



HORIZON HABITAT

L'alliance de territoires

Société de Coordination - Horizon Habitat

24 juin 2021



1

Olivier Haumant :
Pourquoi la SAC
Horizon Habitat

Une obligation légale

- Loi Elan de novembre 2018 oblige les bailleurs de moins de 12 000 à se regrouper au 31/12/2020
- Versailles Habitat – OPH de Versailles Grand Parc a environ 5 000 logements et est en deuxième couronne donc pas concerné par le regroupement au sein des Etablissements Publics Territoriaux (EPT)
- Seine Ouest Habitat a environ 8 000 logement, est un OPH intercommunal en cours de transformation en SEM de logement social



ministère de la transition écologique

2 Arrêté du 15 décembre 2020 portant agrément de la société de coordination « Horizon Habitat, société de coordination »

Arrête :

Art. 1^{er}. – La société de coordination « Horizon Habitat, société de coordination », dont le siège social est situé à Versailles (78), est agréée pour l'exercice de son activité sur le territoire national.

Art. 2. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 15 décembre 2020.

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,*
F. ADAM

Vie des organismes

ALLIANCE DE DEUX OFFICES PROSPÈRES DANS L'OUEST FRANCILIEN

Versailles Habitat, l'OPH de la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, et l'OPH Seine Ouest Habitat qui opère sur cinq communes des Hauts-de-Seine (Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Meudon) se rapprochent pour créer la société de coordination (SAC) "Horizon Habitat". Agréée par arrêté du 15 décembre, la SAC réunit tout juste 13 000 logements locatifs sociaux.

L'assemblée générale des actionnaires et le conseil d'administration ont nommé, le 16 décembre, André **Santini** à la présidence. L'ancien ministre, président de Seine Ouest Habitat, maire d'Issy-les-Moulineaux et vice-président de la Métropole du Grand Paris, se réjouit de « cette association de deux Offices prospères ». Michel Bancal, président de Versailles Habitat, parle quant à lui d'« alliance entre deux organismes de taille équivalente » et qui partagent des « valeurs communes dans l'intérêt du logement social sur nos territoires ». ● V.L.



© Ville d'Issy-les-Moulineaux
André **Santini** a été nommé, le 16 décembre, président de la SAC Horizon Habitat.

Actualité Habitat / 15 janvier 2021

Le Parisien



Les offices HLM de Seine Ouest et Versailles scellent leur union

Les deux entités créent ensemble une société anonyme de coordination, le 1er janvier prochain, pour respecter la loi Elan sur le logement. La nouvelle entité gèrera plus de 13 000 logements sociaux dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines.

Le Parisien / 23 décembre 2020

Les Hauts-de-Seine et des Yvelines une fois de plus réunis

Horizon Habitat offrira ainsi « un fort maillage territorial, souligne ses dirigeants dans un communiqué. Au-delà de l'obligation légale, ce rapprochement s'inscrit dans une volonté de créer un ensemble cohérent au service des Hauts-de-Seine et des Yvelines. » Un rapprochement supplémentaire entre les deux départements que n'aurait pas renié l'ancien président des Hauts-de-Seine Patrick Devedjian (LR), décédé en mars dernier.

« Cette alliance - les deux structures resteront indépendantes - a notamment pour objectif d'élaborer un cadre stratégique patrimonial, de mutualiser certains moyens de gestion pour bénéficier d'économies d'échelle, et de définir une politique technique reposant sur des labels et exigences de qualité communs. La mise en commun des compétences permettra également une solidarité financière et le regroupement de certains achats », présente Horizon Habitat.

Actualité Habitat / 15 janvier 2021

La SAC : traduction d'une vision partagée

Les ambitions de notre projet

- Les horizons de notre projet

- Pourquoi Horizon Habitat est le fruit d'une volonté commune et pas seulement une obligation légale ?

- ❖ ADN

- ❖ Territoires

- ❖ Pas concurrence en
Maîtrise d'Ouvrage

- ❖ Proche des élus

- ❖ Taille

- ❖ Valeurs communes

- ❖ Actionnariat

- ❖ Ratios proches :

- ❖ Finances

- ❖ Vacances

- ❖ Impayés

- ❖ Même besoin face aux gros
bailleurs

Des valeurs partagées

- Sens du service public désintéressé
- Solidarité
- Qualité
- Innovation
- Sens de l'humain
- Adaptabilité
- Flexibilité
- Agilité

Des collaborateurs et des élus associés pendant plus de deux ans

- Protocole exclusivité
- Séminaire cadre de 2019
- CA de décembre 2020
- Séminaire de février 2021
- CA de juin 2021

