

RAPPORT D'ACTIVITE

2020

© Aiguillon Construction

L'ACTIVITE DE L'USH DES PAYS DE LA LOIRE EN 2020

Une année particulière

Le rapport moral et d'orientation 2020 mettait l'accent sur cette année particulière, bouleversée par la crise sanitaire, qui a conduit l'USH des Pays de la Loire à organiser son Assemblée générale le 11 septembre et en visio conférence.

Dans ce contexte où les organismes d'Hlm ont dû basculer en « quasi-mode astreinte » durant deux mois, l'USH des Pays de la Loire a assuré un appui auprès d'eux pour la mise en œuvre de la continuité de l'activité et pour l'organisation de la reprise.

Les nombreuses questions posées ont pu être résolues pour une partie d'entre elles de manière collective : des discussions avec les collectivités autour de la collecte des ordures ménagères au maintien d'un service minimum dans les parties communes, des modalités de reprise des chantiers à la mise en place de dispositifs de prise en charge des impayés, de la gestion des attributions urgentes à l'acquisition de 159 000 masques, ...

Mais cette année 2020 ne s'est pas résumée à la crise sanitaire. Elle a été une année structurante avec la poursuite d'une mutation du tissu déjà bien engagée pour les organismes, la création ou la refonte d'outils aux services des organismes et des territoires, la mise sur les rails du projet EnergieSprong Pays de la Loire, l'engagement des négociations autour de la relance et des fonds européens...

Elle a également été une année inquiétante avec une diminution forte de la production sur les zones tendues, et tout particulièrement sur la métropole nantaise.

Dans ce contexte, la ligne directrice de l'action de l'USH des Pays de la Loire a consisté à être utile face à la crise, sous l'angle de la relance de l'activité mais également du rôle social des organismes d'Hlm, tout en accompagnant ces derniers dans les mutations qu'ils connaissent.

Dans ce cadre, l'action de l'USH s'est articulée autour des dimensions suivantes :

- Accompagner la mutation des organismes d'Hlm,
- Être en appui aux organismes acteurs de la relance,
- Accompagner les organismes dans leur rôle d'amortisseur social,
- Adapter notre action professionnelle aux nouveaux besoins des organismes.

Fabienne Labrette-Ménager
Présidente

1.

ACCOMPAGNER LA MUTATION DES ORGANISMES HLM

Les organismes ligériens ont été actifs dans la mise en œuvre de la loi ELAN et le tissu Hlm régional a connu des évolutions importantes, avec le développement de nouvelles coopérations.

Dans le même temps, l'USH des Pays de la Loire s'est impliquée dans l'évolution, la mise en œuvre ou la création de trois structures de coopération territoriales des organismes et de leurs partenaires : le Creha Ouest, l'OFS Atlantique Accession Solidaire et la centrale d'achat MASH.

Le projet stratégique du CREHA Ouest

L'USH des Pays de la Loire, en lien avec son homologue bretonne, a été aux côtés du président et du nouveau directeur du CREHA Ouest pour la définition du projet stratégique, qui est entré dans sa phase de déploiement. Les enjeux et les ambitions de ce projet stratégique sont nombreux. Il s'agit d'adapter l'outil à un système d'attribution que la réglementation a progressivement complexifié. Les responsabilités et les besoins d'intervention dans le processus se sont multipliés et vont s'accroître encore avec la mise en place de la cotation et de la gestion en flux. Il s'agit donc de mettre à disposition des équipes des outils de production améliorés, et des dirigeants des outils de pilotage performants.

L'OFS Atlantique Accession Solidaire

L'USH des Pays de la Loire assure depuis fin 2019 le secrétariat général et la gestion comptable et financière de l'OFS Atlantique Accession Solidaire, au travers d'une mise à disposition de personnel, ceci dans les phases de mise en place et de montée en puissance

de l'activité. Outre la préparation et la tenue des instances, la mission de secrétariat général s'est traduite en 2020 par le pilotage des travaux sur les matrices de baux réels solidaires, le recalage du modèle économique et le montage juridique des opérations mixtes.



