Rapport d'activité 2018

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DES *Pays de la Loire*

Rapport d'activité 2018

Le rapport moral et d'orientation présenté lors de l'Assemblée générale du 23 mars 2018 se situait dans le contexte de remise en cause du modèle économique des organismes d'Hlm induite par les mesures de la loi de finances 2018 et de préfiguration des mutations à venir dans le sillage de la loi ELAN adoptée le 23 novembre 2018.

Dans ce contexte, la ligne directrice de l'action de l'USH des Pays de la Loire a été d'accompagner les mutations du monde Hlm en Pays de la Loire, avec quatre dimensions d'action :

- Porter la voix des Hlm.
- Négocier la prise en compte de ce nouveau contexte.
- Accompagner les démarches professionnelles des organismes.
- Anticiper.

PORTER LA VOIX DES HLM

A la suite de la forte mobilisation contre le Projet de loi de finances 2018, l'USH a poursuivi tout au long de l'année 2018 son action de lobbying et a porté la voix des Hlm dans différentes instances.

Une contribution à la conférence de consensus et un travail de lobbying sur le projet de loi ELAN

La contribution de l'USH des Pays de la Loire à la conférence de consensus a mis l'accent sur trois notions clefs :

- La subsidiarité : laisser aux territoires la responsabilité d'adapter les solutions à leurs enjeux, notamment sur la restructuration du tissu des bailleurs sociaux.
- La simplification : nécessité d'un assouplissement des règles pour une meilleure adaptation locale.
- La contractualisation : encourager de nouvelles solutions afin de répondre aux besoins spécifiques des territoires.

Ce sont ces notions qui ont été portées par l'Association régionale dans les contacts avec les élus et les responsables, tout en mettant l'accent sur les impacts de la loi de finances sur la production locative sociale et sur les capacités d'intervention des organismes.

220
participants aux 6 Clubs professionnels

21
Reunions départementales

Un portage du discours à travers les instances de représentation

L'USH des Pays de la Loire a participé activement aux instances régionales (CESE, CR2H, CHAL) et à leurs déclinaisons départementales (sections du CR2H), autant de lieux d'expression où elle a pu alerter sur les impacts des mesures prises.

Des Etats Généraux du Logement mobilisés sur les nouveaux enjeux

L'USH des Pays de la Loire et ses partenaires ont organisé en décembre 2018 la sixième édition des Etats Généraux du logement, qui a rassemblé près de 200 participants sur le thème *« Nouvelle donne pour le logement, quelles cartes à jouer pour les territoires ? »*.

NEGOCIER LA PRISE EN COMPTE DE CE NOUVEAU CONTEXTE

La prise en compte du nouveau contexte et des enjeux qui en découlent dans les politiques locales de l'habitat a constitué le fil rouge de l'action de l'USH des Pays de la Loire en 2018. L'USH des Pays de la Loire a notamment mis l'accent sur les enjeux de la vente Hlm tout en poursuivant sa mission de contribution aux politiques locales, et de négociation des outils contractuels à différents niveaux.

Une sensibilisation sur le rôle majeur de la vente Hlm et l'engagement de négociations

Une réunion régionale du Réseau des acteurs de l'habitat a rassemblé près de 60 participants sur la thématique de la vente Hlm.

Des discussions ont été engagées dans le cadre du

PLH de Nantes Métropole sur l'encadrement de la vente Hlm et les plans de vente des organismes, en préfiguration de la future convention signée entre la Métropole et les opérateurs et des objectifs de vente à inscrire dans les CUS.

Une contribution aux politiques locales de l'habitat

L'année 2018 a été particulièrement dense en matière d'accompagnement des organismes et de négociations des moyens affectés au logement social dans les documents cadre des politiques locales de l'habitat et leur déclinaison :

- Finalisation du PLH de Nantes Métropole et engagement du PLH de Le Mans Métropole,
- Elaboration des PLH de Pornic Agglomération, Mauges Communauté et Challans Gois Communauté,
- Travaux sur le PLUIH de l'Agglomération du Choletais,
- Révision des PDH du Maine-et-Loire et de la Mayenne et négociation de la prise de délégation des aides à la pierre par le Département de la Mayenne,
- Participation aux travaux de mise en œuvre d'Action cœur de ville (Châteaubriant notamment),
- Participation à la négociation du projet de rénovation urbaine sur Nantes Métropole.

Pour étayer ces contributions et les négociations avec les Collectivités sur les moyens d'appui aux maîtres d'ouvrage sociaux, l'USH des Pays de la Loire s'est appuyé sur les bases de données dont elle dispose et qu'elle alimente pour certaines d'entre elles (O'Live, bilan de la réhabilitation…) et a poursuivi son action en termes d'études et de bases de données (note de conjoncture immobilière, Annuaires des interventions des Collectivités territoriales en faveur de l'habitat…).

Une contribution aux orientations sur les politiques d'attribution

Dans le sillage des lois ALUR et Egalité et Citoyenneté, l'USH des Pays de la Loire a poursuivi son accompagnement des organismes et des Collectivités sur la mise en œuvre des CIL et l'élaboration ou la révision des CIA et documents d'orientation.

Elle a contribué à la définition d'une doctrine régionale sur la mise en œuvre du contingent préfectoral dans le nouveau contexte issu de la loi Egalité et Citoyenneté et a participé à la négociation des nouvelles conventions de gestion en Loire-Atlantique, Mayenne et Vendée.