Les ambitions de notre projet – Chronologie des événements

- Signature du protocole d'exclusivité mars 2019



Les ambitions de notre projet

Séminaire Cadre Septembre 2019



Les ambitions de notre projet

- Premier Conseil d'Administration : 16 Décembre 2020



Séminaire collaborateurs : 2 Février 2021

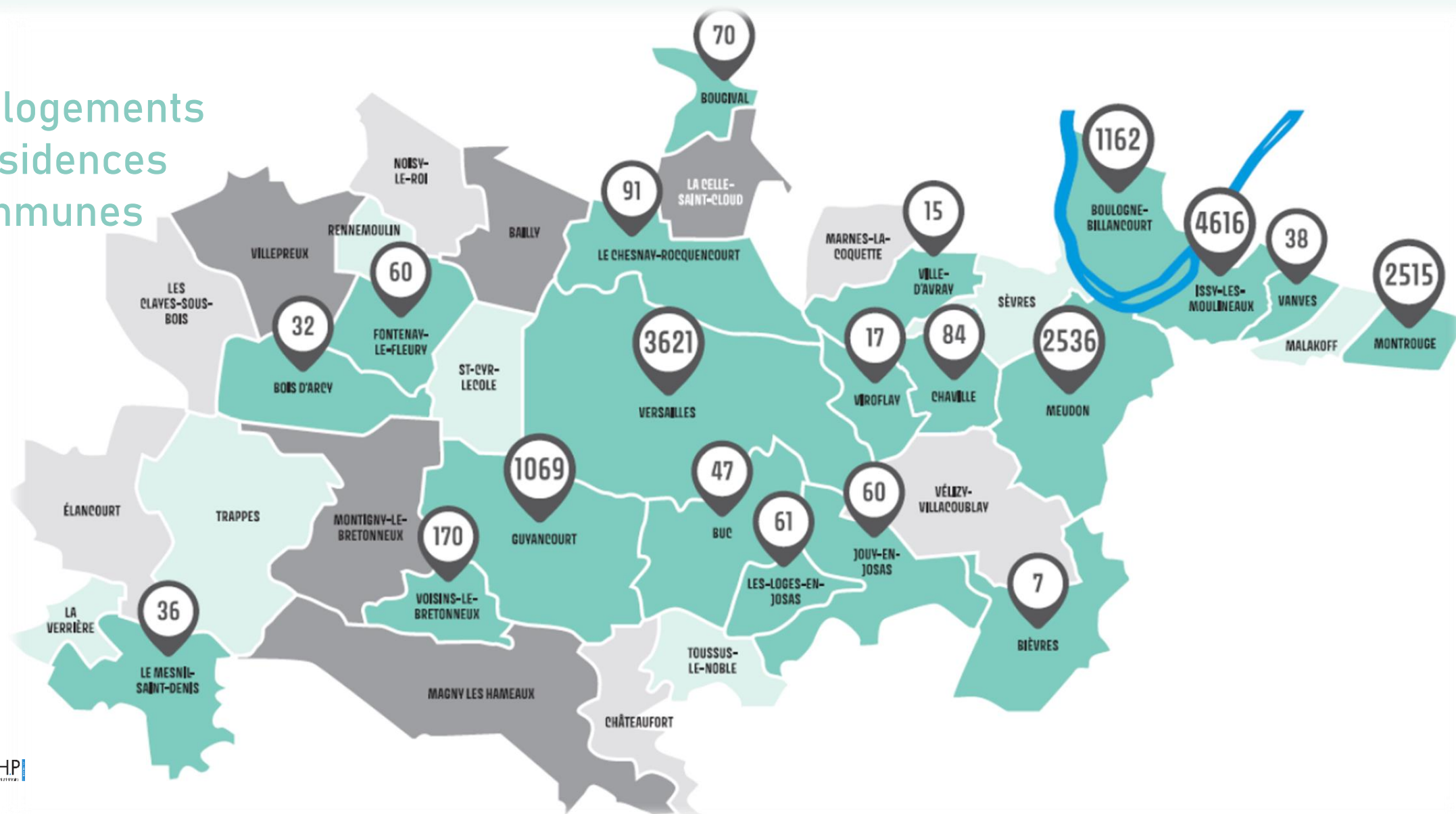


Conseil d'Administration : 11 Juin 2021



Présentation de la société de coordination et de ses membres

16 307 logements
240 résidences
20 communes



Présentation de la société de coordination et de ses membres



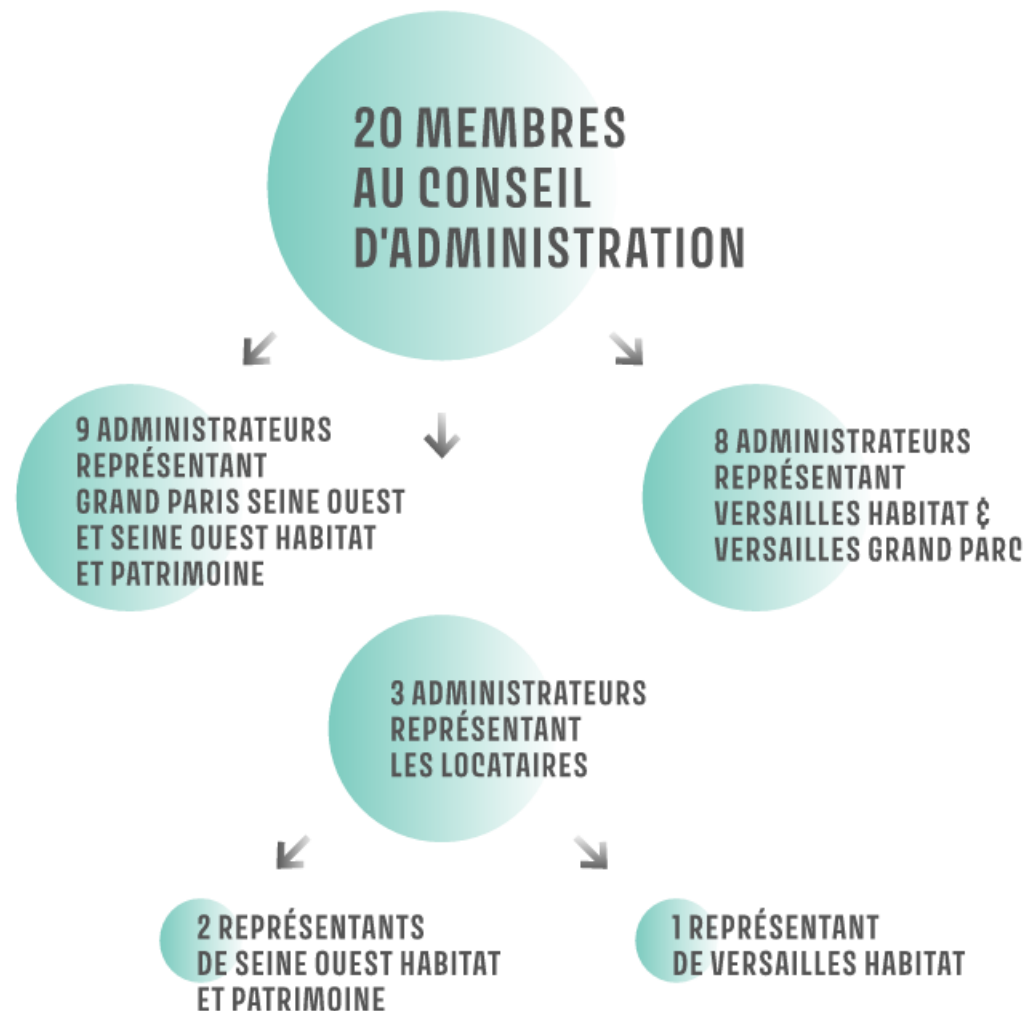
206 collaborateurs



Capital 60 000€

SOHP 30 000€

VH 30 000€





2

Eric LE COZ : Les sujets de
mutualisation en terme de
patrimoine

Le cadre et le contexte de construction des sociétés de coordination

- Les compétences obligatoires

Le cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale

« Mettre en cohérence les stratégies et engagements à travers la définition d'un cadre stratégique patrimonial et d'un cadre stratégique d'utilité social »