La centrale d'achat MASH

L'USH des Pays de la Loire et 11 de ses adhérents ont créé en février 2020 l'association MASH (Mutualisation d'Achat au Service de l'Habitat), une centrale d'achat qui a vocation à porter des consultations et des marchés mutualisés pour le compte des opérateurs hlm. Si ce nouvel outil a d'abord été créé pour répondre aux besoins de la démarche EnergieSprong, son action a très vite été étendue à d'autres marchés. Un achat groupé de masques de protection anti-COVID a été lancé en avril 2020 pour 14 bailleurs et un accord-cadre de fourniture d'électricité réunissant 31 bailleurs a été conclu en août 2020.

L'USH des Pays de la Loire assure la gestion comptable et financière et le secrétariat général de MASH dans le cadre d'une mise à disposition de personnel.

2.

ETRE EN APPUI AUX ORGANISMES HLM ACTEURS DE LA RELANCE

Cet appui s'est manifesté à l'aune de la crise sanitaire en étant aux côtés des acteurs de la construction, mais également dans le cadre des travaux engagés pour « relancer la machine » sur la métropole nantaise.

De manière plus classique, cela s'est traduit également par la contribution aux politiques locales de l'habitat.

Enfin, l'action de l'USH des Pays de la Loire a été très axée en 2020 sur les travaux visant à mettre en œuvre la rénovation du parc existant.

On mentionnera en préalable l'organisation d'une grande conversation « Utiles ensembles » avec l'USH nationale pour associer les organismes de la région sur la sortie de crise et la relance de l'activité.

Être aux côtés des acteurs de la construction

L'USH des Pays de la Loire a signé une charte avec la FFB, la CAPEB et l'ordre des architectes sur la reprise des chantiers, et a poursuivi le dialogue au-delà de cette signature.

Elle a fait entendre la voix des Hlm dans les instances régionales (CESER, CR2H) et départementales où la question de la mise en œuvre de la programmation et de la relance de l'activité de la construction a constitué une thématique majeure du deuxième semestre de l'année 2020.



Être en appui pour relancer le moteur métropolitain

L'USH des Pays de la Loire a été en accompagnement des opérateurs Hlm pour être force de proposition pour retrouver les moyens de construire du logement social et abordable sur Nantes Métropole, dans le cadre d'une contribution collective, présentée aux élus.

Elle a engagé les discussions avec la FPI pour rechercher des solutions concertées de relance de la promotion, en proposant une révision des barèmes de la VEFA.

Elle a finalisé avec Nantes Métropole les travaux sur le dispositif d'aide aux logements accessibles aux ménages du premier quartile de ressources.

Elle a également contribué aux travaux lancés par la Métropole sur l'accession à la propriété, notamment pour la définition des conditions de développement d'une offre d'accession intermédiaire.

En parallèle, une étude a été menée sur les surcoûts de construction observés dans les programmes situés dans des zones d'aménagement concerté.

Contribuer aux politiques locales de l'habitat

En Maine et Loire, l'USH des Pays de la Loire a accompagné les organismes et les partenaires via des contributions aux notes de programmation pour le logement locatif social du Conseil Départemental 49, d'Angers Loire Métropole et de Mauges Communauté. Elle a également contribué avec les organismes de la métropole d'Angers à l'élaboration de propositions communes visant à améliorer les conditions de production locative sur ce territoire.

En Mayenne, l'USH des Pays de la Loire a accompagné les organismes dans leur réflexion de création d'une structure commune d'aménagement sur Laval Agglomération.

En Sarthe, l'USH des Pays de la Loire a élaboré avec les organismes présents sur Le Mans Métropole une trame de convention cadre pour la mise en œuvre du PLH 2019-2025.

L'USH des Pays de la Loire a engagé les réflexions avec les organismes vendéens en vue de produire une contribution au PDHH, qui sera finalisée en 2021. Elle a participé à l'élaboration du dispositif d'aide au logement social dans le cadre de la mise en œuvre du PLH de Challans Gois Communauté.

