

RAPPORT D'ACTIVITE

2022

© Aiguillon Construction

L'ACTIVITE DE L'USH DES PAYS DE LA LOIRE EN 2022

Une année de transition dans un contexte rude

Le rapport moral et d'orientation 2022 dressait le bilan des deux mandats précédents en mettant en avant la profonde évolution du contexte durant les six dernières années, la montée en puissance du fait territorial, les évolutions du modèle Hlm dans un environnement secoué par les crises et l'agilité des organismes d'Hlm ancrés dans les territoires et innovants.

Deux priorités ont été mise en avant par la nouvelle gouvernance :

- L'accompagnement de la montée en compétence des EPCI dans le cadre des travaux sur les PLH et les PLU et dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement,
- Un travail sur la communication pour mieux faire connaître les actions conduites par l'USH des Pays de la Loire et les organismes d'Hlm auprès des élus et des parties prenantes.

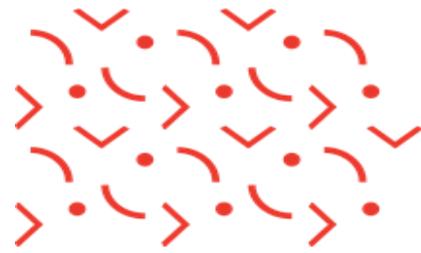
Dans ce cadre, les grands axes du plan d'action de l'USH des Pays de la Loire ont été les suivants :

- Communication auprès des élus suite aux élections législatives,
- Accompagnement des organismes acteurs de la relance,
- Accompagnement de la stratégie Bas Carbone,
- Déploiement de la réforme de la cotation et de la gestion en flux des contingents en lien avec la mise en œuvre de la loi 3DS et l'accompagnement des politiques sociales,
- Tranquillité résidentielle,
- Mutualisation.

Sans oublier l'action professionnelle au quotidien, cœur de l'action de l'USH des Pays de la Loire auprès des organismes d'Hlm ligériens, qui doivent notamment relever le défi exceptionnel de répondre à une demande en logement record dans un contexte de hausse de leurs coûts (foncier, construction, énergie, dette, entretien...) tout aussi brutale qu'élevée.

On mentionnera enfin le moment fort qu'a constitué la rencontre du 05 avril 2022 qui a rassemblé près de 140 collaborateurs des organismes d'Hlm ligériens autour du questionnement « *quel défi pour le logement social aujourd'hui ?* ».

Damien Martineau
Président



1.

COMMUNICATION AUPRES DES ELUS SUITE AUX ELECTIONS LEGISLATIVES

Les élections législatives du mois de juin 2022 ont été l'occasion d'un renouvellement conséquent des députés au sein de l'Assemblée nationale. L'USH des Pays de la Loire a donc organisé un temps d'échange avec les députés des Pays de la Loire le 14 décembre au palais Bourbon afin de leur présenter les enjeux du moment pour le mouvement Hlm et écouter leurs attentes. Sur les 8 députés inscrits à cet événement, 4 ont finalement participé à ce temps d'échange de qualité, qui a été l'occasion de sensibiliser les parlementaires sur les besoins en logement et sur les difficultés économiques et opérationnelles des organismes, mais également de les alerter sur la crise énergétique et ses conséquences pour les locataires du parc Hlm.

Réfléchir au logement social de demain

Après deux années marquées par la crise sanitaire, 140 managers et collaborateurs des organismes de la région se sont retrouvés à Angers sur le thème « Quels défis pour le logement social aujourd'hui ? ». L'occasion d'échanger sur les nouvelles attentes des habitants et sur les changements induits en terme de management des équipes.

Une communication renforcée

L'USH des Pays de la Loire a renforcé sa présence sur les réseaux sociaux, avec l'arrivée d'une nouvelle chargée de communication, dont le poste est partagé avec le CREHA Ouest et l'AROHLM Bretagne.

L'USH des Pays de la Loire continue à diffuser régulièrement ses actualités sur son site internet et grâce à sa newsletter mensuelle qui compte 320 abonnés.