Organisation financière

« D'organiser, afin de mettre en œuvre les missions décrites au présent article, la **mise à disposition des ressources disponibles** par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés »

La Politique Technique

« Définir des règles de conduite communes, relatives aux contraintes réglementaires, sécuritaires et à la maintenance et l'exploitation, et la planification des interventions »

Le contrôle de gestion

« D'assurer le contrôle de gestion des associés, d'établir et de publier des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1. »

La Politique Achat

« De définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités »

La Communication

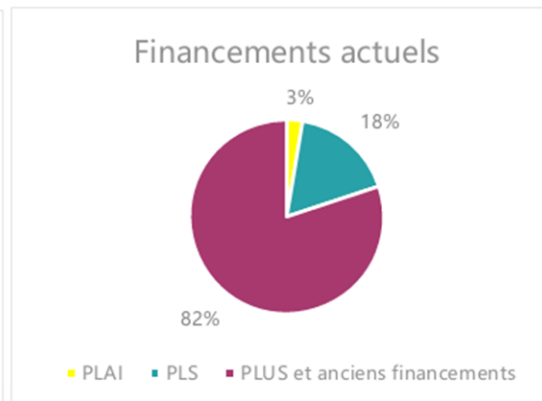
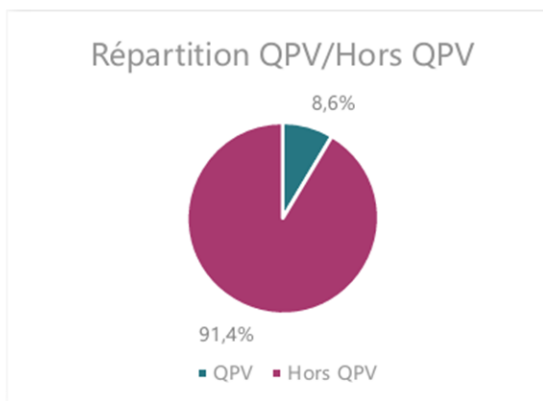
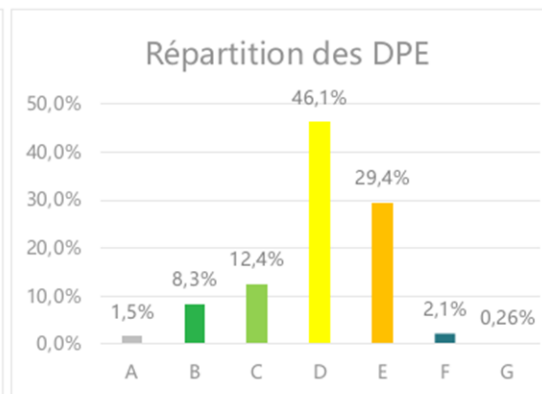
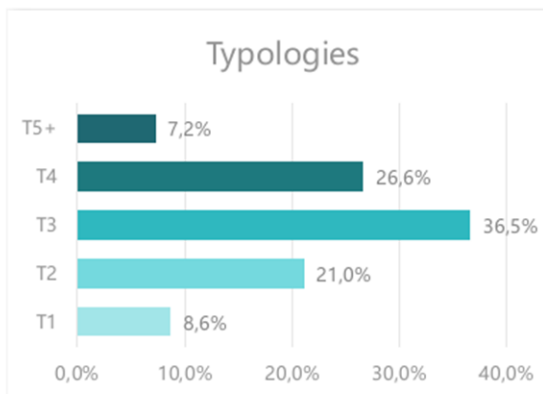
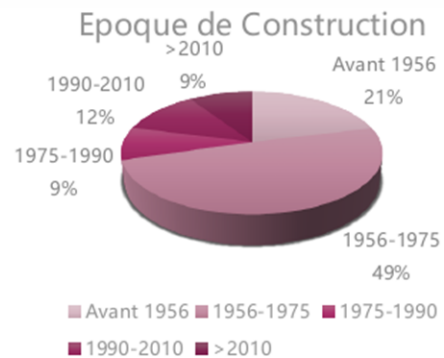
« Développer une unité identitaire reposant sur la formulation d'une ambition commune au service des besoins des territoires (valeurs, actions partagées, moyens de com., marques) »



