



# HORIZON HABITAT

## L'alliance de territoires

Seine Ouest Habitat et Patrimoine & Versailles Habitat  
Société Anonyme de Coordination



HORIZON HABITAT



# SOMMAIRE

**Éditorial** 04

1

**Notre organisation** 06

Qui sommes-nous ? 06

Un territoire extraordinaire parmi les plus hautes valeurs foncières de France 08

HORIZON HABITAT : CHIFFRES-CLÉS 10

PRÉSENTATION DE SEINE OUEST HABITAT ET PATRIMOINE (SOHP) 12

PRÉSENTATION DE VERSAILLES HABITAT 14

Gouvernance & fonctionnement :  
l'indépendance dans l'interdépendance 16

2

**Nos missions et nos projets communs** 18

Des compétences obligatoires 18

Rassemblés autour d'une ambition commune,  
véritable projet d'entreprise 20

Les valeurs défendues :  
une alliance de proximité et de savoir-faire 24

# ÉDITORIAL

## NOTRE AMBITION ? DEVENIR UN OPÉRATEUR DE RÉFÉRENCE POUR OFFRIR UN SERVICE PUBLIC DU LOGEMENT SUR MESURE ET DE PROXIMITÉ

La loi Elan avait pour objectif de renforcer et restructurer le secteur du logement social. La création de notre Société anonyme de coordination "Horizon Habitat" répond à une exigence de cette loi, qui obligeait les bailleurs sociaux détenant moins de 12 000 logements à se regrouper.

Cependant l'alliance entre Versailles Habitat et Seine Ouest Habitat et Patrimoine ne se limite pas à respecter cette obligation légale, car elle a d'abord été suscitée par une vision commune de la politique du logement social sur deux territoires attractifs et exigeants : dynamisme, ancrage territorial, proximité et qualité de services.

Chaque organisme reste autonome dans sa gestion, en lien direct avec ses locataires, et conserve ses statuts et l'indépendance de sa gouvernance. Horizon Habitat va nous permettre d'être plus efficaces et de développer sur nos territoires un logement social de qualité adapté à un public varié : séniors, étudiants, jeunes actifs, femmes isolées, personnes en situation de handicap... En effet, en nous réunissant, nous mettons en commun nos moyens, nos savoirs et notre expérience pour renforcer encore davantage notre proximité et notre qualité du service rendu à nos locataires.

## Notre objectif est clair : concentrer notre ADN pour offrir un service public du logement sur mesure :

- ▶ Grâce au soutien de nos élus, dont François de Mazières, le Maire de Versailles, nous allons cultiver l'adaptabilité des opérations aux besoins, pour amplifier et diversifier notre développement, pour accélérer les chantiers de construction d'équipements en même temps que de logements,
- ▶ Un cadre stratégique patrimonial commun sera élaboré,
- ▶ Horizon Habitat prête une grande attention aux démarches d'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires, via l'accompagnement locatif, l'utilisation et le développement des outils numériques,
- ▶ L'entretien innovant et durable du patrimoine et des logements continuera à améliorer ce service grâce à la mutualisation des moyens, et à la mise en place d'outils numériques d'information plus performants qui apporteront des économies d'échelle et des baisses des charges pour les locataires.

### André Santini

Président d'Horizon Habitat  
Président de Seine Ouest  
Habitat et Patrimoine  
Ancien Ministre  
Maire d'Issy-les-Moulineaux



@Ville d'Issy-les-Moulineaux

Cette dynamique traduit notre volonté de proposer un véritable outil cohérent et solide pour répondre aux besoins de nos territoires et de nos habitants. Avec cette nouvelle organisation, nous avons pour ambition de devenir un opérateur de référence, mais nous le ferons sans jamais oublier les personnes à loger au sein de notre patrimoine, qui resteront toujours au cœur de nos projets et de notre gestion.

Vous verrez dans cette plaquette toute l'énergie que mettent les collaborateurs d'Horizon Habitat (plus de 250 personnes) à réussir cette alliance. À innover au bénéfice des locataires, des élus et des partenaires. Nous avons la chance d'être sur un territoire exceptionnel, descendant du Château de Versailles aux quais de Seine bucoliques d'Issy-les-Moulineaux en passant par les pôles économiques et numériques de l'Ouest parisien, les collines d'art et d'histoire de Meudon ou la richesse de la ville de Boulogne-Billancourt. Notre souci premier est de produire davantage de logements sociaux, de tous types et selon toutes les modalités, pour permettre l'équilibre du peuplement de nos villes et la préservation de leur qualité urbaine et leur architecture.

### Michel Bancal

Vice-président d'Horizon Habitat  
Président de Versailles Habitat  
Maire-adjoint de Versailles  
Conseiller communautaire de la Communauté  
d'agglomération de Versailles Grand Parc



@Versailles Habitat

# 1 NOTRE ORGANISATION

## QUI SOMMES-NOUS ?



©Nicolas Fagot Studio 9

*Les équipes dirigeantes lors du séminaire de lancement des groupes de travail à Issy-les-Moulineaux en février 2021*

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) avait pour objectifs de renforcer et restructurer le secteur du logement social.

Une des mesures imposait à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, aux bailleurs sociaux gérant moins de 12 000 logements de se regrouper pour atteindre ce seuil.

Ces derniers étaient donc dans l'obligation :

- › Soit d'appartenir à un groupe d'organismes de logement social gérant au moins 12 000 logements ;
- › Soit de croître, par constructions ou rachats, pour atteindre le seuil des 12 000 logements ;

- › Soit d'évoluer, notamment par fusion, vers une structure gérant au moins 12 000 logements ;
- › Soit de céder son patrimoine et de dissoudre la structure.

En réponse aux règles de la loi ELAN, **Versailles Habitat** et **Seine Ouest Habitat et Patrimoine** ont donc entamé des démarches de rapprochement dès le début de l'année 2019.

Aussi, afin d'affirmer leur forte volonté partagée et immédiate de constituer une société de coordination (SAC) performante pour leurs territoires respectifs, les deux structures signaient au mois de juin 2019, un Protocole d'exclusivité.



