires, collectivités, entreprises ».

### CINQ VALEURS, CINQ TÉMOIGNAGES D'OPH

Tour à tour, devant un auditoire d'adhérents, de visiteurs et de journalistes, se sont succédés au micro les dirigeants de cinq offices, chacun invité à montrer comment s'incarne, chez lui, l'une de ces valeurs cardinales. À commencer par Orvitis, sollicité sur la valeur d'humanité. « L'isolement et la solitude sont des problèmes majeurs. Nous devons mettre en place des mesures pour lutter contre, et renforcer le lien humain, comme nous l'avons fait pendant la crise sanitaire, avec des appels aux locataires fragiles », a témoigné François-Xavier Dugourd, président de l'OPH, appuyé par le directeur général, Christophe Bérion : « Nous développons une offre d'habitat inclusif dédiée aux personnes âgées, avec un concierge et des services,

« **Notre raison d'agir, ce sont nos valeurs, ce sont elles qui nous animent** ».

**Isabelle Rueff, directrice générale d'Alpes Isère Habitat**

un coût de service maîtrisé, le tout à moins de 15 minutes des transports, commerces, offre de soins, etc. Une dizaine de résidences sont déjà sorties de terre, 10 autres suivront bientôt ». La non-lucrativité a ensuite été développée par Toulouse Métropole Habitat, qui vient de mobiliser 13M€ de titres participatifs auprès de la Caisse des Dépôts ainsi que 13,5M€ auprès de la métropole, pour accompagner son programme de rénovation urbaine et de construction de nouveaux logements. « L'argent de la collectivité est réinvesti au profit de nos locataires, pour que nous puissions développer des projets dédiés aux personnes âgées et lutter contre l'exclusion », s'est réjoui Luc Laventure, directeur général. Côté innovation, c'est Aquitanis qui a pris la parole, par le biais de son président, Nordine Guendez : « l'innova-

tion est dans l'ADN même des offices, incarnée dans les modes de construction comme dans l'accompagnement social ou les modes de financement. Incarnée aussi par les modes participatifs et l'assistance à maîtrise d'usage, levier intéressant pour faciliter l'acceptabilité des projets et amener les bénéficiaires à être partie prenante ». Jean-Luc Gorce, directeur général d'Aquitanis, a quant à lui énoncé les trois piliers de l'innovation dans son OPH : « l'habitat essentiel, frugal, avec des matériaux nouveaux et des constructions modulaires ; l'alimentation, avec la recherche de solutions d'achats en commun, comme l'association Vrac, qui permet d'acheter des produits alimentaires bio à moindre coût, ou encore la création de caves agricoles dans les sous-sols de nos bâtiments ; et l'habitat participatif, ou le fait d'impliquer l'habitant dès le début du processus ».

La quatrième valeur, la fidélité aux territoires, a été illustrée par Marie-Laure Vuittenez. La directrice générale d'Habitat et Métropole, a vanté la capacité des OPH de la métropole de Saint-Etienne à se regrouper en créant un cinquième organisme absorbant les quatre existants. « La métropole a voulu se doter de cet outil propre pour asseoir un rééquilibrage de l'offre de logement social sur le territoire, tout en maintenant l'ensemble des équipes ». Enfin, l'horizontalité a été présentée par Gironde Habitat et sa directrice générale, Sigrid Monnier. « Nous avons vocation à être une sorte de sparring partner des collectivités. Nous échangeons tout le temps et sur tous les sujets avec les élus. Nous fonctionnons sur un mode collaboratif de bout en bout et de manière systématique ».