2

Approbation du Cadre Stratégique Patrimonial (CSP)

Diagnostic patrimonial



Principes prioritaires

- **Maintenir un parc locatif attractif et délivrer une bonne qualité de service,**
- **Renforcer l'offre de logement sociaux sur le territoire en ayant une politique de développement en cohérence avec les enjeux de société,**
- **Poursuivre la rénovation du patrimoine ancien notamment sur les bâtiments énergivores,**
- **Accorder une attention particulière aux résidences avec de forts enjeux économiques**

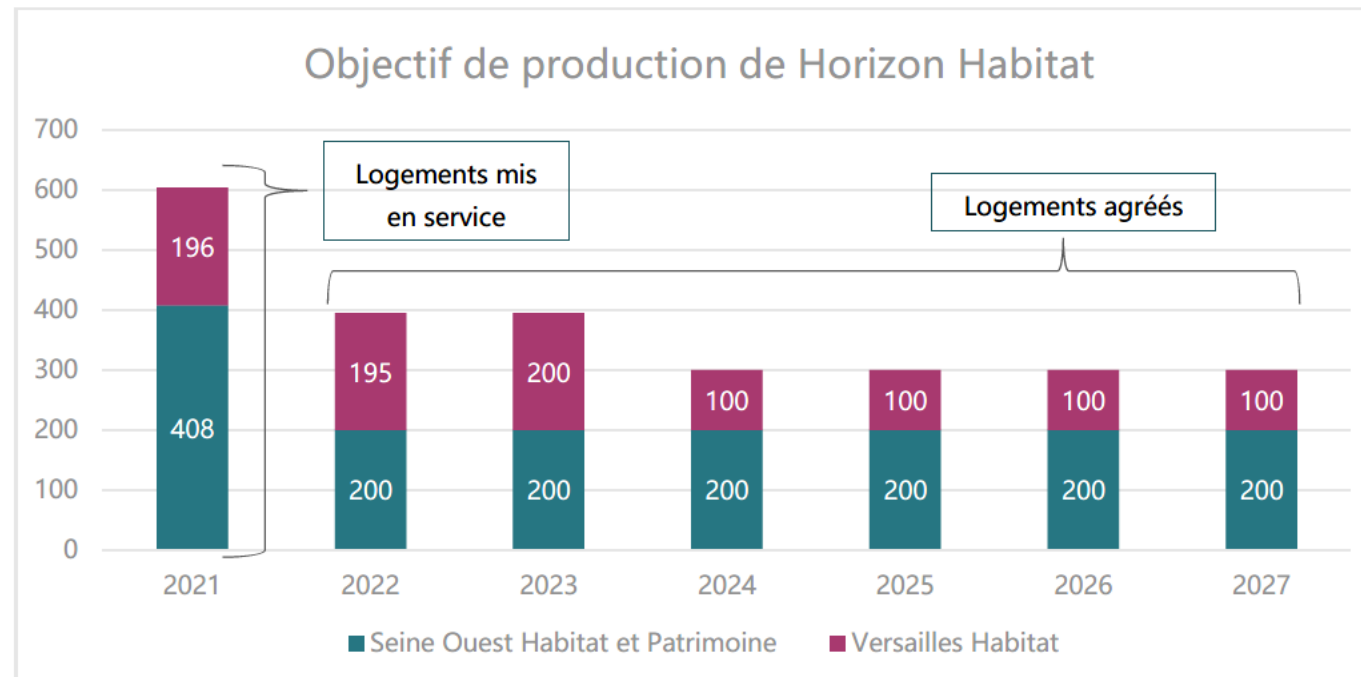
Les orientations et plan d'actions du CSP

1- Développement

Les produits

- **Objectifs de production de logements locatifs :**
400 logements agréés par an entre 2021 et 2022
300 logements agréés par an à partir de 2023

2027 => 2 500 logements (livrés ou programmés)



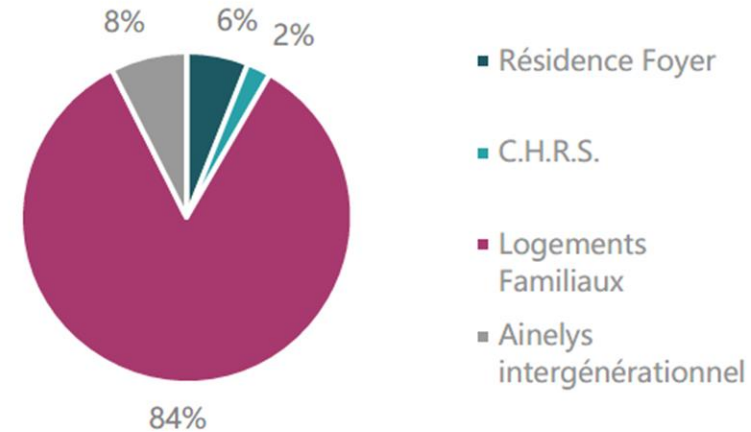
Les orientations et plan d'actions du CSP