*Résidence Galiote, Issy-les-Moulineaux*

Au-delà de la nécessité de s'inscrire dans le contexte réglementaire, **la volonté d'association des deux bailleurs sociaux était d'abord suscitée par une vision commune de la politique du logement social dans des territoires autant attractifs qu'exigeants que sont les Yvelines et les Hauts-de-Seine.** L'assemblée générale des actionnaires et le premier conseil d'administration, qui se sont déroulés le 16 décembre 2020 ont permis de sceller cette alliance.

Les deux entités constituent donc depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 une SAC (Société Anonyme de Coordination) à capital de 60 000 euros appelée "Horizon Habitat".

Cette alliance – les deux structures restent indépendantes – va permettre notamment

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.

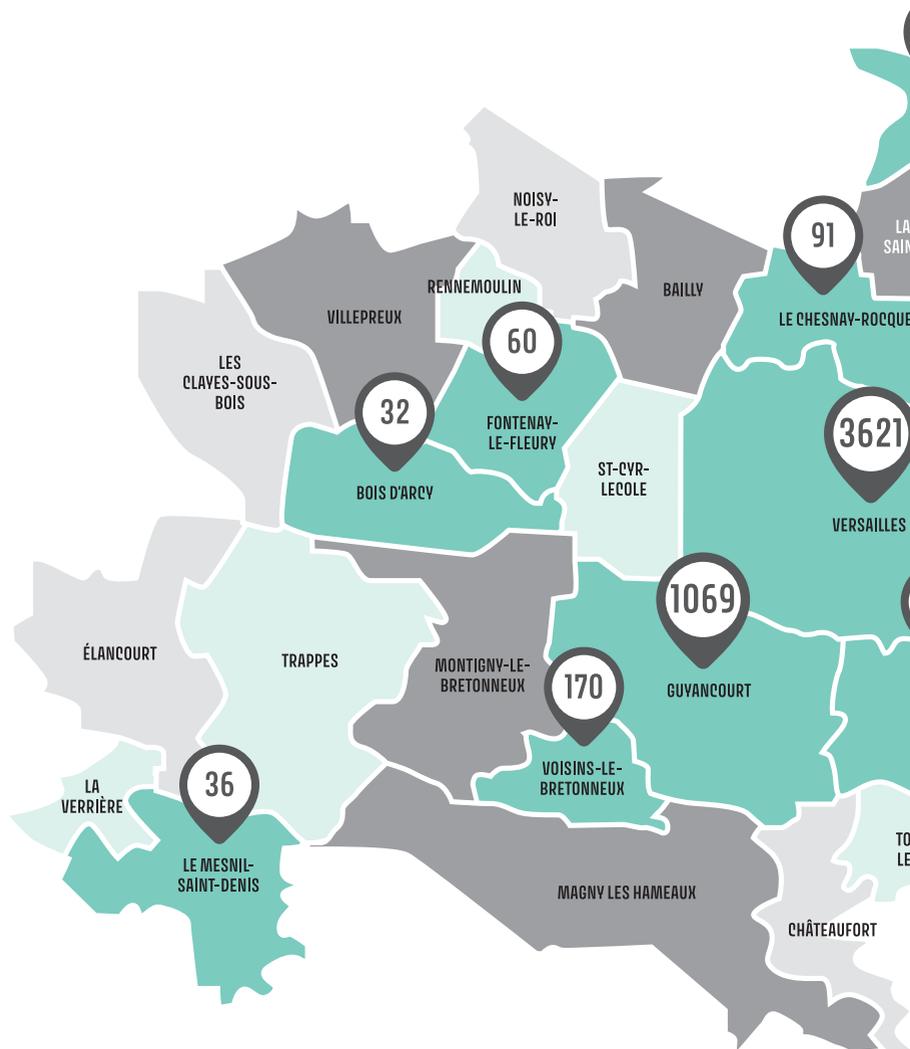
Au total, Horizon Habitat regroupe plus de 16 000 logements (les 10 966 de Seine Ouest Habitat et Patrimoine s'ajoutent au 5 056 logements de Versailles Habitat) offrant un fort maillage territorial. Au-delà de l'obligation légale, ce rapprochement s'inscrit dans une volonté de créer un ensemble cohérent au service des Hauts-de-Seine et des Yvelines.

## "PAROLES DE DG"

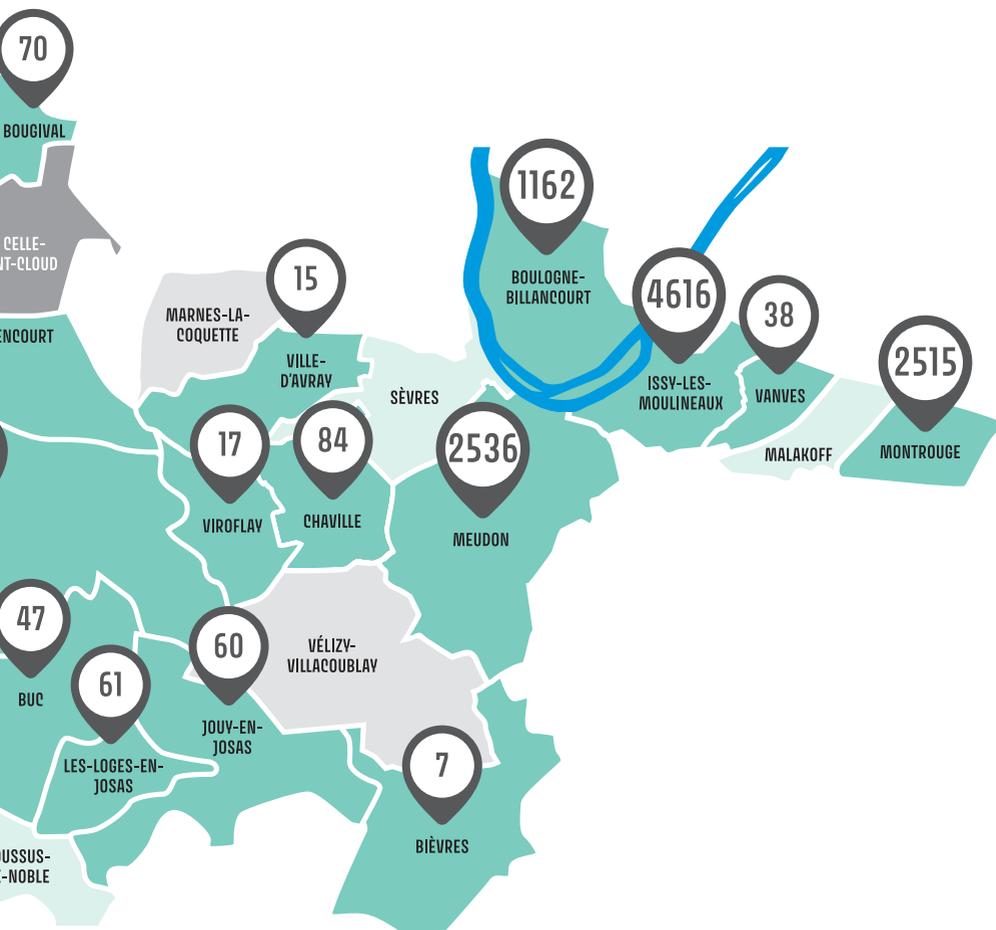
"Nous partageons les mêmes valeurs et les mêmes ambitions : dynamisme et ancrage territorial, proximité et qualité de service. Cette SAC de performance permettra d'effectuer des économies de charges locatives, pour être encore plus efficaces et agiles, et répondre aux attentes des élus et des locataires. Nous sommes et resterons deux bailleurs de proximité, et nous continuerons à développer chacun cette proximité en faisant de nos différences notre force. Nous croyons en cette alliance : Horizon Habitat permet de partager nos valeurs communes dans l'intérêt du logement social sur nos territoires", Éric Le Coz et Olivier Haumant.