En conclusion des interventions, Damien Vanoverschelde, directeur général de Hauts-de-Seine Habitat, était invité à donner son regard sur ces valeurs et leur caractère central dans l'ADN des OPH : « ces valeurs sont intégrées dans une exigence d'exemplarité, pas seulement sur la conformité à un modèle, mais aussi dans l'approche publique. Car un OPH, c'est d'abord un organisme au service de la politique du logement de son département ou de son EPCI/EPT ». ●

### « Give me 5 ! » s'affiche dans la presse

La nouvelle campagne de communication de la FOPH a été dévoilée sur le stand, au terme de la séquence dédiée aux 5 valeurs cardinales des offices. Une campagne résumée en un slogan : « Give me 5 ! », en référence aux 5 valeurs réaffirmées, justifiant la raison d'être des OPH et leur utilité sociale. Pendant toute la durée du congrès, ce message fort à destination de toutes les parties prenantes du logement social mais aussi du grand public, a été publié dans les colonnes

des quotidiens *Les Échos*, *Le Figaro*, *Le Monde*, *Libération*, et *Sud-Ouest*, et sur les réseaux sociaux Twitter et LinkedIn.



## LA CONTRACTUALISATION ENTRE OPH ET COLLECTIVITÉS À L'HONNEUR

Le stand de la FOPH a accueilli un second temps fort à l'occasion du Congrès HLM : une rencontre dédiée à la contractualisation entre les offices et leur collectivité de rattachement. D'éminents représentants des associations d'élus, France Urbaine, l'ADF, l'AdCF, Villes de France et l'AMF, étaient présents pour évoquer cette pratique, vue comme un outil visant à mieux répondre aux enjeux des politiques locales et d'aménagement du territoire. « Ce sont les élus locaux qui décident de construire ici ou là, tel type de logement ou tel autre », a rappelé Marcel Rogemont, président de la Fédération. « Cette responsabilité ne peut pas être prise dans un bureau ministériel, elle doit être locale, horizontale. Il nous a donc semblé important de réaliser un travail pour identifier comment mieux travailler ensemble, entre OPH et élus. La contractualisation s'est imposée comme un moyen de définir des objectifs communs ».

### TROIS EXEMPLES DE CONVENTIONS

Pour illustrer la pluralité des approches sur le terrain, trois OPH sont venus présenter les conventions signées avec leur collectivité ou avec les communes accueillant une partie de leur patrimoine. Comme celle passée entre Silène et la Carene, l'agglomération de

Saint-Nazaire. « L'idée est de dire que si l'office se retrouve en difficulté du fait de l'application des objectifs fixés par la communauté d'agglomération dans le cadre de son PLH, alors cette dernière sera solidaire, avec une solidarité portant sur un maximum de 6M€, dans le cadre d'une convention établie entre 2020 et 2026 », a détaillé Xavier Perrin, président de Silène. Un contrat également voué à matérialiser des relations de travail entre des acteurs déjà habitués à collaborer ensemble, comme l'a rappelé Sandrine Williamson, directrice générale de l'OPH : « Cela permet de conforter notre proximité historique, d'affirmer encore davantage notre position prépondérante dans les politiques de l'habitat, et d'aller vers davantage de transparence sur nos activités et nos résultats ».

Autre cas, celui de l'OFFICE 64 de l'habitat, et la convention d'objectifs et de moyens signée avec le conseil départemental des Pyrénées Atlantiques. « Suite aux lois de finances successives et à leur impact sur le potentiel financier des organismes, nous voulions définir ensemble un cadre dans lequel poursuivre les objectifs très ambitieux du PLH : constructions neuves, création d'un observatoire des territoires, structuration d'une mission autour de l'habitat inclusif, etc. », a expliqué

Thierry Montel, directeur général de l'office.

Le troisième exemple présenté fut celui de Seine-Saint-Denis Habitat, qui a lancé un processus de contractualisation avec les communes du département. « Les maires nous disent ne pas toujours

**« Grâce à la contractualisation, on rompt avec le court-termisme. Il est très important d'être capable de se projeter au-delà d'un mandat lorsqu'on parle aménagement du territoire, politique de l'habitat et projet urbain ».**

**Philippe Buisson, maire de Libourne, président de l'Agglomération du libournais, association Villes de France**

savoir quoi répondre aux questions des habitants, sur les attributions, les mutations, la mobilité résidentielle, les travaux, le cadre de vie, la qualité de service, etc. », a relaté Cécile Mage, directrice générale adjointe. « Nous avons donc construit une matrice de conventionnement proposée aux 30 villes dans lesquelles nous sommes représentés. Les élus intéressés ont la possibilité de modifier la convention, faire des propositions. Nous construisons ce partenariat afin de permettre aux équipes de se rencontrer, de partager des orientations, des méthodologies et des engagements communs ».