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 appuyée 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...). Elle a par ailleurs finalisé avec Nantes Métropole une convention sur l'accès aux données OPS (Occupation du Parc Social).

Rénover le parc existant

La démarche EnergieSprong initiée par 14 bailleurs regroupés au sein de la centrale d'achat MASH s'est concrétisée le 13 novembre 2020 par le lancement du premier marché EnergieSprong massifié en France.

La consultation lancée sous la forme d'un dialogue compétitif décomposé en quatre lots concerne 84 opérations et 1 857 logements au total sur 5 départements (44, 49, 72, 35 et 56). Cette procédure doit aboutir à la notification de quatre accords-cadres et au lancement des marchés subséquents fin 2021 afin de participer pleinement à la relance économique de nos territoires.

Un important processus d'accompagnement des entreprises a été mené en parallèle de la préparation de ce marché afin de permettre notamment aux PME de se structurer et de monter en compétence pour répondre à ce marché innovant.

**La démarche EnergieSprong
montre le fort niveau d'ambition
des bailleurs sociaux en
matière de rénovation
énergétique**

L'USH des Pays de la Loire a élaboré une contribution à la construction du programme opérationnel FEDER 2021-2027 et au plan de relance européen REACT-EU en démontrant les enjeux de la rénovation énergétique du parc locatif social et les besoins importants remontés par les organismes Hlm de la région. Un travail partenarial a également été mené avec les services de la Région afin de promouvoir dans le PO FEDER 2021-2027 un processus facilité pour le montage et l'instruction financière des dossiers selon une méthode de coûts simplifiés.

3. ACCOMPAGNER LES ORGANISMES DANS LEUR RÔLE D'AMORTISSEUR SOCIAL

Cela s'est concrétisé en 2020 par un accompagnement des organismes et des collectivités dans le cadre de la réforme de la demande et des attributions, mais également pour le logement des publics prioritaires, dans un contexte de crise sanitaire, qui a fortement impacté la rotation.

L'action de l'USH a également été centrée sur les problématiques de l'accompagnement social des locataires et des demandeurs les plus fragiles.

La mise en œuvre de la loi ELAN

Elle s'est traduite par des actions conduites aux côtés des organismes sur plusieurs volets : la gestion en flux, la cotation, les nouvelles missions de la CALEOL et la location active.

La gestion en flux des contingents a donné lieu à un premier état des lieux des réservations et une appropriation des dispositions réglementaires.

Elle s'est concrétisée également par la finalisation d'un projet d'accord-cadre avec Action Logement Service, dans le cadre d'un groupe de travail inter-régional avec la Bretagne. Ces travaux s'inscrivaient dans le contexte de mise en place de la plateforme AL'in, et ont donné lieu à la négociation d'une convention entre le CREHA Ouest et ALS sur le déploiement d'interfaces entre cet outil et les fichiers de la demande locative sociale.

Le groupe de travail inter-régional sous l'égide du CREHA Ouest a finalisé une note de cadrage sur la cotation, qui a été présentée aux EPCI et services de l'Etat lors d'une réunion co-organisée avec la DREAL.

Les travaux se sont poursuivis en fin d'année 2020 par la tenue d'ateliers départementaux sur l'élaboration des grilles de cotation, non encore finalisées en 2021.

Des propositions ont été élaborées par un groupe de travail en Loire-Atlantique sur la mise en œuvre des nouvelles missions de la CALEOL sur l'examen des situations, et présentées en réunions gestion locative. Par ailleurs l'USH a participé activement à l'expérimentation de la location active conduite sur Nantes Métropole.



© Mancelle d'Habitation

Le logement des publics prioritaires

Le contexte de chute de la rotation lors du premier confinement a conduit à des actions des organismes en vue de la gestion des situations urgentes dans tous les départements.

Cela s'est traduit par un partenariat avec l'Etat et le SIAO en Loire-Atlantique en vue de favoriser la fluidité des dispositifs d'hébergement en mettant à disposition des logements vacants, et par des réunions avec l'Etat dans le Maine-et-Loire, visant le même objectif de fluidité.