## UN TERRITOIRE EXTRAORDINAIRE PARMI LES PLUS HAUTES VALEURS FONCIÈRES DE FRANCE

D'Ouest en Est, il part de la dynamique ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, passe par la pittoresque vallée de Chevreuse, traverse la ville royale de Versailles et ses villes préservées des alentours. Une fois dans le département des Hauts-de-Seine où se



dresse la colline de Meudon, il descend vers la Seine via la riche Boulogne-Billancourt, et enfin la novatrice ville d'Issy-les-Moulineaux. Et, prochainement, la ville de Montrouge viendra ajouter tout son dynamisme.



Nombre de logements

# HORIZON HABITAT : CHIFFRES-CLÉS

Un nombre de logements en augmentation régulière,

**16 022** logements :

- › 10 966 pour Seine Ouest Habitat et Patrimoine, dont 2 515 en provenance de Montrouge Habitat
- › 5056 pour Versailles Habitat

**350** logements livrés par an

Plus de **300** logements en moyenne rénovés tous les ans



Un maillage territorial fort :

- › Plus de **250** collaborateurs répartis sur les territoires des Yvelines et des Hauts-de-Seine sur les sites de Versailles, d'Issy-les-Moulineaux et Montrouge
- › Une présence ancrée sur une vingtaine de collectivités territoriales affichant les charges foncières les plus élevées de France



Des impayés maîtrisés à

**3%** en moyenne

Des taux de rotation très faibles, aux alentours de

**5%** en moyenne

Des taux de vacance des logements à

moins de **2%** en moyenne



Des acteurs économique locaux de premier plan : leur commande publique soutenue par les élus locaux représente

**40 M€/an**, directement injectés dans l'économie locale

Des réhabilitations de patrimoine en cours qui représentent

**26 M€** pour VH et **26,5 M€** pour SOHP



Un chiffre d'affaires annuel cumulé s'élevant à plus de **73 M€**



## Horizon Habitat, et demain ?

### Une évolution vers de nouvelles alliances :

- › Vous vous reconnaissez dans nos valeurs ? Partageons nos valeurs !
- › La taille de votre organisme est similaire ? Rejoignez-nous !
- › Vous n'avez pas d'actionnariat économique, mais vous disposez d'une puissance économique équivalente à la nôtre ? Vous êtes les bienvenus !
- › Votre gouvernance publique est majoritaire et forte ? Contactez-nous !

### L'agrément Organisme Foncier Solidaire (OFS)

Notre Société de Coordination, Horizon Habitat, a vocation à obtenir l'agrément "Organisme de Foncier Solidaire (OFS)". Un dossier en ce sens sera déposé prochainement. Notre ambition est de répondre à la demande croissante des collectivités en faveur des "Baux réels solidaires". Ces baux permettent à des ménages sous plafonds de ressources équivalents à un niveau PLS d'acquérir les murs d'un logement social, alors que l'OFS (Organisme Foncier Solidaire) Horizon Habitat conserve la propriété du Sol. Les prix de vente correspondent sur notre secteur d'intervention à 65% environ des prix du marché. Ce produit est un logement social, sans toutefois être comptabilisé dans l'objectif triennal de la ville d'accueil. Notre déontologie toutefois est toujours de favoriser le logement locatif social, de telle sorte que le produit BRS reste minoritaire dans notre production et nos opérations. Par cet agrément OFS, Horizon Habitat soutenu par ses élus administrateurs, se place sur un segment nouveau et prouve sa capacité d'adaptation.

### La Charte Promoteur

Horizon Habitat, aux côtés des collectivités, proposera de coproduire des chartes promoteurs à destination des opérateurs intéressés pour bâtir des logements sur notre secteur. Nous proposerons des exigences en termes de qualité, de typologies, de surfaces minimums et de souhaits de ne pas intégrer des copropriétés trop complexes.

### La Charte environnementale

Des exigences de qualité environnementale et de construction verte seront imposées aux entreprises sur notre territoire via la signature d'une charte environnementale en construction.

### Label Quali'HLM

Ce label professionnel, remis par l'Union Sociale de l'Habitat pour 3 ans et obtenu par SOHP en 2018, atteste de l'implication au quotidien des équipes en faveur de la qualité du service apporté aux locataires.

# PRÉSENTATION DE SEINE OUEST HABITAT ET PATRIMOINE (SOHP)

Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) assure la gestion de 10 966 logements répartis sur les communes de Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Chaville, Vanves, Montrouge et Ville-d'Avray (92). SOHP réhabilite, construit et réalise de nouvelles acquisitions. Seine Ouest Habitat et Patrimoine mène une politique de développement dynamique, environnementale et innovante et cherche à offrir à ses locataires des logements confortables au cœur des villes, dans des quartiers qui répondent aux critères de mixité fonctionnelle et sociale, à proximité des commerces et des transports.