### L'ADHÉSION UNANIME DES ASSOCIATIONS D'ÉLUS

L'enthousiasme manifesté par les OPH à l'occasion de ce temps d'échanges a largement été partagé par les associations d'élus, invitées à porter leur regard sur cette pratique. « En faisant en sorte de nous connaître davantage et de mieux travailler ensemble, la contractualisation nous permet d'être en capacité d'anticiper et de répondre aux besoins de nos concitoyens », a plaidé Catherine Vautrin, présidente de la Communauté urbaine du Grand Reims, venue porter la parole de France urbaine.

Même son de cloche chez François-Xavier Dugourd, président d'Orvitis, représentant l'ADF, Assemblée des départements de France, qui s'est félicité qu'un grand nombre de départements soient déjà engagés : « Les vertus de la contractualisation sont multiples : elle permet de mieux travailler ensemble, mais aussi d'améliorer la communication, qu'elle soit externe, notamment vis-à-vis des communes et intercommunalités, ou interne, puisqu'elle facilite le travail entre les services. Cet outil per-



▲ Jean Reveareault, vice-président AdCF et vice-président du Grand Angoulême ; Patrick Amico, adjoint au maire de Marseille en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne ; Catherine Vautrin, ancienne ministre, présidente de la CU du Grand Reims ; François-Xavier Dugourd, vice-président délégué du conseil départemental de la Côte d'Or ; Philippe Buisson, maire de Libourne, président de la CA du Libournais ; Sandrine Williamson, directrice générale de Silène.

met en outre de démystifier le logement social auprès des élus, et de leur rappeler que nous sommes à leur service ».

Le vice-président de l'AdCF, Assemblée des communautés de France, Jean Reveareault, a quant à lui salué un dispositif favorisant les relations entre le territoire, qui définit un projet, et un opérateur de confiance, qui répond à une partie des besoins de ce territoire.

Les intervenants ont aussi avancé l'importance de la notion de durée, induite par la contractualisation : « On rompt avec le court-termisme. Il est très important de se projeter au-delà d'un mandat lorsqu'on parle aménagement du territoire et politique de l'habitat », a affirmé Philippe Buisson, maire de Libourne, président de l'Agglomération du libournais, s'exprimant au nom de l'association Villes de France.

Autre témoignage optimiste, celui de Patrick Amico, adjoint au maire de Mar-

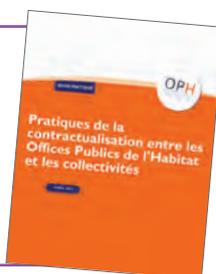
seille, représentant l'AMF, Association des maires de France, qui a déclaré sur le stand : « La contractualisation, j'en rêve ! J'espère qu'elle pourra permettre d'éviter les blocages produits par les différences de couleurs politiques entre la métropole et la ville, qui ne défendent pas toujours la même vision. En tout cas j'y crois, et nous allons essayer de pousser cet outil au maximum ». ●

### Déclaration commune sur la contractualisation

Au terme de la séquence dédiée à la contractualisation, la FOPH a diffusé une déclaration commune, intitulée « Pour mieux agir ensemble », signée par les OPH et les collectivités locales, représentées par les associations d'élus. Le document évoque l'utilité de cette pratique pour les parties prenantes, afin de mieux répondre à la fois aux enjeux des politiques locales de l'habitat et de l'aménagement du territoire et aux besoins des habitants.



