

RAPPORT D'ACTIVITE

2021



© Aiguillon Construction

L'ACTIVITE DE L'USH DES PAYS DE LA LOIRE EN 2021

Une année de relance et de transition

Le rapport moral et d'orientation 2021 mettait l'accent sur la volonté d'accompagner la relance après une année 2020 bouleversée par la crise sanitaire, ce qui aura constitué en 2021 un enjeu majeur structurant l'action de l'USH des Pays de la Loire.

Mais l'année 2021 aura été une année encore marquée par la pandémie. Après une Assemblée générale dématérialisée, l'USH des Pays de la Loire a été contrainte de reporter à 2022 l'évènement fédérateur à destination des managers des organismes, dont la préparation avait mobilisé des représentants des organismes au sein du groupe de pilotage, et dont les objectifs étaient de recréer de la convivialité, valoriser les actions des organismes et tirer les enseignements de la crise en organisant les échanges autour du thème « *Quels défis pour le logement social dans la société post-Covid ?* »

2021 aura également été la dernière année du mandat et une année de transition vers une nouvelle gouvernance.

Année de transition également à l'échelle nationale, avec l'inscription résolue de l'USH dans une démarche de propositions du Mouvement Hlm en vue des élections présidentielles et législatives, avec l'organisation de débats en région auxquels l'USH des Pays de la Loire a participé.

Les enjeux de l'action collective mis en évidence dans le rapport moral et d'orientations ont porté sur quatre axes majeurs qui ont structuré l'action de l'USH des Pays de la Loire en 2021 :

- L'accompagnement des organismes d'Hlm, acteurs de la relance de la production,
- La mise en œuvre de la stratégie bas carbone, enjeu majeur de mutation de la maîtrise d'ouvrage,
- Le déploiement de la réforme de la cotation et de la gestion en flux des contingents, et plus globalement l'accompagnement des politiques sociales des organismes,
- L'adaptation de l'action professionnelle aux nouveaux besoins des organismes.

Fabienne Labrette-Ménager
Présidente

1.

L'ACCOMPAGNEMENT DES ORGANISMES HLM ACTEURS DE LA RELANCE DE LA PRODUCTION

L'USH des Pays de la Loire a inscrit son action dans la relance de la production, en étant en appui aux maîtres d'ouvrage sociaux et en accompagnant les politiques locales de l'habitat dans les territoires, tout en faisant entendre la voix des Hlm au sein des instances du CR2H pour mettre l'accent sur les obstacles rencontrés et les moyens à déployer.

Elle a intensifié les travaux partenariaux avec les acteurs de la construction (dialogue avec la FPI, la FFB et la CAPEB, participation au CODAL en Loire-Atlantique...).

Être en appui pour relancer le moteur métropolitain

L'USH des Pays de la Loire a conduit avec les organismes un travail de recensement sur les causes de menace ou d'abandon des opérations et l'a porté auprès des élus et des services de Nantes Métropole, afin de trouver collectivement des solutions permettant de débloquer les projets.

Elle a parallèlement porté à l'arbitrage des élus le niveau des prix de la VEFA, suite à des négociations avec la FPI qui n'ont pas pu

déboucher sur un accord, permettant ainsi aux organismes et aux promoteurs de disposer d'un cadre de référence renouvelé au regard de l'augmentation des coûts de construction.

Un travail concerté d'analyse des conditions de développement de l'offre d'accession abordable a permis d'aboutir à un nouveau référentiel de prix de vente.

Enfin, une première rencontre collective a été organisée avec l'un des aménageurs intervenant sur Nantes Métropole. Ce temps a permis aux équipes de partager les contraintes de montage de chacun et de se projeter sur les perspectives de développement. Elle sera suivie de rencontres avec les deux autres aménageurs intervenant sur le territoire métropolitain.

Apporter des contributions aux politiques locales de l'habitat

L'USH des Pays de la Loire a participé aux travaux d'élaboration et de mise en œuvre des PDH ou PDHH en Loire-Atlantique, Maine-et-Loire, Mayenne et Vendée, en portant des contributions des organismes d'Hlm.

Elle a contribué à l'élaboration des conventions de partenariat pour la mise en œuvre des PLH sur Nantes Métropole, Le Mans Métropole et Challans Gois Communauté.