1- Développement

Les modalités

➤ 2019-2020 : 668 agréments

Agréments 2019-2020 par type de produit



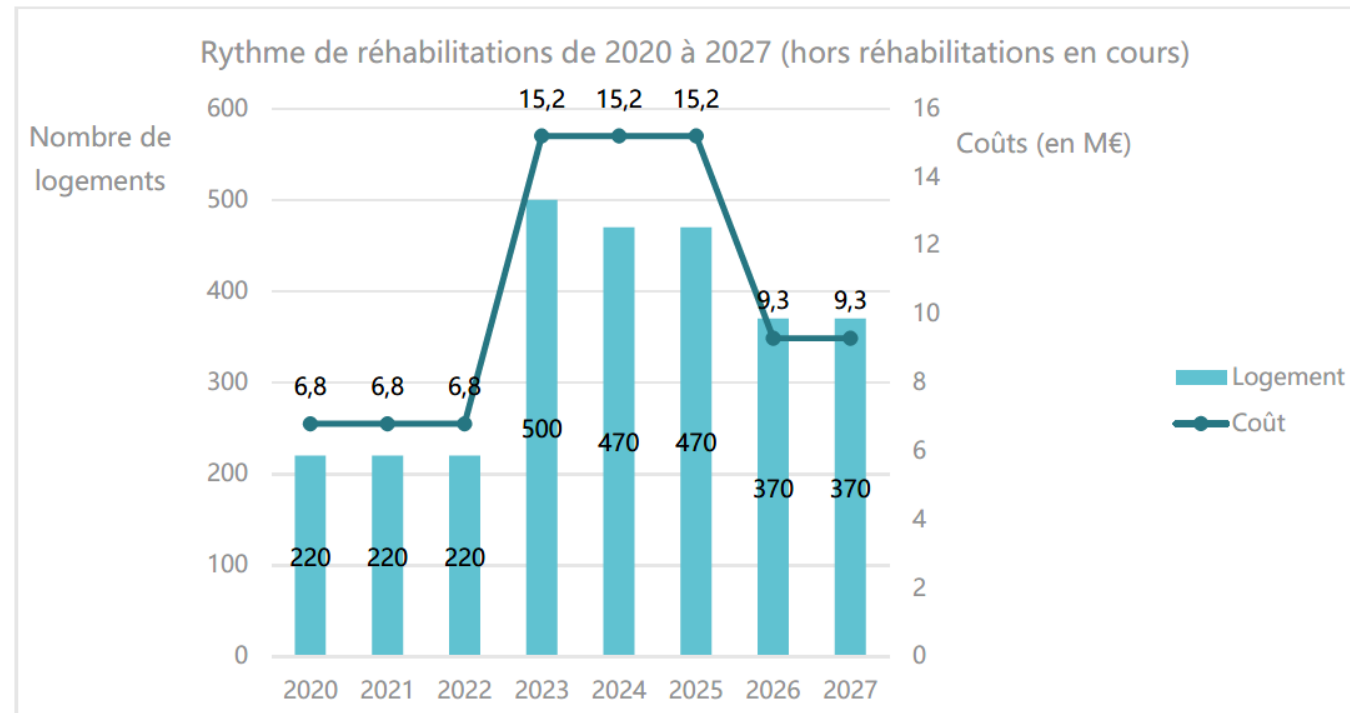
Répartition en logements ou équivalent logements d'Horizon Habitat en 2020	
Type de produits	Nombre de logements
Logements familial	12775
Foyer jeunes travailleurs	20
Pension de famille	28
Hébergement d'urgence	6
Résidence sociale	5
CHRS	22
Logements intergénérationnels	57
Logements étudiants	192

Les orientations et plan d'actions du CSP

2 - Entretien du parc existant

Entretien du parc existant

- Sur 10 ans budget annuel 17M € pour la rénovation / entretien du parc
- **Objectif de réhabilitation**
 - 36 résidences à réhabiliter jusqu'en 2028 (3 172 logements)