Retrouvez le guide « Pratiques de la contractualisation entre les Offices Publics de l'Habitat et les collectivités » et le livret « La contractualisation entre les collectivités et les OPH en 7 questions », disponibles sur le site de la Fédération : [www.foph.fr](http://www.foph.fr)



# LES TEMPS FORTS DE LA FÉDÉRATION ET DES OPH AU CŒUR DU CONGRÈS

**>** Pendant trois jours, la FOPH et les offices ont été des acteurs incontournables d'un Congrès à 100 à l'heure. Le stand fédéral a vécu au rythme des visites de personnalités politiques, accueillant le Premier ministre, Jean Castex, venu découvrir la campagne « Give me 5 ! », sur les cinq valeurs cardinales partagées par les offices : humanité, non-lucrativité, innovation, fidélité aux territoires, horizontalité. Accueillant également la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon et la maire de Paris, candidate à la présidentielle, Anne Hidalgo (1). L'événement s'est aussi joué sur les ondes radio de la Banque des Territoires, où Marcel Rogemont est revenu sur le succès des titres participatifs (2).

Autre temps fort du Congrès, la signature par l'État et le Mouvement HLM des conventions triennales avec la CGLLS. Document signé par la ministre du Logement, la présidente de l'USH

Emmanuelle Cosse, les présidents des fédérations et le président de la CGLLS, Michel Ménard (3).

Enfin, le Conseil fédéral s'est réuni pour réagir au projet de résolution de l'USH voté le 30 septembre 2021 et qui appelle l'État et les Collectivités à prendre la mesure de la crise du logement (4).

## PALMARÈS PREMIUM POUR LES OFFICES

Sept OPH ont été primés lors des différents trophées organisés à l'occasion du Congrès HLM. Aux « Trophées de l'innovation HLM » se sont distingués Limoges Habitat (5), Prix de l'innovation bas-carbone pour un projet de réhabilitation d'un ensemble de 256 logements, Plaine Commune Habitat (6), Prix de l'innovation sociale, pour son Pack Emploi-Logement (p. 12), et Seine-Saint-Denis Habitat (7), vainqueur du Prix de l'innovation durable et circulaire et du Prix coup de cœur

pour son projet de démolition « Zéro déchet ».

Pour la requalification des tours Groix et Guérande, Archipel Habitat (8) a remporté le « Prix du projet citoyen HLM ».

Le concours « HLM, partenaires des âgés » a distingué Bretagne Sud Habitat dans la catégorie « Apporter une réponse aux besoins liés au vieillissement », pour le village intergénérationnel de Lanvaux (p. 12), le prix coup de cœur revenant à l'Opac de Saône-et-Loire (9), pour sa démarche Opac'Care, stratégie globale de prise en compte du vieillissement. Aquitanis (10) a obtenu la Victoire d'or aux « Prix HLM des Victoires du paysage 2020 » pour son projet Locus Solus, création d'une ferme urbaine sur dalle, la Victoire de bronze revenant à Seine-Saint-Denis Habitat, pour la renaissance de la cité-jardin de Stains. ●



Congrès HLM



# LA FOPH PUBLIE SON RAPPORT DE BRANCHE

**>** Le volet statistique des effectifs des personnels des OPH donne lieu chaque année, pour le Congrès HLM, à un rapport de branche édité par la Fédération des Offices Publics de l'Habitat. Il dresse le portrait des enjeux et des défis auxquels font face les collaborateurs et collaboratrices du secteur.

## LA CRISE SANITAIRE ET SES IMPACTS

L'année 2020 est indissociable de la pandémie de SARS-CoV-2 et de la lutte contre le coronavirus. Si les activités de maîtrise d'ouvrage ont été stoppées nettes dès le 1<sup>er</sup> confinement avec l'arrêt des chantiers en cours, toutes les autres activités se sont poursuivies soit en télétravail, soit en présentiel pour les métiers de la proximité et ceux en contact direct avec les locataires. Ainsi, le recours au dispositif d'activité partielle a été limité à 22 % de l'effectif des OPH pendant le 1<sup>er</sup> confinement uniquement. Dès avril 2020, les instances de la branche ont appelé à maintenir totalement les rémunérations des salariés, cette impulsion a été suivie par un taux de maintien des rémunérations à hauteur de 96 % sur l'ensemble des col-

**Dès avril 2020, les instances de la branche ont appelé à maintenir totalement les rémunérations des salariés, cette impulsion a été suivie par un taux de maintien des rémunérations à hauteur de 96 %.**

laborateurs. Autre conséquence, l'accélération de la digitalisation des métiers puisque 80 % des OPH sont engagés dans un processus de mise en œuvre d'un accord télétravail.