Elle a réalisé un travail sur la programmation en Maine-et-Loire avec les deux délégataires.

L'USH des Pays de la Loire continue d'assurer le secrétariat général d'Atlantique Accession Solidaire, organisme de foncier solidaire (OFS) de la Loire-Atlantique, ceci au travers d'une mise à disposition de personnel. Outre la tenue des instances et la poursuite des travaux sur le modèle juridique et économique de l'OFS, la mission de secrétariat général s'est traduite en 2021 par la concrétisation des BRS et acquisitions foncières pour quatre programmes, représentant 63 logements BRS.



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 (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 construit avec l'appui du Conseil Régional...). Elle a par ailleurs conclu avec EOHS un partenariat afin de pouvoir disposer de données exploitables sur l'OPS afin de contribuer à alimenter en données actualisées les politiques locales, dans le cadre de conventions sur l'accès aux données.

2.

LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE BAS CARBONE ENJEU MAJEUR DE MUTATION

Rénover le parc existant

La principale action de l'USH des Pays de la Loire a été le pilotage du projet EnergieSprong, qui est entré dans sa phase opérationnelle en 2021 après une année de préparation.

Un appel d'offre commun, porté par la centrale d'achat MASH, a ainsi été lancé réunissant une première vague de 85 opérations de 14 organismes réparties en 5 lots. Ces projets ont fait l'objet d'un marché global de performance via une procédure de dialogue compétitif qui s'est déroulé entre les mois de février et novembre 2021.

Ce dialogue a permis de faire travailler 8 groupements d'entreprises de composition différente (PME et ETI locales, Industriels et grandes entreprises) et de faire émerger des solutions pour la rénovation industrialisée des

logements locatifs sociaux à une échelle massifiée. Ce projet a pleinement participé à la courbe d'apprentissage de ces acteurs de la rénovation, répondant ainsi à l'un de ces objectifs initiaux.

Cette procédure a abouti fin 2021 à la notification des premiers marchés globaux de performance EnergieSprong comprenant 16 opérations et 296 logements individuels pour le 1^{er} lot et 1 opération de 251 logements collectifs pour le lot 5. Deux autres lots sont en phase de mise au point durant le premier trimestre 2022.

Cette démarche innovante a pu bénéficier durant l'année 2021 d'une consolidation du modèle économique EnergieSprong à travers l'obtention de financements spécifiques aux différentes échelles locales, départementales, régionale et nationale notamment à travers l'appel à projet MassiRéno du Plan France Relance.

Ayant bénéficié de la moitié des crédits Massiréno, EnergieSprong s'inscrit résolument dans l'innovation et participe à la relance

L'USH a également contribué à faire savoir que les organismes sont d'ores et déjà engagés dans la transition énergétique, à travers sa participation à leur côté aux Assises de l'isolation au Mans.

© Vendée Habitat



Les autres actions

La démarche de massification de la rénovation énergétique s'est prolongée d'un travail d'exploration sur l'opportunité que représente la construction hors site pour la production de logements neufs, qui a fait l'objet d'une présentation au Club Maîtrise d'ouvrage.

L'USH a également renégocié un nouvel accord sur la mutualisation des CEE pour la période 2022-2025.

En lien avec l'USH nationale, l'USH des Pays de la Loire a accompagné le déploiement de la RE 2020.

3. LE DEPLOIEMENT DE LA COTATION ET DE LA GESTION EN FLUX ET L'ACCOMPAGNEMENT DES POLITIQUES SOCIALES

Le travail engagé en 2020 sur la réforme des attributions s'est poursuivi en 2021, en lien avec les Collectivités territoriales et les organismes.

En parallèle, la question de l'accès au logement des publics prioritaires est restée un sujet central dans les échanges avec les services de l'Etat et dans le cadre des Conférences intercommunales du logement.

Enfin la problématique de l'accompagnement social a donné lieu à un appui de l'USH notamment dans le cadre de démarches inter-bailleurs.