## Une SEM de territoire

La SEM (Société d'économie mixte) Seine Ouest Habitat et Patrimoine, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2021, est issue du regroupement progressif des trois offices municipaux HLM d'Issy-les-Moulineaux, de Meudon (2006) et de Boulogne-Billancourt (2009), ainsi que de la fusion avec la société d'économie mixte Arc de Seine Habitat (SEMADS). Ce passage d'un OPH en SEM a permis à SOHP de poursuivre sereinement son action sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest avec des programmes de réhabilitation plus nombreux et de plus grande envergure et une politique de développement encore plus ambitieuse. Avec ce nouveau statut, SOHP a mis en place de nouvelles dynamiques pour renforcer encore davantage la qualité de service offerte à ses locataires.

La forte attractivité de SOHP a amené Montrouge Habitat à nous rejoindre en 2021.

La majeure partie du capital de la SEM SOHP est détenue par des personnes publiques (85 % du capital maximum) : les villes de Grand Paris Seine Ouest (Issy-les-Moulineaux, Meudon, Boulogne-Billancourt, Chaville, Vanves et Ville-d'Avray), Montrouge et l'EPT GPSO.

## La gouvernance

Seine Ouest Habitat et Patrimoine est dirigé par un Directoire constitué de 2 membres, **Olivier Haumant** et **Raymond Loiseleur**, qui exercent leurs missions sous le contrôle d'un Conseil de surveillance composé de 18 membres et de 5 représentants des locataires dont :

André Santini, Président de Seine Ouest Habitat et Patrimoine, Maire d'Issy-les-Moulineaux  
Hervé Marseille, sénateur des Hauts-de-Seine  
Denis Larghero, Maire de Meudon  
Pierre-Christophe Baguet, Maire de Boulogne-Billancourt

Jean-Jacques Guillet, Maire de Chaville  
Bernard Gauducheau, Maire de Vanves  
Aline de Marcillac, Maire de Ville-d'Avray

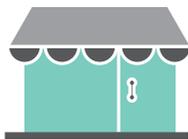


Olivier Haumant, DG de SOHP et DGD d'Horizon Habitat

## Les chiffres-clés de SOHP



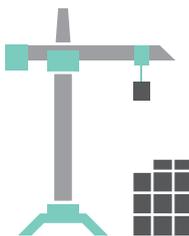
**10 966** logements répartis sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest et la ville de Montrouge



**150** commerces (filiale SOAD)



+ de **50 M€** de chiffre d'affaires



Des constructions réalisées avec des matériaux durables, labellisées Bâtiments biosourcés, Habitat et Environnement ou NF Habitat HQE. SOHP propose une offre de logements adaptée à un public varié : logements familiaux, logements intergénérationnels, logements jeunes actifs, maison de repos, équipements publics : cabinets médicaux, crèche, école, espace seniors, locaux associatifs...

**270** logements neufs livrés en 2020

**290** logements neufs seront livrés en 2021



Entretien du patrimoine : **1 100 €** par logement par an

La rénovation des bâtiments est un des leviers majeurs de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. Seine Ouest Habitat et Patrimoine agit pour diminuer l'impact environnemental de ses logements en réhabilitant ses immeubles et en les équipant de solutions innovantes.

**107** logements réhabilités en 2020

**180** logements en cours de réhabilitation en 2021/2022



**quali<sup>hlm</sup>**  
La qualité de service  
en actions et en preuves

Une qualité de service reconnue depuis 2018  
label Quali HLM

# PRÉSENTATION DE VERSAILLES HABITAT



©Nicolas Fagot Studio 9

Éric Le Coz, DG de Versailles Habitat et d'Horizon Habitat

Versailles Habitat se compose d'une centaine de collaborateurs dont près de la moitié œuvrent quotidiennement sur nos sites, au plus proche de nos locataires. Nous voulons faire de notre proximité une marque de fabrique, pour que chaque locataire se sente proche de nous. Dans notre projet d'entreprise "DRASQ 2026" (Développement-Rénovation-Accompagnement Social-Qualité de service), nous sommes tous entraînés dans une nouvelle dimension basée sur l'innovation et la notion d'opérateur immobilier global.

Innovation dans la réalisation récente de nos produits nouveaux, du logement familial traditionnel au logement intergénérationnel via notre marque "Aînelys", en passant par le logement étudiant ou les résidences mixtes équipées de tiers lieu en pied d'immeuble. Mais aussi innovation dans les modalités de construction et de financement des opérations aux prix de revient très élevés. La valeur

Versailles Habitat est un acteur économique majeur du territoire de Versailles Grand Parc et des Yvelines.

Office public de l'Habitat depuis 2009, Versailles Habitat était depuis 1927 un Office public Communal attaché à la ville de Versailles, dont la valeur de bailleur de proximité est reconnue depuis toujours.

Fort d'un conseil d'administration composé de 27 membres dont 4 sont les maires de Bougival, des Loges-en-Josas, de Noisy-le-Roi et du Chesnay-Rocquencourt, il est présidé par Michel Bancaal, maire adjoint au Logement de la ville de Versailles depuis 2008, et dirigé par Éric Le Coz directeur général depuis 2009.

patrimoniale de notre parc est inégalable et il doit être entretenu et amélioré.

Enfin, Versailles Habitat devient un opérateur immobilier global, certes bailleur social mais aussi gestionnaire de commerces, et surtout syndic de copropriétés.

Grâce à Horizon Habitat, tous nos savoir-faire sont mutualisés pour être encore améliorés.

## Un OPH de territoire

Versailles Habitat est le dernier OPH des Yvelines et nous sommes fiers de notre statut. Il renvoie à la culture du service public du logement social, qui doit être avant tout tourné vers les besoins en logement du territoire et des collectivités locales. Notre gouvernance est une richesse pour répondre au mieux à notre mission d'intérêt général qui est de loger les ménages aux ressources modestes de notre territoire.