## SUR LE FRONT DE L'EMPLOI ET DE LA FORMATION

Le secteur a plutôt bien résisté à la crise, pour preuve, les recrutements ne marquent que légèrement le pas en 2020 avec 4 625 embauches (soit 10 % de la main d'œuvre des OPH), contre plus de 5 000 en 2019. Par ailleurs, on observe pour la première fois une diminution de l'ancienneté des personnels avec plus de jeunes entrant dans les effectifs. La part des jeunes de moins de 26 ans passe de 3,1 % en 2019 à 3,8 % en 2020. Concernant la formation, le secteur forme habituellement 50 % de son effectif chaque année. Cependant, avec les obligations de formation exclusivement en distanciel dès mars 2020, on observe des reports et annulations des sessions de formation dus à un besoin d'adaptation de l'offre de formation à cette nouvelle donne. Sur le fonds de formation conventionnel de branche, cela s'est traduit par un effet report des formations jusqu'à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2021. À noter également, le 3<sup>e</sup> renouvellement de la convention CNFPT pour la formation des agents publics employés dans les OPH. Le partenariat se poursuit avec des formations en 100 % distanciel, et s'enrichit d'un accès pour les professionnels des OPH aux e-communautés du CNFPT. Enfin, en octobre 2020, la FOPH a lancé son premier MOOC à destination des administrateurs des OPH.

## UN ÉCART SALARIAL AJUSTÉ ENTRE FEMMES ET HOMMES QUI SE RÉDUIT ENCORE ET ATTEINT 1,8 %

Sur le terrain de la diversité, le secteur obtient des résultats stables en matière

d'emploi des travailleurs handicapés (taux d'emploi direct à 5,5 %). Sur le thème de l'égalité professionnelle, l'écart salarial ajusté entre les femmes et les hommes diminue encore, passant de 2,1 % à 1,8 % cette année, reflet de la proactivité des OPH sur ce thème de société. Toute chose égale par ailleurs, la branche obtiendrait une note de 98/100 selon la méthode de calcul de l'index égalité femmes – hommes en vigueur dans les entreprises. ●

CHIFFRES CLÉS

### ➤ La crise sanitaire et ses impacts

- **80 %** des OPH sont couverts par un accord de télétravail.
- Un taux de maintien des rémunérations à hauteur de **96 %** pour les 45 000 collaborateurs du secteur.

### ➤ Emploi et formation

- Un taux de recrutement stable malgré la crise en 2020 avec **4 625 embauches** (environ 10 % de la main d'œuvre des OPH), contre plus de 5 000 en 2019.
- La part des **jeunes de moins de 26 ans** augmente dans les effectifs passant de 3,1 % en 2019 à **3,8 %** en 2020.

