

DIRECTEUR.TRICE DES OPERATIONS IMMOBILIERES ET DU PATRIMOINE CDI

CONTEXTE

Depuis plus de 25 ans, Habitat et Humanisme Ile-de-France permet à des ménages fragiles d'accéder à un logement à faible loyer et de bénéficier d'un accompagnement social afin de faciliter leur insertion.

Forte de 100 salariés et de 600 bénévoles, elle gère aujourd'hui 1500 logements, en diffus, en petits collectifs ou en résidences, inégalement répartis sur les 8 départements de l'Ile de France.

Sous la responsabilité de la Direction Générale, en lien avec les Directions Territoriales, la Direction des Services Locatifs et en coordination étroite avec les services de la Foncière Habitat et Humanisme, le(la) Directeur-trice des Opérations Immobilières et du Patrimoine met en œuvre la politique de production immobilière de l'association selon diverses modalités (MOI, VEFA, bail à réhabilitation ou à construction) et en garantit la pérennité en conduisant la politique de rénovation sur l'ensemble du territoire de l'association¹.

Il est appuyé pour l'ensemble de ses missions par l'Administrateur Référent de l'association en charge de l'immobilier.

Membre du comité de direction, il(elle) encadre une équipe composée de 4 salariés (2 responsables de programmes, un chargé de patrimoine, une assistante technique) et d'une dizaine de bénévoles.

Le(la) Directeur.trice assure les principales responsabilités suivantes :

- **Participer à l'activité de prospection foncière** auprès des promoteurs et des collectivités locales (notamment), organiser le plan de charge de l'équipe, piloter le montage des opérations jusqu'à réception par les Directions Territoriales, assurer la mise en œuvre des garanties.
- **Définir et piloter**, en lien avec les Directions Territoriales, **la politique de gros entretien et de réhabilitation du patrimoine de la Foncière**, dans le cadre notamment d'un Plan Stratégique de Patrimoine négocié avec cette dernière.
- **Assurer la mise à jour des méthodes de travail** (conformité aux évolutions réglementaires et capitalisation des bonnes pratiques) et la montée en compétence de l'équipe salariée et bénévole sur l'ensemble des dimensions de la maîtrise d'ouvrage et de l'entretien du patrimoine.

¹ L'association HHIdf intervient en Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour le compte de la Foncière Habitat et Humanisme.

- **Solliciter le réseau d'expertise interne** (immobilier, social, administratif, juridique) ou des ressources extérieures, en particulier pour les montages complexes et/ou innovants.
- **Assurer l'interface avec le réseau institutionnel interne et externe sur les questions immobilières**, notamment la Fédération d'Habitat et Humanisme et la FAPIL.

MISSIONS

1 / Participer à la politique de prospection et de développement de l'Association

- **Prospection**
 - o Contribuer à développer et entretenir un réseau de décideurs et de prescripteurs (promoteurs, bailleurs, aménageurs, élus, etc.) en s'appuyant sur les ambassadeurs naturels de l'association (président, administrateur référent, direction générale)
 - o Assurer une veille et une pré-sélection sur les appels à projets conformes à notre politique de développement (produits/territoires)
- **Politique de développement**
 - o Dans le cadre d'un comité de sélection (pré-Codev), proposer des projets à soumettre au Comité de Développement (Codev), en lien avec le Président, l'Administrateur Référent, la Direction générale
 - o Pré-instruire les dossiers concernés en s'assurant de leur faisabilité juridique et économique, dans le cadre d'un budget d'objectif défini en amont et en établissant un cahier des charges des études préliminaires
 - o Organiser et animer le Codev, y participer au choix des projets et au suivi de leur avancement
 - o Intégrer l'impératif de frugalité (énergie, carbone) conforme à notre plan stratégique et être force de proposition en la matière en assurant une veille juridique et technique

2/ Coordonner et encadrer le montage des opérations

- **Organisation du travail de l'équipe**
 - o Désigner pour une nouvelle opération le responsable de programme en charge
 - o Désigner les bénévoles susceptibles de l'assister, en lien avec l'administrateur référent
 - o Veiller au bon équilibre du plan de charge de l'équipe et proposer le cas échéant des solutions d'ajustement (régulation de l'activité)