La mise en œuvre de la loi ELAN

En lien avec le CREHA Ouest et les services de l'Etat, l'USH a animé des Ateliers au premier semestre 2021 dans chacun des départements pour déployer la réforme de la

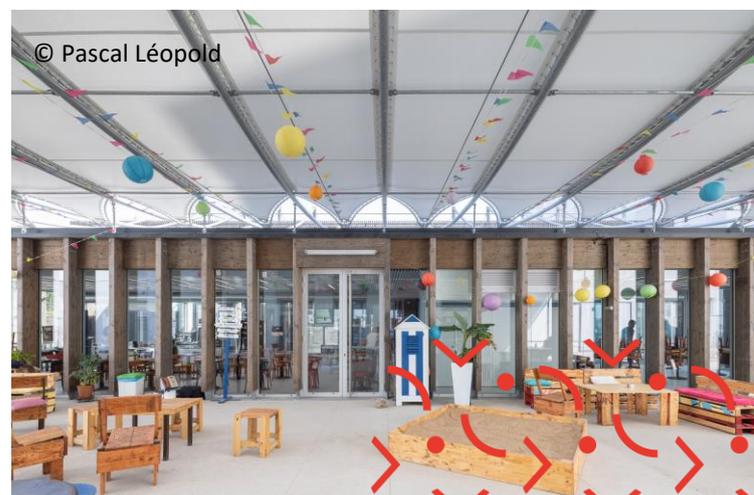
cotation de la demande et a participé aux travaux conduits sous l'égide des EPCI (Nantes Métropole, CARENE, CAP Atlantique, Laval Agglomération, Le Mans Métropole, La Roche sur Yon Agglomération).

Elle a organisé avec la DREAL une réunion de sensibilisation à destination des EPCI sur le passage à la gestion en flux, après avoir défini avec les organismes une méthode et un calendrier pour mettre en œuvre cette réforme majeure de la gestion des contingents.

Elle a poursuivi avec Action Logement Services les négociations sur le projet d'accord-cadre sur la gestion en flux et a participé à la mise en place des interfaces entre les Fichiers de la demande locative sociale et la plate-forme AL'in.

L'accompagnement des EPCI pour la mise en œuvre de la réforme est devenu un enjeu majeur pour les organismes d'Hlm et l'USH

L'USH a participé aux travaux dans le cadre des CIL ou a fait le lien avec les bailleurs sociaux présents sur les territoires, l'enjeu étant désormais de pouvoir sensibiliser l'ensemble des EPCI concernés à l'importance de jouer leur rôle de chef de file de la gestion de la demande et des attributions.



© Pascal Léopold

Le logement des publics prioritaires

L'USH a participé aux travaux de révision de la convention de gestion du contingent préfectoral en Maine-et-Loire et à la refonte du dispositif de labélisation en Vendée.

Elle a accompagné les organismes lorsque c'était nécessaire dans la négociation des objectifs d'accueil des publics les plus prioritaires.

Dans le contexte de diminution de la rotation et d'augmentation de la demande, elle a initié avec des représentants des bailleurs sociaux de Loire-Atlantique un cycle d'échanges réguliers avec les services de l'Etat sur le relogement des DALO et le fonctionnement des dispositifs.

Dans le même objectif d'améliorer la fluidité, les travaux ont été poursuivis sur le logement des réfugiés, et le partenariat avec le SIAO et la DDETS conforté.

Des échanges réguliers ont également été institués entre les bailleurs sociaux et l'équipe du « un chez soi d'abord » pour renforcer le dialogue suite aux difficultés rencontrées.

La mobilisation des dispositifs d'accompagnement social et la prévention des expulsions

L'USH a été partie prenante du comité de pilotage du FNAVDL et a contribué à permettre une appropriation du cahier des charges par les organismes, qui ont déposé de nombreux projets au titre du tiers bailleurs.

Elle s'est impliquée dans la prévention des expulsions en lien avec les bailleurs et les services de l'Etat.

Outre le suivi des dispositifs FSL Covid, l'USH a mis en place un Observatoire des impayés et des procédures d'expulsion avec les organismes de Loire-Atlantique.

Les travaux de refonte du protocole de collaboration entre les travailleurs sociaux et les bailleurs sociaux de Loire-Atlantique se sont poursuivis tout au long de l'année 2021 via des ateliers et de nombreux échanges dans le cadre d'un groupe projet et ont abouti à un nouveau protocole avec une signature à venir prochainement.

