

Rapport d'activité 2019



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

Rapport d'activité 2019

Le rapport moral et d'orientation présenté lors de l'Assemblée générale du 22 mars 2019 dressait le bilan du mandat 2016-2019 de la Présidente et esquissait les perspectives et les enjeux pour le mandat à venir, dans un contexte de remise en cause du modèle économique des organismes d'Hlm et des évolutions à venir dans le sillage de la loi ELAN adoptée fin 2018.

Dans ce contexte, la ligne directrice de l'action de l'USH des Pays de la Loire a consisté à contribuer avec les organismes à porter ce qui est et sera le point commun des Hlm : les territoires et l'action à leur service des organismes, dans le respect de leurs différences et de leur diversité. Dans ce cadre, l'action de l'USH s'est articulée autour des dimensions suivantes :

- Accompagner la mutation des organismes d'Hlm.
- Porter la voix des Hlm.
- Consolider nos alliances et notre partenariat.
- Adapter notre action professionnelle aux nouveaux besoins des organismes.
- Adapter l'USH des Pays de la Loire aux évolutions du contexte.

1. ACCOMPAGNER LA MUTATION DES ORGANISMES HLM

Si les impacts des lois de Finances ont pu être atténués dans le cadre de la « clause de revoyure », il n'en demeure pas moins que le modèle économique des organismes est fragilisé et la loi ELAN conduit à de profonds bouleversements du tissu des organismes d'Hlm et de leurs modes d'action. Sans être impliquée dans la restructuration des organismes, l'USH des Pays de la Loire a accompagné ces derniers dans la mise œuvre des dispositions de la loi ELAN.

Mise en œuvre de la loi ELAN

Outre les réunions régionales ayant pour objectif de présenter aux bailleurs, ainsi qu'aux EPCI, les dispositions de la loi ELAN, l'USH des Pays de la Loire a participé activement aux travaux sur la préfiguration de la mise en œuvre de la gestion en flux et la cotation, en lien avec le CREHA Ouest.

430
participants aux 6
Clubs professionnels

16
Reunions
départementales

Un premier état des lieux des réservations de logement existantes a été présenté aux organismes et un travail a été engagé sur l'articulation entre les Fichiers de la Demande Locative Sociale et la nouvelle plate-forme de location développée par Action Logement (projet « Hermès »).

Un groupe de travail inter-régional s'est réuni à plusieurs reprises pour élaborer un cadre général de mise en œuvre de la cotation de la demande à proposer aux EPCI, en s'appuyant sur trois expérimentations, dont deux en Pays de la Loire.

La nécessité d'adaptation de nos dispositifs de gestion de la demande et des attributions aux mutations a conduit à lancer l'élaboration d'un projet stratégique du CREHA Ouest, dans le cadre duquel l'USH des Pays de la Loire et son homologue bretonne ont joué un rôle moteur aux côtés du Président du CREHA Ouest.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi ELAN, l'USH des Pays de la Loire a également accompagné les organismes dans l'élaboration de leurs CUS : réunions dédiées, SVP, négociations

2. PORTER LA VOIX DES HLM

Porter la voix des Hlm, c'est d'abord faire valoir les positions des organismes dans le cadre de l'élaboration des politiques locales de l'habitat, ou dans le cadre des travaux des Conférences Intercommunales du Logement.

Contribution aux politiques locales de l'habitat

L'USH des Pays de la Loire a accompagné les organismes dans la déclinaison du PLH de Nantes métropole, qui s'est concrétisée dans l'élaboration d'une convention entre la Métropole et les

opérateurs sociaux, et s'est également traduite dans l'animation par l'USH d'un groupe de travail sur les logements accessibles aux faibles revenus.

Elle a également élaboré avec les organismes du Maine-et-Loire une contribution au Plan Départemental de l'Habitat.

L'USH des Pays de la Loire a participé à la mise en œuvre de la prise de délégation des aides à la pierre du Conseil départemental de la Mayenne.

Pour étayer les contributions aux politiques locales 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, Annuaire des interventions des Collectivités territoriales en faveur de l'habitat...).