## Les chiffres-clés de VH

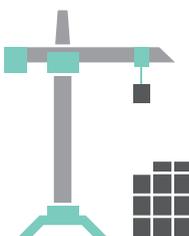


**5 800** logements à l'horizon 2026

- › 5 056 logements au 31 décembre 2020, dont les deux tiers se situent sur la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, avec 3 621 logements à Versailles et 1275 logements sur la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines répartis majoritairement sur les communes de Guyancourt et Voisins-le-Bretonneux
- › 192 logements étudiants
- › 73 commerces, dont deux centres commerciaux



Sur **11** communes : un ancrage territorial sur des communes à valeur foncière élevée, et hautement attractives.



Un rythme de **100 à 200** nouveaux logements par an : 196 logements livrés prévus en 2021 : afin de s'adapter aux besoins des territoires, Versailles Habitat étudie tous les produits possibles de développement :

- › Logements familiaux,
- › Logements intergénérationnels,
- › Logements étudiants,
- › Logements jeunes actifs,
- › Logements inclusifs (femmes isolées avec enfants, handicapés, ...)
- › Avec ou sans équipements publics ou privés : maisons de quartier, cabinets médicaux ou locaux associatifs, crèches...
- › En pleine propriété
- › En démembrement de propriété
- › Et bientôt les Baux Réels Solidaires
- › Bail emphytéotique ou à construction



Une marque propre dédiée au logement intergénérationnel

Un niveau d'investissement élevé destiné aux réhabilitations :

**30 M€** de réhabilitation en cours,

soit plus de **1200** logements réhabilités (rénovation thermique, isolation par l'extérieur, modernisation numérique et agrandissement des halls + rénovation du confort des logements).



## GOVERNANCE & FONCTIONNEMENT : L'INDÉPENDANCE DANS L'INTERDÉPENDANCE

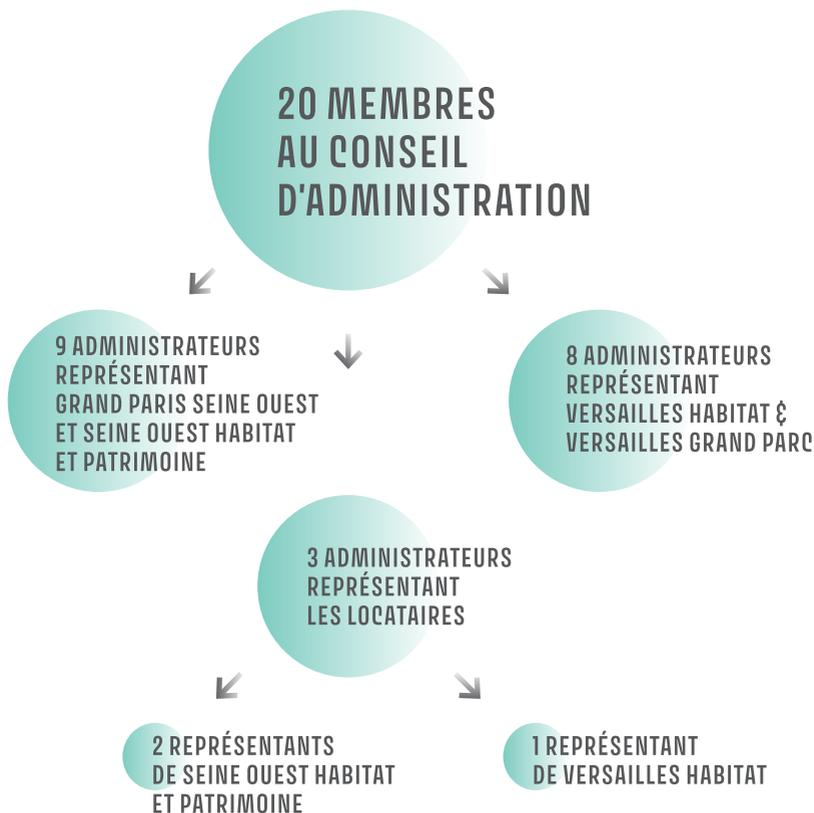
Versailles Habitat et Seine Ouest Habitat et Patrimoine ont vécu une année 2020 très dense avec le premier CA de la SAC Horizon Habitat le 16 décembre 2020 et l'obtention de l'agrément logement social pour le territoire national (arrêté du 15 décembre 2020, paru le 22 décembre 2020 au Journal Officiel).

### VH et SOHP, deux associés qui se placent dans un système très égalitaire :

- Les deux organismes actionnaires ont apporté au Capital 30 000€ chacun.
- Le conseil d'administration est composé de représentants de chaque collectivité et de chaque organisme.
- 3 représentants de locataires au Conseil d'administration. Le pouvoir est partagé le plus équitablement possible au niveau de la gouvernance, avec les deux directeurs généraux qui se soutiennent, l'un étant Directeur Général l'autre étant Directeur Général Délégué à tour de rôle pour 3 ans.
- Le conseil d'administration compte vingt membres, nommés par l'assemblée générale ordinaire. La durée des fonctions des administrateurs est de 6 années. Les administrateurs sont rééligibles.
- Le conseil d'administration élit un président pour la durée de son mandat d'administrateur, ainsi qu'un vice-président.

**Le directeur général de la SAC Horizon Habitat est désigné par le CA pour 3 ans parmi les DG de chaque organisme, le directeur général délégué de la SAC HH est désigné par le conseil d'administration pour 3 ans parmi les DG de chaque organisme, alternativement pour chacun des organismes.**

- Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société, et veille à leur mise en œuvre. Il se réunit en assemblée générale au moins une fois par an.
- Le projet d'entreprise commun aux deux structures composant la société de coordination prévoit une véritable coopération, ambitieuse dès le départ, organisant des échanges de savoir-faire et de plus-values ; le projet rédigé en commun réunit l'ensemble des compétences imposées par la loi ELAN, obligatoires et facultatives.