### ➤ Diversité et égalité des chances : un secteur inclusif

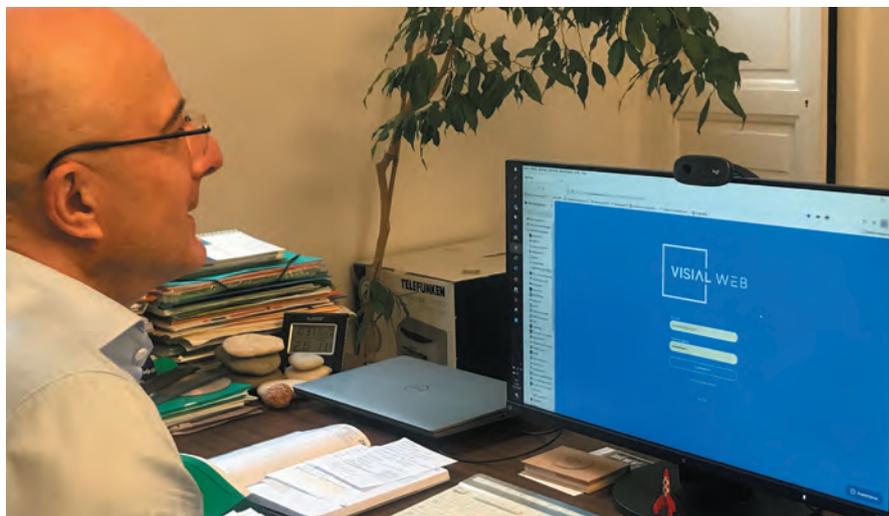
- Le secteur obtient des résultats stables en matière d'**emploi des travailleurs handicapés** avec un taux d'emploi direct à **5,5 %** contre 4,1 % sur l'ensemble des entreprises françaises.
- Une égalité salariale entre les femmes et les hommes quasi parfaite avec un écart salarial ajusté/net de **1,8 %** en défaveur des femmes.

# VISIAL MIGRE VERS LE CLOUD

**>** La version web de Visial, outil de référence de la profession HLM pour la réalisation des prévisionnels financiers à moyen et long terme, est déjà déployée dans plus de 160 OPH. Cette nouvelle version apporte des améliorations majeures aux utilisateurs.

Le déploiement de Visial Web a commencé début avril 2021 au sein des OPH, après deux ans de développement, ralenti par la crise sanitaire, et trois mois de phase pilote. Compte tenu du changement de technologie, le choix d'un déploiement progressif a été retenu afin d'offrir le meilleur accompagnement possible aux nouveaux utilisateurs sans saturer le support technique.

Cette nouvelle version, au format full web, marque une nette rupture technologique avec les versions antérieures,



uniquement monopostes. Conçue avec les mêmes fonctionnalités que Visial Pilotage 4, elle intègre cependant des améliorations significatives tels l'allongement de la période de simulation jusqu'à 50 ans, l'allongement à 10 ans de la période de variation des indices et taux, de nouveaux calculs automatiques possibles (RLS et cotisations CGLLS), un suivi de l'endettement au bilan et une meilleure prise en compte des activités hors locatif. Les fonctions de comparaison des simulations et d'agrégation, enrichies, sont complétées par une fonction de fusion de simulation. De nouvelles évolutions sont déjà envisagées. Elles seront déployées avec d'autant plus de facilité que l'un des atouts majeurs de la solution web consiste à faire bénéficier l'ensemble des utilisateurs d'une version unique.

Rappelons que Visial Web, par nature multi-utilisateurs, facilite le travail collaboratif avec différents niveaux de partage tant des résultats que des données. Ces partages se font toujours à la seule initiative de l'utilisateur. En effet, les données de chaque organisme sont sauvegardées sur des serveurs sécurisés et protégées par identifiant et mot de passe.

Enfin, il est à noter que Visial Web, déjà déployé dans plus de 160 offices, est le support de la nouvelle enquête sur le mémento prévisionnel pour la période 2021-2030 ●

**La version web de Visial, outil de référence de la profession HLM pour la réalisation des prévisionnels financiers, est déjà déployée dans plus de 160 OPH.**

## En bref

Début 2019, l'association Visial Développement a été créée pour développer une nouvelle version de l'outil Visial. Ses quatre membres sont l'Union Sociale pour l'Habitat et les trois fédérations d'organismes HLM (OPH, ESH et COOP). Toutes les instances, tous les groupes de travail, toutes les décisions reposent ainsi sur un consensus entre les membres fondateurs. Il a, par ailleurs, été décidé dès l'origine du projet que l'accès à cette future version serait gratuit pour les adhérents des fédérations HLM et payant pour les utilisateurs extérieurs.