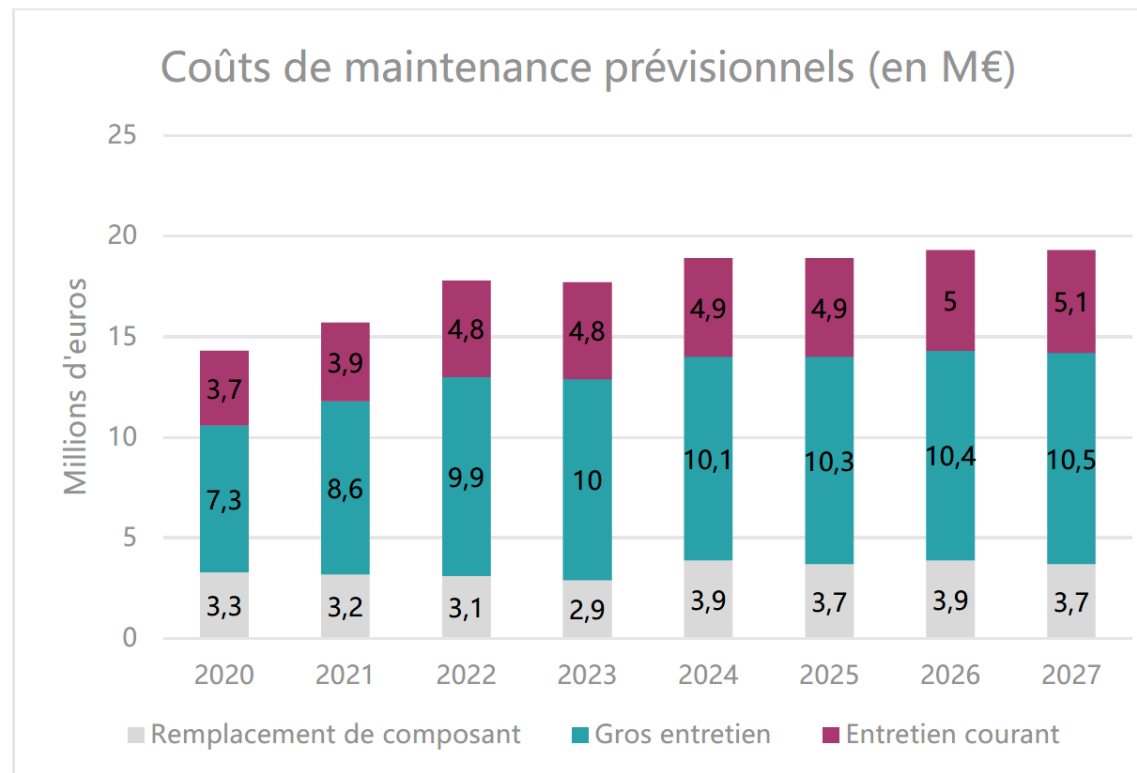


Les orientations et plan d'actions du CSP

2 - Entretien du parc existant

Entretien du parc existant

- Réhabilitation classique
- Réhabilitation thermique
- Maintenance



Les orientations et plan d'actions du CSP

3 - Vente

2 résidences ciblées



- **La résidence « les Montalets »**
 - 36 logements dont 15 identifiés à la vente dans la CUS SOHP
 - 21 logements soumis à l'autorisation du Préfet des Hauts-de-Seine
- **La résidence Gagarine**
 - 114 logements dont une partie déjà vendue
- **Objectif de vente : 6 à 8 logements par an**

Les orientations et plan d'actions du CSP

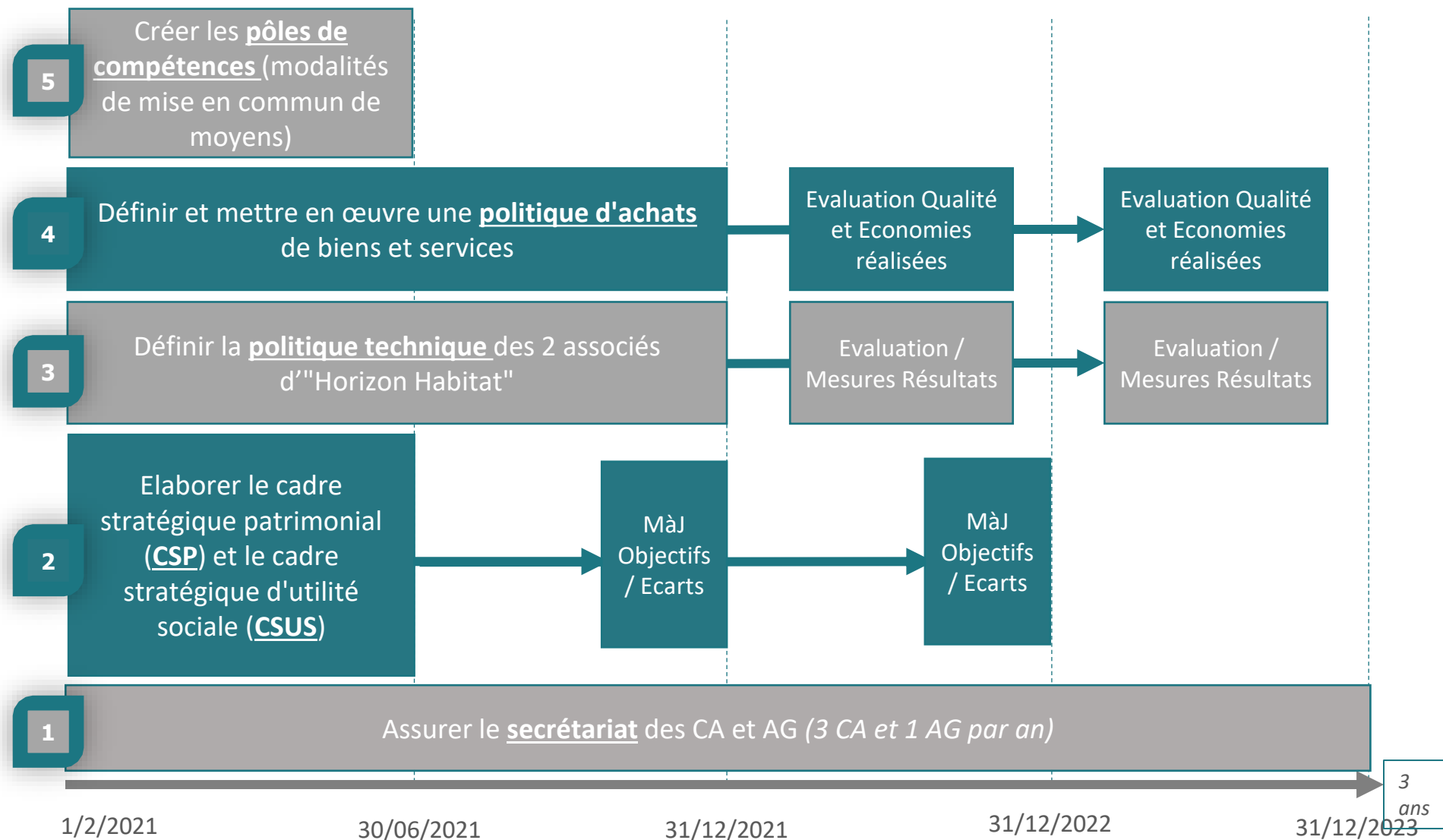
4 - Démolition

Opération de démolition-reconstruction – 344 logements à Issy-les-Moulineaux



Revue de projet

Préambule : rappel du planning



Chantier « politique technique »

• 4 chantiers ont été définis dans le cadre de la politique technique :