## "PAROLES DE DG"

"Tout au long de l'année 2020, nous avons rapidement construit la société anonyme de coordination en respectant la date-butoir du 31 décembre 2020. La création du logo avant même la première assemblée générale nous a permis de donner non seulement une unité identitaire qui est déclinée sur tous nos supports de communication, mais aussi une très bonne visibilité dans la presse, montrant que nous sommes un bon élève respectant la loi, un ex-OPH et un OPH qui font preuve d'agilité et de souplesse en intégrant le monde commercial. En désignant les cinq partenaires indispensables que sont les deux Commissaires aux Comptes, une agence de communication, un cabinet comptable et un cabinet de consultants, la vie administrative d'Horizon Habitat a pris forme", Éric Le Coz et Olivier Haumont.

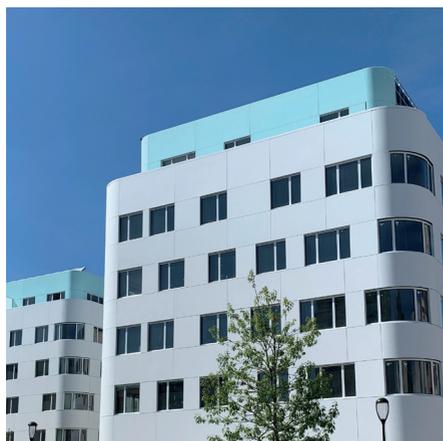
# 2 NOS MISSIONS ET NOS PROJETS COMMUNS

La SAC crée un cadre réglementaire de collaboration entre les organismes, mais pas seulement. Le but est de concentrer l'ADN des deux organismes pour un meilleur service public du logement.

Horizon Habitat est une société qui a d'abord des valeurs communes, et qui partage les mêmes missions et les mêmes intérêts. Cette communauté d'intérêts, ces identités proches par leurs territoires et leurs savoir-faire ont tout naturellement amené à sceller une alliance pour affronter un marché dont la concurrence ne fait plus de doute.

## DES COMPÉTENCES OBLIGATOIRES

### Nos atouts communs :



*Résidence Bellevue-Gallieni, Boulogne*

- › Des territoires qualitatifs et attractifs
- › Une fiscalité gérée de manière optimale
- › Une sociologie comparable
- › Un patrimoine bien entretenu
- › Une même vision "modèle" du logement social
- › Une taille à peu près comparable
- › Une agilité, une flexibilité et une souplesse liées à notre taille "humaine"
- › Le sens de l'humain
- › Un enracinement territorial proche des élus
- › Un savoir-faire pour assurer un développement cohérent et équilibré des territoires

## Nos axes de travail

### L'élaboration d'un plan stratégique patrimonial commun

- › Le développement de logements neufs
- › L'acquisition et l'amélioration de bâtiments et de logements, avec la redynamisation des centres-villes, l'amélioration de l'habitat ancien dégradé parfois même en secteur historique (opérations Cœur de Ville)
- › La prospection foncière
- › La maîtrise d'ouvrage sociale directe
- › La rénovation urbaine
- › Le locatif intermédiaire, l'accession à la propriété
- › La gestion directe ou déléguée à d'autres organismes spécialisés de résidences intergénérationnelles et de résidences à destination des étudiants, de centres d'hébergement d'urgence, de femmes isolées et en réinsertion...)
- › La construction de locaux professionnels d'activités, d'équipements (crèches, maisons de quartier), de commerces, de stationnements...
- › La déclinaison sur les territoires d'une marque pour les résidences intergénérationnelles (AINELYS)

### L'élaboration d'une Convention d'Utilité Sociale Commune fixant les objectifs pour le logement social et très social

- › Développer la complémentarité des expertises de chaque organisme.
- › Une politique mutualisée d'achats des biens et services pour obtenir des économies d'échelle, par exemple pour unifier les marchés d'entretien des bâtiments, Horizon Habitat devenant une source d'économies pour tous.
- › **Une politique d'attribution affirmée et volontariste** accueillant les publics prioritaires en tenant compte de nos spécificités territoriales et de l'équilibre de peuplement.

GRÂCE À LA PROXIMITÉ ENTRE ÉLUS ET ORGANISMES, CULTIVER L'ADAPTABILITÉ DES OPÉRATIONS AUX BESOINS POUR ACCÉLÉRER LES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTIONS D'ÉQUIPEMENTS EN MÊME TEMPS QUE DE LOGEMENTS.

## "PAROLES DE DG"

"Après analyse, nous prenons chez chacun d'entre nous ce qu'il y a de meilleur et ce qui fonctionne le mieux, car nous voulons avancer vite", Éric Le Coz.

"Nous concrétisons nos intérêts communs au travers de la mise en œuvre de groupes de travail transversaux avec nos collaborateurs respectifs : ils doivent travailler à livre ouvert en identifiant les points faibles et les points forts, et en échangeant sur les meilleures solutions", Olivier Haumant.

# RASSEMBLÉS AUTOUR D'UNE AMBITION COMMUNE, VÉRITABLE PROJET D'ENTREPRISE

Défini en commun, le projet d'entreprise a pour but de développer une complémentarité des expertises de chaque organisme, et une politique d'achats des biens et services, tout en conservant son autonomie et son identité locale.

Il scelle une coopération forte pour s'ouvrir à de nouveaux horizons et un engagement de non-concurrence entre organismes.

- **Conserver** son enracinement territorial et sa gouvernance grâce à la présence au CA des élus locaux
- **Rester** indépendant sur sa gestion
- **Demeurer** proche des élus territoriaux
- **Partager** les bonnes pratiques et les retours d'expérience d'une part ; mutualiser les ressources et les moyens pour obtenir des économies d'échelle d'autre part
- **S'ouvrir** aux autres et s'élargir à l'avenir, sous réserve de l'adhésion aux ambitions et aux valeurs communes des membres fondateurs
- **Conserver** l'ancrage local et territorial de chacun des organismes alliés
- **Prendre** ce qu'il y a de mieux et de plus avancé chez chacun des organismes



Résidence Intergénérationnelle, Le Bois de la Garenne, Les-Loges-en-Josas

## Une organisation en quatre strates de collaboration autour de quatre thèmes :

- 1 DÉVELOPPER
- 2 RÉNOVER ET RÉHABILITER
- 3 ACCOMPAGNER SOCIALEMENT LES LOCATAIRES EN SITUATION FRAGILE
- 4 AMÉLIORER LA QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

## Et concrètement :

- Un comité stratégique limité à la gouvernance fixe les objectifs
- Un comité de pilotage composé des deux DG et DGA entourés de leur équipe proche de Comité de Direction pour valider les contenus et les décisions de chaque "chantier"
- Les groupes de travail composés des collaborateurs ressources, référents thématiques de chaque organisme pour produire les documents et référentiels nécessaires

## Donner le meilleur de chacun

### Sept chantiers sont définis et leurs travaux commencés :

#### 1/ Groupe Projet "Gouvernance"

Le Groupe Projet "Gouvernance" assure le secrétariat des assemblées générales et des conseils d'administration pour les trois prochaines années, il délivre les ordres du jour, les délibérations, et résolutions des assemblées, les compte-rendus et tient les registres des présences.

