

Lionel Mahuet (mmH)

« *Dans un contexte anxieux, notre projet collectif fait notre force* »

by Courrier du logement - dimanche, mars 24, 2019

<http://correspondances.fr/lionel-mahuet-mmh-dans-un-contexte-anxieux-notre-projet-collectif-fait-notre-force/>

Directeur général de mmH depuis 2015, Lionel Mahuet a contribué à la professionnalisation de l'ancien Opac de Meurthe-et-Moselle qu'il a intégré voici quinze ans.

Détenteur de 14 000 logements, l'organisme se distingue par sa capacité d'adaptation à des besoins très différents, des grands ensembles de la métropole nancéienne aux zones rurales vieillissantes. Sa situation financière saine permet à ses 193 salariés de conserver des perspectives d'avenir en dépit des restrictions financières qui risquent de réduire ses recettes de 8,5 %.

Six mois après sa mise en place, comment faites-vous face à la Réduction de loyer de solidarité (RLS) ?

C'est une mesure néfaste, mais nous devons au territoire, à nos locataires et à nos salariés d'y faire face. Notre chance est d'avoir achevé la réhabilitation de 3 000 logements en quatre ans et de disposer d'un patrimoine en bon état.

Nous voulons éviter de faire peser tous les arbitrages sur les travaux et maintenir un volant de 180 nouveaux logements par an. Nous actionnons plusieurs leviers pour y parvenir : augmenter les économies d'échelle, optimiser les coûts de revient sur la construction neuve, renforcer la lutte contre la vacance et les impayés, vendre un peu plus que prévu, allonger légèrement la durée de la dette sur 2 % de l'en-cours... Ces mesures ne compenseront pas les pertes, mais amortiront le choc.

Vous avez validé fin 2018 le projet d'entreprise Vivacité, qui fixe les orientations de mmH pour la période 2018–2023. La dimension très participative de ce programme constitue-t-elle un gage de réussite ?

Certainement : on s'approprie mieux des objectifs que l'on a contribué à définir. Dans un contexte anxieux, notre projet collectif fait notre force. Certifiés Qualibat, nous mettons en place des groupes de travail pour chaque projet important. Nous avons défini des chartes d'engagement envers nos salariés et nos locataires, mais aussi vis-à-vis des prestataires, qui deviennent partie prenante de notre propre prestation. Nous avons défini un management basé sur la confiance, la transparence et le respect des délais.

Quelles innovations avez-vous déjà concrétisées dans le cadre de Vivacité ?

La concertation a induit des changements, comme la création du nouveau métier de responsable de site qui regroupe des responsabilités jusqu'alors dissociées entre l'intérieur du logement et les parties communes. Nous utilisons désormais une tablette pour réaliser des états des lieux nomades plus rapides et plus sûrs. Nous avons lancé une réflexion sur le Bim que nous comptons utiliser non seulement dans la conception du logement, mais aussi pour améliorer la connaissance du parc existant.

Comment comptez-vous préserver ou conforter le lien social ?

La plupart de nos agences sont implantées dans de grands quartiers qui sortent de l'Anru 1 ou entrent dans l'Anru 2. Nous organisons une cinquantaine d'initiatives et d'animations, soit en direct, soit avec des associations locales. Parmi elles, l'opération "Mon quartier, j'en prends soin", qui veille à la propreté et au fleurissement, ou les trophées du Fair-Play, qui mettent en avant le rôle du bailleur dans les opérations de citoyenneté et de civisme, ne sont pas les plus spectaculaires, mais elles s'inscrivent dans un travail de fond. Le civisme est le fil rouge des actions que nous menons et que nous soutenons. Il ne suffit pas de le proclamer, il faut le mettre en œuvre au quotidien.

Propos recueillis par Pascale Braun