4. L'ADAPTATION DE L'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....

En 2021, de nouveaux champs thématiques ont émergé dans l'action de l'USH des Pays de la Loire, en réponse aux besoins exprimés par les organismes d'Hlm : sécurité et tranquillité résidentielle, politique de la Ville...

La sécurité et la tranquillité résidentielle, enjeu majeur de l'action collective

Des échanges ont eu lieu sur les difficultés rencontrées et les actions conduites par les organismes d'Hlm.

En Maine-et-Loire, ils ont notamment porté sur la convention de partenariat conclue avec la Ville d'Angers, le Procureur et le Préfet, et sur l'intérêt à élargir la démarche aux autres territoires.

En Loire-Atlantique un groupe de travail « sécurité et tranquillité résidentielle » a été institué et un plan d'actions validé et mis en œuvre progressivement, les premières actions portant sur la classification et la cartographie des sites au regard de leur sensibilité et l'élaboration d'une convention de partenariat avec le Procureur, le Préfet et Nantes métropole, une démarche similaire étant en cours sur Saint-Nazaire.



La poursuite des clubs métiers

Les clubs métiers (maîtrise d'ouvrage, gestion locative, accession, qualité de service, communication) se sont réunis en présentiel ou en visio conférence pour échanger sur les questions d'actualité : construction hors site, décret tertiaire, gestion en flux et FNAVDL, cycle de trois réunions sur les copropriétés, enquêtes de satisfaction et relations fournisseurs, plan de communication pour la Semaine Hlm.

L'animation du réseau départemental des organismes

Après une année 2020 particulière, avec un rythme très soutenu de réunions au printemps pour accompagner les organismes dans la

mise en œuvre de la continuité de l'activité et de la reprise de l'activité, l'année 2021 s'est néanmoins traduite par un renforcement de l'animation départementale par rapport à 2019.

Ce qui s'est concrétisé par la tenue de 20 réunions départementales avec les directeurs généraux, et 15 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.

On mentionnera en particulier les travaux conduits en Loire-Atlantique qui ont abouti au recensement des logements adaptés au handicap et à leur identification dans le Fichier de la demande locative sociale, et l'engagement d'une démarche similaire en Vendée. La mise en place de démarches similaires est en réflexion sur les territoires du Maine-et-Loire et de la Sarthe.

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.

L'année 2021 a également été l'occasion de commencer à préparer la nouvelle vague d'enquête de satisfaction qui aura lieu en 2022 (avec la quasi-totalité des organismes ligériens qui s'engagent dans une démarche collective avec un prestataire commun).

On mentionnera également le travail de consolidation des actions dans les QPV au titre des conventions TFPB en réponse à l'interpellation des élus de Nantes Métropole sur leur feuille de route pour la politique de la Ville, qui a conduit par ailleurs les organismes à investir des champs nouveaux (projet d'internet social pour lutter contre la fracture numérique).

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

En 2021, 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 été marquée par une forte hausse du nombre de dépôt de dossiers (12 dossiers) pour un montant total de subvention accordée de près de 325 000€.

Le programme régional de formation a été relancé après une interruption en 2020 liée à la crise sanitaire. Trois formations ont été organisées en région en 2021 dans le cadre du partenariat avec l'Afpols, réunissant 33 collaborateurs de 7 organismes.

Un partenariat a par ailleurs été signé avec l'association AVERE'Ouest pour l'organisation de formations sur le thème de la mobilité électrique. Une première session a eu lieu fin 2021 pour 16 participants. D'autres sessions sont programmées en 2022.

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 2021, le site internet a comptabilisé entre 350 et 1 000 visiteurs uniques par mois et la newsletter compte 320 abonnés.

L'USH des Pays de la Loire est également toujours présente sur les réseaux sociaux. Une action particulière a été menée en juin 2021 dans le cadre de la Semaine nationale des Hlm, pour mettre en avant le rôle des hlm sur les territoires. A cette occasion, des témoignages vidéos d'élus et de partenaires ont été diffusées.

L'USH des Pays de la Loire a renforcé ses moyens en communication avec l'arrivée d'une chargée de communication, dont le poste est partagé avec le CREHA Ouest et l'AROHLM Bretagne.



598

participants
aux

6

clubs professionnels

et

20

réunions départementales

10 120

heures
au service des adhérents

assurées par nos

7

collaborateurs