#### 2/ Groupe Projet "Cadre Stratégique"

Le Groupe Projet "Cadre Stratégique Patrimonial et Cadre Stratégique d'Utilité Sociale" est chargé de mettre en commun les deux patrimoines et les indicateurs relatifs au PSP et à la CUS, pour déterminer les objectifs communs et les présenter : pour le PSP, analyse du parc de logements, attractivité, positionnement sur les marchés de l'habitat, perspectives et programmation du développement du patrimoine, définition et choix des investissements à moyen et long termes, ventes de logements et mobilité. Pour la CUS, perspectives et objectifs en matière de gestion sociale, de qualité de service, de concertation locative avec la mise en place d'un plan de concertation locative commun, perspectives et objectifs en matière d'hébergement et d'accession à la propriété.



Fresque de l'artiste SETH sur la résidence Bernard de Jussieu à Versailles

#### 3/ Groupe Projet "Patrimonial"

Le Groupe Projet "Patrimonial" assure la définition et la mise en place d'un référentiel de politique technique dans le but de se doter :

- › D'une politique énergétique et écologique communes pour limiter l'empreinte énergétique des logements et des pratiques professionnelles
- › D'un standard à la relocation commun
- › D'une grille de vétusté commune pour proposer des logements qualitatifs dans un cadre d'optimisation des ressources
- › D'un document d'accessibilité commun aux PMR pour les logements et commerces
- › D'un document commun en matière de politique Seniors
- › D'une charte d'exigence en matière de réhabilitation du patrimoine (logements peu énergivores, réduction des charges des locataires, adaptation des loyers, modalités de financement)
- › D'une notice logements pour les opérations en VEFA.

#### 4/ Groupe Projet "Politique d'achats"

Le Groupe Projet "Politique d'achats" détermine les grands principes d'achat en créant une cartographie d'identification des types d'achats mutualisables (entretien des ascenseurs, VMC, espaces verts etc) en rédigeant :

- Des cahiers des charges communs après identification des besoins
- Des plannings deancements des appels d'offres
- Des grilles d'analyse des offres
- Des bilans des gains attendus et réalisés

#### 5/ Groupe Projet "Pôles de compétences"

Le Groupe Projet "Pôles de compétences" concerne les trois domaines suivants : les Systèmes d'information, les Ressources Humaines, la Maîtrise d'Ouvrage.

Il produira les documents techniques et juridiques nécessaires à la mise à disposition ou le transfert des collaborateurs des associés vers Horizon Habitat.



Résidence Le Tellier, Chaville

#### 6/ Groupe Projet "Contrôle de gestion et organisation financière"

Le Groupe Projet "Contrôle de gestion et organisation financière" élabore un document partagé cartographiant les risques (impayés, vacance de logements et commerces...) et intégrant le contrôle de gestion, il définit également les indicateurs de "soutenabilité" financière, puis présentera la combinaison annuelle des comptes. Le but est d'améliorer les ressources de la société via des prêts et avances, ou toute autre convention entre associés, d'accroître les rendements de trésorerie, de permettre d'arbitrer les placements, d'assurer des financements à court terme entre associés, de garantir la soutenabilité financière au travers des indicateurs de gestion, d'assurer un contrôle de gestion entre associés.

#### 7/ Groupe Projet "Communication et définition d'une identité commune"

Le Groupe Projet "Communication ou définition d'une identité commune" développe une unité identitaire au travers de tous les outils comme brochures, site internet, logo Horizon Habitat, et événementiel (organisation d'une assemblée générale présentant une vitrine des savoir-faire). Le but est de faire rayonner Horizon Habitat auprès des institutions, des promoteurs, des aménageurs, et des partenaires financiers, en créant des licences, des marques, des signes distinctifs, par une présence sur les réseaux sociaux, et une mise en valeur des actions ponctuelles sociales, solidaires, innovantes, etc.

## DES AVANTAGES :

- › Des achats groupés et des marchés d'entretien unifiés permettent des économies d'échelle et des baisses de charges pour les locataires.
- › Développer et partager une ingénierie financière permet d'inventer et développer des financements de projets et de faciliter la circulation des ressources financières.

## LES ACTEURS :

Pilotés par un cabinet de conseil extérieur, les collaborateurs de chacun des organismes sont en relation, dans un esprit de collaboration à travers leur participation active aux groupes de travail communs sur des sujets opérationnels.



## "PAROLES DE DG"

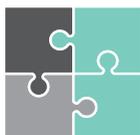
"Nous avons mis en place un beau projet d'entreprise comprenant l'ensemble des compétences imposées par la loi : obligatoires et facultatives, allant même jusqu'à une vraie coopération qui permettra d'échanger nos savoir-faire : nous voulons créer ensemble de la plus-value. Nous avons déjà plusieurs sujets de travail en tête comme travailler sur l'éradication des logements très énergivores ou accorder une enveloppe de financement participatif aux locataires", Éric Le Coz.

"Nous savons utiliser divers outils financiers comme les CEE, les économies liées à la TFPB... Tout cela, nous le partageons, car nous avons une véritable vision fonctionnelle, sociale et de performance, depuis l'origine de notre alliance. Nous travaillons dans une logique de co-construction", Olivier Haumant.