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 faire valoir les positions des organismes d'Hlm.

3. CONSOLIDER NOS ALLIANCES ET PARTENARIATS

Région-FEDER

L'USH des Pays de la Loire a renouvelé son partenariat avec le Conseil Régional à travers notamment trois actions fortes : le suivi des interventions des collectivités territoriales en faveur de l'habitat avec un annuaire dématérialisé sur le site internet de l'association régionale, la sensibilisation et la capitalisation d'expériences sur les bâtiments connectés et réseaux intelligents, et enfin le projet EnergieSprong Pays de la Loire afin d'accompagner la 1^{ère} vague d'opérations.

L'USH des Pays de la Loire a par ailleurs participé à la concertation régionale pour la période FEDER 2021-2027 portant les besoins identifiés des organismes en rapport avec les orientations des politiques européennes.

Fédération des Acteurs de la Solidarité

L'USH des Pays de la Loire entretient des contacts réguliers avec la FAS sur les thématiques des sorties d'hébergement, de mobilisation de l'accompagnement social et des partenariats entre les bailleurs sociaux et associations d'insertion. En 2019, elle a co-piloté avec la FAS un groupe de travail de bailleurs sociaux et d'associations en Loire-Atlantique, visant à améliorer la fluidité entre

hébergement et logement, qui a permis de faire des propositions à la DDCS et dont l'action s'inscrit désormais dans les travaux du logement d'abord de Nantes métropole.

ENEDIS ET GRDF

Le partenariat avec ENEDIS s'est focalisé en 2019 sur l'accompagnement du projet EnergieSprong pour lequel Enedis est un interlocuteur important. Des échanges en comité de pilotage et en réunions techniques ont permis d'identifier deux axes forts de cette collaboration : la remontée des données de consommation d'électricité et l'analyse d'impact de la production photovoltaïque sur le réseau électrique prévue pour les rénovations EnergieSprong. Dans le même cadre, les échanges se sont poursuivis avec GRDF notamment autour d'opérations expérimentales valorisant le bio-gaz. Ce travail a abouti à la signature d'une convention en 2020.

4. ADAPTER NOTRE ACTION PROFESSIONNELLE AUX NOUVEAUX BESOINS 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, 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-bailleurs sur un territoire, SVP et conseils personnalisés....

La poursuite des Clubs métiers

Les six Clubs métiers (Maîtrise d'ouvrage, Gestion locative, Accession, Qualité de service, Communication et Ressources Humaines) se sont réunis régulièrement en 2019 (pour un total de plus de 430 participants), pour échanger et outiller les organismes sur les questions d'actualité : gestion en flux et cotation, cartographie OPS, amiante, réseaux électriques intelligents, enquête de satisfaction, nouveau cadre juridique de la vente hlm, partenariat bancaire en accession, ...

L'animation du réseau départemental des organismes

Le renforcement de l'animation des réunions dans les territoires s'est poursuivi en 2019, avec au total 16 réunions départementales avec les directeurs généraux et 12 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 (par exemple travaux sur le recensement de l'offre adaptée au handicap en Loire-Atlantique en lien avec les Collectivités et les associations).

La mutualisation au service de l'efficience

En 2019, le travail engagé en 2018, sur le projet EnergieSprong de massification de la réhabilitation a permis de tirer des enseignements très favorables quant à l'émergence d'un marché régional et local de la rénovation thermique massifié et à haute performance énergétique. Les conclusions de la faisabilité technique, énergétique et économique analysée sur un volume de 16 000 logements locatifs sociaux situés dans les 5 départements des Pays de la Loire ont démontré que les conditions étaient réunies pour le lancement d'une première vague d'opérations EnergieSprong (sur 2020).

En lien avec le projet EnergieSprong, 2019 a été l'occasion de créer un nouvel outil de coopération pour les opérateurs hlm du territoire : l'association « M.A.S.H. » comme « Mutualisation d'Achat au Service de l'Habitat ». Cette centrale d'achat a comme objectifs d'apporter un gain économique, via les économies d'échelle et l'effet volume, et un gain de temps, par la mutualisation des procédures.