## Pas encore sous Visial Web ?

Nous invitons les OPH qui n'ont pas encore renseigné l'enquête envoyée le 3 mars 2021 aux directeurs généraux, et qui vise à désigner le premier référent Visial Web de leur office, à y répondre ou à revenir vers la Fédération pour obtenir à nouveau le lien vers l'enquête. Vos interlocuteurs fédéraux sont Philippe Manenc ([p.manenc@foph.fr](mailto:p.manenc@foph.fr)) et Carole Debras ([c.debras@foph.fr](mailto:c.debras@foph.fr)).

## TROPHÉES DE L'INNOVATION

# LE PACK EMPLOI-LOGEMENT EMBALLE LE JURY

➤ Une formule 2 en 1 : job et logement. C'est avec ce programme inédit que Plaine Commune Habitat a remporté le prix de l'innovation sociale aux Trophées de l'innovation, dont la finale s'est déroulée à l'occasion du Congrès HLM, le 30 septembre 2021, à Bordeaux. Un projet visant à répondre dans un même cadre à deux des principales attentes des jeunes. L'initiative consiste à accompagner les moins de 30 ans, titulaires d'un diplôme de cycle supérieur à partir de

Bac+2, dans leur recherche à la fois d'un emploi qualifié et durable en adéquation avec leur niveau d'études, et d'un logement indépendant. En donnant un coup de pouce à ce public marginalement représenté dans les politiques d'insertion, l'OPH entend contribuer à l'égalité des chances à l'entrée sur le marché du travail, mais également favoriser une mixité sociale sur le patrimoine. Le Pack Emploi-Logement met l'accent sur la complémentarité entre insertion professionnelle et autonomie *via* l'ob-

tention d'un logement, considéré par ses instigateurs comme un socle solide permettant de construire son avenir, et un vecteur d'employabilité. Le programme prévoit en outre des sessions de coaching assurées par la Ligue des Jeunes Talents, partenaire, pour préparer les démarches de recrutement. Parmi les jeunes inscrits sur le site dédié, 52 ont déjà trouvé un emploi, dont 26 en CDI, et huit ont accédé à un logement sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat. ●

## PRIX HLM PARTENAIRES DES ÂGÉS

# INTERGÉNÉRATIONNEL : UNE VRAIE VIE DE VILLAGE

➤ C'est l'un des autres projets marquants primés lors du Congrès HLM. Le Village intergénérationnel de Lanvaux, développé par Bretagne Sud Habitat dans le Morbihan, a remporté le concours « HLM partenaires des âgés », dans la catégorie « Apporter une réponse aux besoins liés au vieillissement ». Pensé comme un véritable village au cœur de la ville, cet ensemble construit sur le site d'un ancien Ehpad a été imaginé pour être un lieu où il fait bon vivre, avec des logements inclusifs favorisant le maintien à domicile et l'autonomie de ses résidents. Outre des équipements domotiques performants (alarmes, chemins lumineux, automatisation des volets et de la porte d'entrée, etc.), chaque maison est reliée à un plateau technique en veille 7j/7, 24h/24, pour répondre aux éventuelles urgences. Une multitude de services sont également proposés grâce au regroupement



▲ De gauche à droite : Pierre Laurent, Direction des prêts, Banque des Territoires ; Erwan Robert, directeur général de Bretagne Sud Habitat ; Yves Bleunven, maire de Grand-Champ.

sur un même site des habitations et de structures d'accompagnement : CCAS, entraide alimentaire, aide à domicile, etc. Le Village intergénérationnel, qui compte 25 logements à destination des seniors et une résidence jeunes de 10 chambres individuelles, intègre au-delà du mélange générationnel une

dimension conviviale supplémentaire, avec un large programme d'activités associatives (cyclisme, randonnée, etc.), à destination à la fois des seniors et des jeunes résidents. Est également prévu l'accueil de groupes touristiques dans des dortoirs, favorisant vie sociale et rencontres sur le site. ●