De manière plus classique, l'USH des Pays de la Loire a accompagné les organismes lorsque

c'était nécessaire dans la négociation des objectifs d'accueil des publics les plus prioritaires.

Une démarche spécifique a été conduite en partenariat avec l'ensemble des acteurs et l'appui d'un consultant sur le logement des réfugiés en Loire-Atlantique.

Le logement des publics prioritaires est un enjeu collectif de plus en plus fort

La mobilisation des dispositifs d'accompagnement social

Par-delà le partenariat avec la FAS et les associations d'insertion toujours actif, l'USH des Pays de la Loire a adhéré au SIAO en Loire-Atlantique.

Elle a participé aux travaux sur le « logement d'abord » sur Nantes Métropole, en particulier sur les dispositifs visant à mettre en œuvre un accompagnement social adapté (plateforme sur l'accompagnement, un chez soi d'abord, MOUS logement des migrants d'Europe de l'est...).

Elle a engagé en partenariat avec le Département de Loire-Atlantique des travaux de bilan et de refonte du protocole de collaboration entre les travailleurs sociaux et les bailleurs sociaux.

Elle a participé en concertation avec les services régionaux de l'Etat à la déclinaison du programme FNAVDL en 2020 et engagé l'élaboration d'un cahier des charges pour 2021.

Elle a accompagné les organismes sur Nantes Métropole pour la construction d'un partenariat

avec les compagnons bâtisseurs pour la mise en œuvre d'auto-réhabilitations accompagnées sur plusieurs quartiers.

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 clubs métiers (maîtrise d'ouvrage, gestion locative, accession, qualité de service) se sont réunis en début d'année en présentiel et ensuite en visio conférence, pour échanger sur les questions d'actualité : FEDER, accord-cadre avec ALS et gestion en flux, cotation, les impacts de la crise sanitaire sur la relation client, vente hlm, conjoncture accession, OFS/BRS...

L'animation du réseau départemental des organismes

L'année 2020 a été une année particulière dans l'animation des réunions dans les territoires, dont le rythme s'est accru significativement au printemps afin d'accompagner les organismes dans la mise en œuvre de la continuité de l'activité et de la reprise de l'activité.

Pour autant, le renforcement de l'animation des réunions départementales classiques s'est poursuivi en 2020.

Ce qui s'est traduit par la tenue de 34 réunions départementales avec les directeurs généraux, dont 20 « covid », et 20 réunions des responsables gestion locative, dont 5 « covid ».

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 l'internet social sur Nantes Métropole).



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. 2020 a également vu se poursuivre la démarche collective de labellisation Quali'Hlm. Nous avons aussi mis en regard les résultats

de l'enquête de satisfaction 2019 avec les premiers résultats du niveau national.

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

En 2020, 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. Cette année a toutefois été marquée par un très faible nombre de dépôt de dossiers (2 dossiers) mais pour un montant total de subvention accordée de 200 000€.

A noter que le programme régional de formation a été mis en stand-by en 2020, du fait de la crise sanitaire. Très peu de besoins ont été exprimés par les adhérents et la réorientation des offres de organismes de formation vers le digital a rendu l'approche régionale moins pertinente.

Le développement de la communication

L'USH des Pays de la Loire continue à diffuser régulièrement ses actualités sur son site internet et au travers de sa newsletter mensuelle. En 2020, le site internet a comptabilisé entre 350 et 1 000 visiteurs uniques par mois et la newsletter 320 abonnés. L'USH des Pays de la Loire a accéléré le rythme de publication de ses newsletters en mars-avril pour relayer en temps réel les informations relatives à la crise sanitaire.

L'USH des Pays de la Loire est également toujours présente sur les réseaux sociaux.

Enfin, l'USH des Pays de la Loire s'est dotée d'un nouveau logo, déclinant celui de l'Ush nationale afin de continuer à s'inscrire dans l'identité du Mouvement hlm. La charte graphique a été adaptée à ce nouveau logo pour une cohérence d'ensemble.



430

participants
aux

6

clubs professionnels

et

34

réunions départementales

9 840

heures
au service des adhérents

assurées par nos

6

collaborateurs