# LES VALEURS DÉFENDUES : UNE ALLIANCE DE PROXIMITÉ ET DE SAVOIR-FAIRE



Sens de l'humain



Une ambition commune  
au service des besoins  
des territoires



Adaptabilité



Sens du service public  
désintéressé



Solidarité



Flexibilité



Qualité



Innovation



Agilité



Proximité

## Les avantages pour le locataire

Cette alliance permettra de répondre à notre ambition commune de :

- ⊕ rénovation énergétique de notre parc locatif,
- ⊕ réaliser des économies de charges en mutualisant nos marchés et en faisant des achats groupés,
- ⊕ développer des services supplémentaires innovants grâce aux échanges de bonnes pratiques et à la mise en commun de nos savoir-faire,
- ⊕ faciliter le parcours résidentiel de nos locataires. La palette d'offres locatives sera élargie et nous permettra de proposer des solutions adaptées à tous les publics : étudiants, jeunes actifs, personnes âgées, maison de repos...

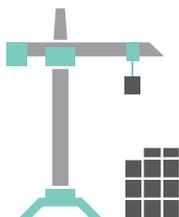
Mais chaque structure gardera son indépendance et restera en lien directement avec ses locataires (interlocuteurs identiques).

### "PAROLES DE DG"

"Depuis presque un siècle, nos deux organismes sont ancrés territorialement sur un espace d'économie sociale et solidaire et pratiquent le sens du service public désintéressé : sans nous, il n'y aurait pas la possibilité de loger les plus démunis. Le sens de l'humain guide notre action : nous l'appliquons au quotidien lors de nos actions auprès des locataires comme dans la gestion de nos ressources humaines. Nous avons la même volonté de préserver le visage et le patrimoine de nos territoires, grâce à un véritable échange fréquent et approfondi avec les politiques : à l'écoute et dans la proximité, nous savons nous adapter rapidement aux demandes et aux décisions", Éric Le Coz et Olivier Haumant.

1

## UN PARC ATTRACTIF À PRIX ABORDABLE ET DE QUALITÉ



Construire des logements de qualité  
Rénover le patrimoine  
Garantir une qualité de service

2

## DES PARCOURS RÉSIDENTIELS FACILITÉS



Logement intermédiaire  
Accession aidée  
Location-Accession  
Une palette d'outils à votre disposition

3

## DES SOLUTIONS ADAPTÉES À TOUS PUBLICS



Étudiants et jeunes actifs  
Personnes âgées  
Personnes en situation de handicap  
Personnes en situation de précarité

4

## NOS RÉPONSES AUX BESOINS DES COLLECTIVITÉS



Création de cabinets médicaux  
Équipements municipaux  
Commerces et bureaux  
Acquisition-amélioration en secteur  
urbain historique sauvegardé

## "PAROLES D'EXPERT"



### 3 QUESTIONS À PAULINE DUMONTIER, DÉLÉGUÉE GÉNÉRALE DU RÉSEAU CANOPÉE

## "TOUTES LES CONDITIONS SONT RÉ- UNIES POUR QUE LA SAC HORIZON HABITAT GÉNÈRE UNE DYNAMIQUE DE COOPÉRATION RICHE ET PRO- DUCTIVE"

1/ Qu'est-ce-que le Réseau Canopée et sa raison d'être ?

Le Réseau Canopée est un Groupement d'Intérêt Economique créé en 2018 par 4 Offices Publics de l'Habitat : AMSOM Habitat (Somme), Oise Habitat (Oise), l'OPAL (Aisne) et Reims Habitat (Marne). L'objectif des membres fondateurs est d'expérimenter une forme de coopération qui permette la mutualisation de moyens et de compétences, tout en respectant l'indépendance et l'identité de chacun.

2/ Quelle est la force d'un réseau ? Permet-il d'améliorer l'efficacité, le professionnalisme ? De mutualiser les coûts ? d'améliorer la qualité de service ?

Cette dynamique de coopération porte ses fruits. Nous avons obtenu des financements intéressants de la Banque Européenne d'Investissement ou en consultant ensemble des organismes bancaires. On constate des économies significatives sur les achats réalisés à l'échelle du GIE, menés en priorité sur de nouveaux marchés (ex : formations, mise en œuvre RGPD, transition numérique...).

Au-delà des économies d'échelle, la force du réseau se situe surtout sur la dynamique d'émulation qu'il a générée. Les collaborateurs sollicitent leurs pairs lorsqu'ils recherchent des solutions ou simplement un modèle de cahier des charges, d'une procédure ; et c'est un vrai gain de temps. Par ailleurs, le partage des bonnes pratiques pousse à une démarche d'amélioration continue. Certains échanges ont poussé des collaborateurs à revoir leurs habitudes pour s'approprier aussi-tôt les innovations des collègues. Les bonnes idées ne sont pas systématiquement transposables, au regard des spécificités territoriales ou de la culture d'entreprise, mais c'est toujours une source d'inspiration.

3/ À partir de votre expérience, quel regard portez-vous sur l'alliance de VH et SOHP dans la SAC Horizon Habitat ?

Versailles Habitat et Seine Ouest Habitat et Patrimoine partagent de nombreux points communs qui sont autant d'atouts pour la réussite de la SAC Horizon Habitat : une taille comparable (avec des besoins métiers équivalents), un même contexte territorial (sans être en concurrence pour autant), des équipes dirigeantes plutôt jeunes et dynamiques. La phase de création de la SAC n'était pas propice à une démarche collaborative, car il fallait aller vite (pour respecter le calendrier réglementaire comme pour consolider les choix politiques).

Maintenant les bailleurs disposent d'une feuille de route claire et ambitieuse, avec un accompagnement par le cabinet Aatiko, qui maîtrise parfaitement les enjeux de coopération inter-bailleurs. Pour les embarquer les équipes dans la démarche, rien de tel que la stratégie des petits pas, pour célébrer les premières victoires et donner à voir l'étendue des possibles que promet ce rapprochement.



# HORIZON HABITAT

8 rue Saint-Nicolas - 78 000 Versailles  
01 30 84 09 00

---

[www.sac-horizon-habitat.fr](http://www.sac-horizon-habitat.fr)  
[contact@horizonhabitat.fr](mailto:contact@horizonhabitat.fr)

Président : André SANTINI  
Directeur Général : Éric LE COZ  
(06 80 75 42 59)

Vice-Président : Michel BANCAL  
Directeur Général Délégué : Olivier HAUMANT  
(06 29 56 46 32)