- o Etre en dialogue permanent avec les Directions Territoriales et les services support pour garantir le bon déroulement des groupes projet sur chacune des opérations
- o Participer à la définition des besoins de compétences/ressources bénévoles complémentaires et, le cas échéant, à leur recrutement
- **Encadrement et supervision du travail de l'équipe tout au long de la vie du projet**
 - o Proposer un choix de maîtres d'œuvre
 - o Etablir le calendrier opérationnel des opérations
 - o Superviser les études de faisabilité et l'établissement du bilan prévisionnel d'opération en tenant compte des particularités liées au financement d'opérations sociales
 - o Superviser l'élaboration du dossier présenté devant le Comité d'engagement
 - o S'assurer que toutes les validations techniques, juridiques et financières sont en place avant engagement définitif
 - o Veiller au strict respect de nos obligations réglementaires vis-à-vis des financeurs publics (dépôt des demandes de subventions, conventions APL, appels de fonds, etc.)
 - o Exercer une vigilance particulière sur les consultations d'entreprise et sur le respect de nos engagements contractuels
 - o Assurer un suivi budgétaire permanent basé sur la notion d'engagements préalables
 - o Contrôler toutes les phases de réalisation jusqu'à la livraison aux Directions Territoriales et mettre en œuvre les garanties
 - o Mettre en place un retour d'expérience systématique des opérations sur leur volet technique et financier.

3/ Participer à l'élaboration de la politique patrimoniale de l'association, en lien avec les Directions Territoriales et la Direction des Services Locatifs, et garantir sa mise en œuvre

- Organiser le diagnostic de l'ensemble du parc de la Foncière Habitat et Humanisme dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine (tous les 4 ans, le prochain en 2022)
- Négocier avec la Foncière HH la planification pluri-annuelle/annuelle des travaux en croisant les priorités de la Foncière et les objectifs propres de l'association
- Superviser le montage, le financement et la réalisation des opérations de réhabilitation, notamment dans le cadre de la rénovation énergétique du parc prévue dans notre stratégie HH2025

- Mettre en oeuvre la cession des logements jugés non pertinents pour notre activité
- Doter l'association d'une politique formalisée en matière d'équipements des immeubles et des logements

4/ Assurer les relations institutionnelles de l'association sur le volet Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion et entretien du patrimoine

- Participer ou organiser la représentation de l'association dans les groupes de travail thématiques et/ou dans les séminaires organisés par la Fapil sur ce thème
- Participer au développement des liens partenariaux avec nos principaux financeurs publics (Région Ile de France, Etat, Conseils Départementaux, Action Logement)

5/ Manager l'équipe

- **Relayer la stratégie et les valeurs de l'Association**
 - o Participer à l'élaboration de la stratégie et à l'actualisation des politiques de développement
 - o Diffuser et décliner la stratégie de l'Association et ses valeurs au sein des équipes salariées et bénévoles
- **Piloter les activités des équipes**
 - o Proposer et conduire des plans d'action d'amélioration
 - o Faire évoluer l'organisation, les méthodes et les outils en lien avec les besoins internes et les évolutions réglementaires
- **Evaluer et développer les compétences des collaborateurs**
- **Animer les instances internes liées à l'activité, en particulier la Commission Immobilière** (salariés et bénévoles)
- **Assurer un reporting trimestriel à l'intention de la Direction générale et du Conseil d'administration**

COMPETENCES REQUISES

Niveau de formation, expérience

- BAC+5, école de commerce avec une spécialisation immobilière et juridique ou école d'ingénieur avec spécialisation en maîtrise d'ouvrage et juridique.
- Expérience de 8/10 ans en Maîtrise d'Ouvrage chez un promoteur ou un bailleur social.

Compétences techniques

- Expertise en matière de maîtrise d'ouvrage dans ses dimensions technique, économique, juridique, méthodologique et de conduite d'opération. La maîtrise du cadre juridique et financier de l'immobilier social serait un plus
- Expérience et savoir-faire en matière de management de projets : planification, coordination, gestion administrative et budgétaire.
- Appétence pour l'innovation et l'expérimentation
- Qualités de conceptualisation et de rédaction
- Maîtrise des outils informatiques (bureautiques et outils collaboratifs)

Savoir-être

- Grande aisance relationnelle permettant de s'adresser à des interlocuteurs variés, une bonne capacité pédagogique et un sens de l'écoute.
- Aptitude à la représentation et à la négociation
- Grande capacité d'analyse et de synthèse.
- Ouverture d'esprit et intérêt pour les finalités poursuivies par l'association

CONDITIONS

CDI-forfait jours

Poste basé au siège d'Habitat Humanisme Ile -de-France (Paris 20^e)
Déplacements à prévoir sur le territoire (Permis B nécessaire)

Participation aux astreintes

Responsable hiérarchique : Directeur-trice Général-e

Rattachement classification PACT-ARIM

Filière : Direction

Emploi : Directeur

Coefficient : Hors classification

Statut : cadre