Par ailleurs, les démarches de mutualisation sur les marchés de gaz (suivi de l'accord-cadre) et les CEE (4ème période avec renégociation de l'accord initial) se sont poursuivies en 2019.

L'appui à la création puis au pilotage d'un Organisme de Foncier Solidaire

Afin de répondre aux nouveaux enjeux territoriaux, l'USH des Pays de la Loire, 14 opérateurs sociaux, le Département de Loire-Atlantique, Nantes Métropole et la CARENE se sont associés pour créer en septembre 2019 l'organisme de foncier solidaire "Atlantique Accession Solidaire".

Cette structure va aider les ménages modestes à accéder à la propriété dans des secteurs qui leur sont actuellement inaccessibles en raison de l'augmentation des prix de l'immobilier.

L'USH des Pays de la Loire assure l'animation et la gestion de la structure pour le compte du partenariat local.

L'action professionnelle sur la qualité de service

L'USH des Pays de la Loire a poursuivi son accompagnement des organismes de la région dans l'élaboration de leur démarche qualité de service. Par ailleurs, 2019 a été l'occasion d'accompagner les organismes de la région dans la mise en œuvre de la 5ème vague d'enquête de satisfaction avec la mise en œuvre d'une nouvelle enquête collective qui a réuni 23 organismes ligériens.

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

En 2019, l'USH des Pays de la Loire a continué à animer le Comité Paritaire Régional du FSI et à apporter son appui au montage des dossiers. Le comité a instruit 7 dossiers parmi lesquels 5 ont reçu un accord de subvention pour un montant total de

subvention accordée de 268 939€.

A noter que le programme régional de formation s'est poursuivi avec 11 formations organisées en Pays de la Loire, au bénéfice de 111 collaborateurs des organismes d'Hlm.

L'évolution des outils de communication

Après avoir fait évoluer le graphisme de ses publications en 2018, l'USH des Pays de la Loire a procédé en 2019 à la refonte de son site internet et de sa newsletter, essentiellement afin d'en améliorer le design et l'ergonomie. Cette refonte a également permis de mettre en ligne les données de l'enquête annuelle sur les aides à l'habitat des collectivités, réalisée en partenariat avec le Conseil Régional. Depuis sa mise en ligne en juillet 2019, le site compte 400 à 650 visiteurs uniques par mois et la newsletter 300 abonnés.

En 2019, le compte twitter de l'USH des Pays de la Loire a dépassé les 1 000 abonnés. L'association régionale continue à y relayer ses propres actualités et celles de ses adhérents et partenaires.

5. ADAPTER L'USH DES PAYS DE LA LOIRE AUX EVOLUTIONS DU CONTEXTE

L'année 2019 a vu le renouvellement du conseil d'administration et du bureau de l'USH des Pays de la Loire, les membres étant désignés pour une période de 3 ans.

Dans son rapport moral et d'orientation, Fabienne Labrette-Ménager, reconduite à la présidence, a mis en avant la nécessité à terme de refondre la gouvernance et le modèle économique de l'association régionale.

La reconfiguration du tissu des organismes hlm, engagée à la suite au vote de la loi ELAN fin 2018, aura en effet un impact sur le fonctionnement de l'USH des Pays de la Loire. Des organismes moins nombreux mais de plus grande taille, des périmètres géographiques élargis, des moyens mutualisés au sein de sociétés de coordination, autant de situations qui vont modifier les attentes des adhérents vis-à-vis de leur association régionale.

Une réflexion sur l'évolution de ces attentes a été engagée fin 2019, avec notamment la mise en place d'une enquête auprès de l'ensemble des dirigeants.

Comme première étape de la refonte de la gouvernance, une modification des statuts a été votée en 2019 afin de permettre à des organismes hlm qui n'ont pas leur siège dans la région d'intégrer les organes dirigeants de l'association, ceci en réponse à la problématique des organismes transrégionaux.