- (1) Se doter d'une politique énergétique (dont les DPE) et écologique commune pour limiter l'empreinte énergétique des logements existants et des pratiques professionnelles
- (2) Se doter d'un standard de remise en état à la relocation commun
- (3) Se doter d'une grille de vétusté commune pour proposer des logements qualitatifs dans un cadre d'optimisation des ressources,
- (4) Se doter d'un document d'accessibilité commun au PMR et au senior pour les logements existants,

Numéro du chantier	Date de rdv	Champ d'intervention évoqué en réunion
2	Mardi 18 mai 2021	- Etat des lieux de la pratique d'un standard à la relocation au sein de chaque organisme - Réflexion sur l'opportunité, la capacité et la facilité à appliquer une grille commune - Echange autour l'intérêt d'une distinction de matériau et produit entre les logements très sociaux (PLAI) et les logements les moins sociaux (PLS notamment) - Impact de la visite-conseil et chiffrage des travaux avec impacts locatifs sur les locataires sortants - Impact dans les systèmes d'information de chaque organisme
3	Mercredi 2 juin 2021 Mercredi 23 juin 2021	- Etat des lieux sur l'application d'une grille de vétusté, et des pratiques de chaque organisme - Réflexion autour d'une grille de vétusté commune - Etablissement d'une grille de vétusté avec les principaux corps d'état concernés et par prestation - Réflexion sur les interventions facturables intégralement ou définies dans le cadre de la grille de vétusté - Définition de l'application de cette grille avec les associations de locataire - Impact dans les systèmes d'information de chaque organisme

Chantiers « pôles de compétences » - RH

3. Les champs de partenariat permettant l'amélioration de la performance RH

Mutualisation du contrat de mutuelle et prévoyance

- *Objectif : améliorer les prestations des collaborateurs des 2 entités et optimiser les coûts*

Mutualisation de la formation

- *Objectif : diversifier les formations et optimiser les coûts*

Grands principes de la Politique RH

- *Accord sur le télétravail et accord d'entreprise*
 - *Forfait jour*
 - *Règlement intérieur*

Outils et bonnes pratiques opérationnel(les) RH

- *Rédaction d'un document unique commun*
- *Partage des modalités d'animation du CSE (ODJ CSE....)*
- *Partage des bonnes pratiques en matière de SI*

Management et montée en compétences des collaborateurs

- *Réflexion commune autour des évolutions managériales nécessaires au sein des 2 structures*
- *Partage des référentiels de formation et des modalités de financement*
 - *Mutualisation des contrats de formation*

Respect de la réglementation

- *Réglementation liée au COVID*
 - *Loi SAPIN II*
 - *RGPD*
 - *Etc*

Chantiers « pôles de compétences » - SI

2. Les champs de mutualisation

Les outils de la digitalisation de l'organisation (tourné vers l'interne)

- *Un champ « pilotage » > la structuration de la « Business Intelligence » avec mise en place de tableaux de bord / reporting*
- *Un champ « règlementaire » > Le respect du RGPD*
- *Un champ « sécurité » > Dispositif de Cybersécurité*

Les outils de la digitalisation de la relation client (tourné vers l'externe)

Un champ « partage de l'éco-système digital » autour de la relation client multi-canal

Chantiers « pôles de compétences » - MOA

2. Les champs de mutualisation

Construction d'outils opérationnels communs

- *La structuration d'un cahier des charges VEFA*
 - *Une notice technique commune*
- *Une convention d'Usufruit Locatif Social*

Partage de bonnes pratiques à travers des retours d'expérience

Montage des opérations mobilisés

- *Mode constructifs mobilisés*
 - *Expertises à mobiliser dans le cadre des opérations*
- *Partage de bonnes pratiques sur le terrain : une visite de 4- 5 chantiers emblématiques*

Chantier « politique d'achats de biens et services »