Elle a par ailleurs pu obtenir des services de l'Etat la mise en œuvre de procédures permettant une meilleure coordination de l'accueil des migrants (régulation régionale sur les « réinstallés ») et une amélioration des dispositifs (expérimentation des colocations en Loire-Atlantique).

L'adaptation du cadre de la CUS après la loi ELAN

L'USH a contribué à l'adaptation du cadre d'élaboration des CUS 2 en lien avec la DREAL, pour prendre en compte le nouveau contexte issu de la loi ELAN (discussions sur la note de cadrage régionale, constitution d'une trame indicative…).
Elle a apporté un appui aux organismes dans l'interprétation des textes et la mise en œuvre des nouvelles dispositions.

ACCOMPAGNER LES DEMARCHES PROFESSIONNELLES DES ORGANISMES

Cœur de l'action de l'USH des Pays de la Loire, l'accompagnement des démarches professionnelles des organismes se traduit par la poursuite des travaux et des échanges dans le cadre des six Clubs professionnels institués en 2017, et au quotidien par un appui aux organismes en réponse à leurs besoins qui prend des formes variées : groupes de travail, coordination des démarches en inter-bailleur sur un territoire, SVP et conseils personnalisés….

Poursuite de la structuration des Clubs métiers

Les six Clubs métiers (Maîtrise d'ouvrage, Gestion locative, Accession, Qualité de service, Communication et Ressources Humaines) se sont réunis en 2018, pour échanger et outiller les organismes sur les questions d'actualité : programmation 2018, référentiel E+C-, loi de finances et RLS, loi ELAN, élections des représentants des locataires, qualité et numérique, communication digitale, réforme de la formation professionnelle…

Le Club Maîtrise d'ouvrage a contribué à structurer la démarche projet EnergieSprong et à être force de propositions auprès des instances de l'USH des Pays de la Loire.

L'animation du réseau départemental des organismes

Le renforcement de l'animation des réunions dans les territoires s'est poursuivi en 2018, avec au total 14 réunions départementales avec les directeurs généraux et 10 réunions des responsables gestion locative.

A cela s'ajoute le pilotage de groupes de travail opérationnels avec les collaborateurs des organismes, dont certains dans un cadre partenarial (exemple d'un travail conjoint FAS-USH sur les sortants d'hébergement en Loire-Atlantique).

En 2018, l'USH a été particulièrement mobilisée aux côtés et en accompagnement des organismes sur la thématique de l'accueil des migrants, sur les révisions des chartes de prévention des expulsions, sur le programme « logement d'abord » pour les 2

territoires expérimentaux (Nantes Métropole et le département de la Sarthe).

La mutualisation au service de l'efficience

Un travail a été engagé en 2018 sur le projet EnergieSprong de massification de la réhabilitation.

En parallèle les démarches de mutualisation sur les marchés de gaz (nouvel accord-cadre) et les CEE (4ème période) se sont poursuivies en 2018.

L'action professionnelle sur la qualité de service

L'USH des Pays de la Loire a poursuivi son accompagnement auprès de six organismes pour mettre en œuvre Quali Hlm, les opérateurs s'étant vu remettre le label lors du congrès Hlm de Marseille.

L'association régionale a également engagé les travaux pour préparer l'enquête de satisfaction qui se déroulera en 2019.

L'appui aux organismes dans le cadre du FSI et du programme régional de formation

En 2018, effet possible des mesures de la loi de finances, le nombre de dossiers déposés dans le cadre du FSI se réduit à 2 projets, pour lesquels l'USH a apporté son appui au montage.

Néanmoins, en complément, l'Association a instruit, en lien avec la DREAL, les 4 projets présentés au titre de l'Appel à projets « 10 000 logements Hlm accompagnés ».

Le programme régional de formation s'est poursuivi avec 14 formations organisées en Pays de la Loire, au bénéfice de 158 collaborateurs des organismes d'Hlm.

ANTICIPER

Le tissu des organismes ligériens ressortira profondément modifié de la mise en œuvre de la loi ELAN. Ces modifications auront à minima un impact sur la gouvernance de l'Association régionale.
Le rôle du CREHA Ouest, « filiale » de l'USH des Pays de la Loire et de l'Association Régionale Bretagne, est également questionné par les évolutions législatives et l'impact des mesures de réorganisation.
Anticiper, c'est également inscrire notre action dans des dispositifs innovants.

Réflexion stratégique sur le rôle du CREHA Ouest

L'USH des Pays de la Loire participe aux travaux sur la réflexion stratégique sur le rôle du CREHA Ouest, dont les missions sont questionnées par les multiples évolutions législatives et le développement du SNE.

Elle participe également au groupe de travail du CREHA Ouest sur la mise en œuvre de la cotation de la demande, en anticipation de l'obligation faite aux EPCI par la loi ELAN de mettre en place un dispositif de cotation avant le 31 décembre 2021.

L'inscription de l'USH des Pays de la Loire dans des dispositifs innovants

L'Association régionale a participé en 2018 au déploiement ou à l'engagement des travaux sur des dispositifs qu'on peut considérer comme innovant : outre EnergieSprong, on citera le projet SMILE sur les réseaux électriques intelligents porté par la Région, ou le projet d'Organisme Foncier Solidaire en Loire-Atlantique.