Une stratégie achats commune

Des idées d'outils communs

Des achats communs

Une centrale d'achats partagée

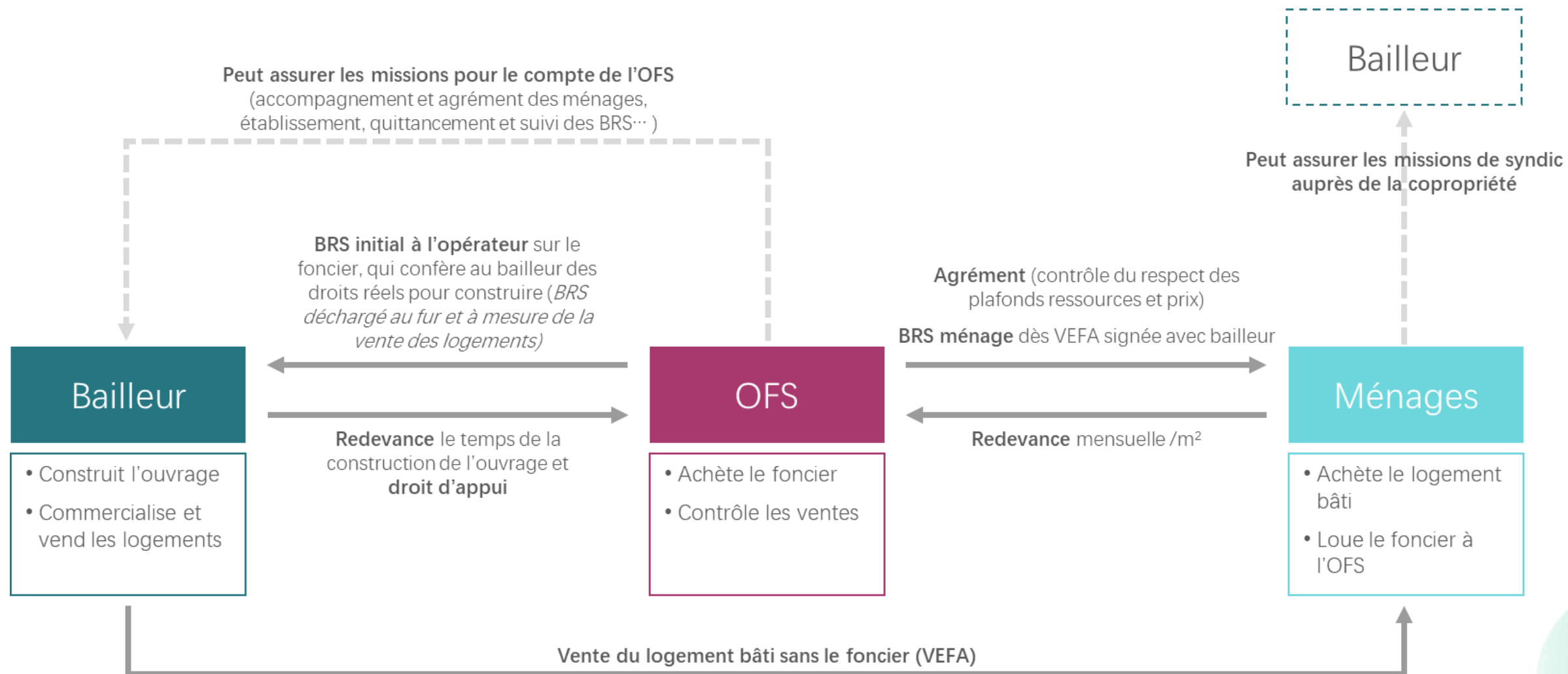
Les prochaines étapes

- 1 Stabilisation de la politique technique à fin 2021
- 2 Mise en œuvre opérationnelle des achats communs à travers la centrale d'achats
- 3 Structuration des pôles de compétences et des implications organisationnelles et RH
- 4 Partage des travaux lors d'un prochain comité de pilotage **en septembre**

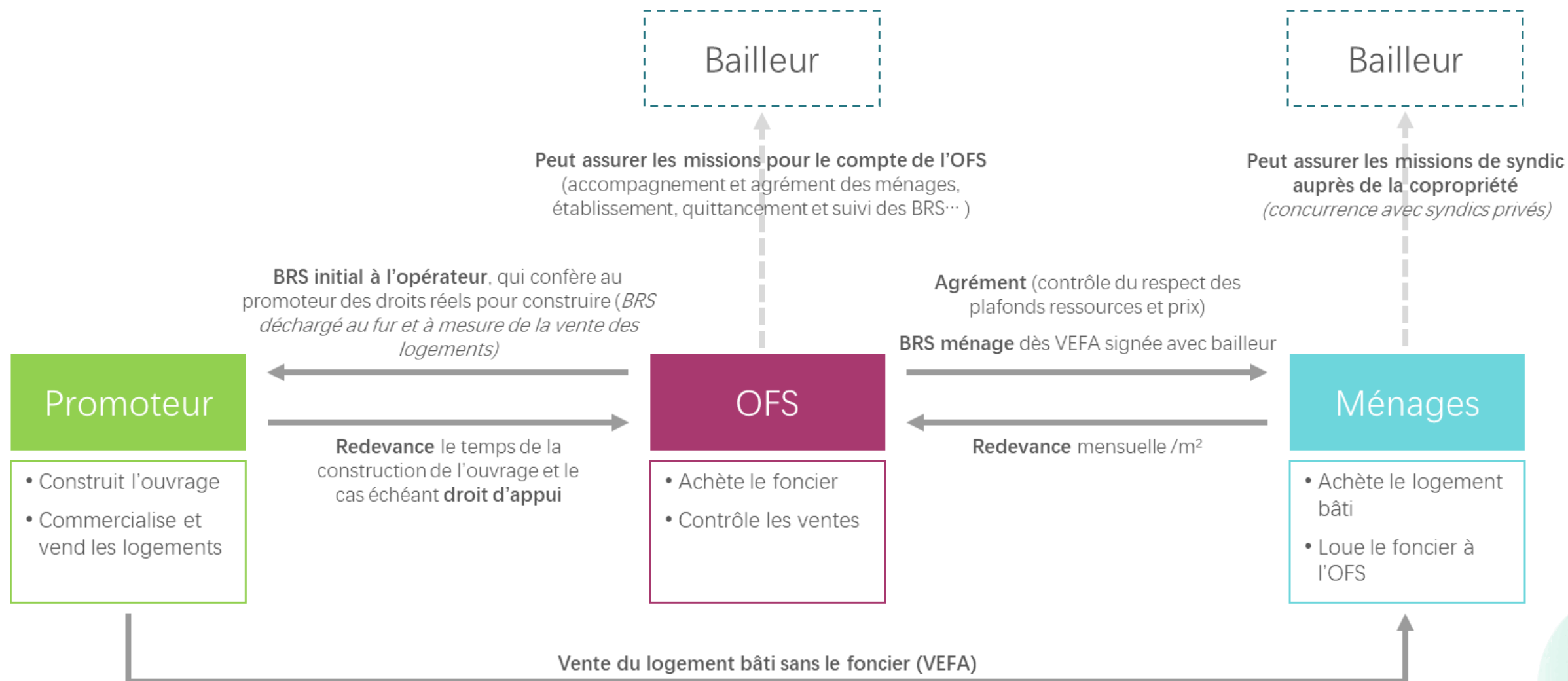


Création d'un OFS

Opération portée par VH ou SOHP



Opération portée par un promoteur





HORIZON HABITAT

L'alliance de territoires