Deux conférences de presse ont été organisées : en mars pour le lancement du partenariat avec EDF sur les Certificats d'Economie d'Energie et en septembre pour les premières rénovations EnergieSprong.

Préparation du congrès Hlm de Nantes

L'USH a engagé les travaux de préparation de la vitrine régionale du congrès Hlm, qui se tiendra à Nantes début octobre 2023, avec une volonté de montrer comment les organismes sont créateurs de partenariats au service des territoires et des habitants.

2.

ACCOMPAGNEMENT DES ORGANISMES HLM ACTEURS DE LA RELANCE

Cette action est restée une priorité forte en 2022 dans le cadre de l'engagement national de production de 250 000 logements sur deux ans et dans le contexte d'augmentation des coûts que les organismes affrontent.



Négocier les conditions de la relance de la production

L'USH des Pays de la Loire a engagé avec les organismes et le Département de la Loire-Atlantique un groupe de travail pour identifier les leviers permettant de produire plus de logements.

Elle a mené une négociation sur les marges locales avec le Département du Maine-et-Loire.

Elle a contribué à la renégociation des prix de VEFA sur le Mans Métropole avec les bailleurs, la métropole et les promoteurs. Elle a animé la mise à jour du dispositif d'aide à l'accession sociale sur la CARENE.

Être en appui pour relancer le moteur métropolitain nantais

L'USH des Pays de la Loire a poursuivi les nombreux échanges avec les élus et les différents services de Nantes Métropole afin de trouver des solutions permettant de débloquer les opérations et relancer la production.

Elle a poursuivi les discussions avec les aménageurs et engagé un travail sur les cahiers des charges des ZAC en lien avec la FPI afin de démontrer dans quelle mesure les prescriptions qu'ils contiennent peuvent impacter la faisabilité des opérations.

Elle a parallèlement participé au groupe de travail sur les stationnements.

Apporter des contributions aux politiques locales de l'habitat

L'USH a participé aux travaux d'élaboration des PLH de La Roche sur Yon Agglomération, Mauges Communauté, Loire Layon Aubance, Cap Atlantique et aux Ateliers de mise en œuvre du PDH de Loire-Atlantique ainsi qu'au bilan à mi-parcours du PLH de Nantes Métropole.

Elle a contribué à l'élaboration d'une convention de partenariat pour la mise en œuvre du PDH de Loire-Atlantique, qui reste à finaliser.

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...). Elle a poursuivi son action en termes d'études et de bases de données.

Elle a contribué à la création de l'Observatoire augmenté du CREHA Ouest.

Accompagner le développement des OFS

L'USH des Pays de la Loire assure depuis 2019 le secrétariat général d'Atlantique Accession Solidaire, organisme de foncier solidaire (OFS) de la Loire-Atlantique. 9 nouvelles opérations ont été agréées en 2022, représentant 138 logements en bail réel solidaire (BRS).

L'USH des Pays de la Loire a également accompagné les organismes Hlm et Angers Loire Métropole dans leur réflexion sur la mise en place d'un OFS, par le lancement d'une étude de faisabilité.

3.

ACCOMPAGNEMENT DE LA STRATEGIE BAS CARBONE

Rénover le parc existant

Via MASH, son groupement d'achat, l'USH a suivi les passations des marchés de la première vague de rénovations EnergieSprong en Pays de la Loire aboutissant à la signature de 4 accords-cadres représentant 1 458 logements à réhabiliter jusqu'en 2025. Elle a accompagné le démarrage de ces marchés globaux de performance pour les phases études et travaux

pour les 7 bailleurs concernés avec l'appui d'un prestataire.



Elle a travaillé à mobiliser les partenaires financiers afin d'accompagner ces rénovations industrialisées innovantes : Nantes Métropole, Le Mans Métropole, Angers Loire Métropole, Conseils départementaux 44, 49 et 72, Conseil Régional et FEDER, Etat (MassiRéno), Banque des Territoires.

Elle a contribué à la définition du programme opérationnel FEDER 2021/2027 sur le volet rénovation thermique du parc locatif social pour une enveloppe de l'ordre de 10 M€.

Les autres actions

L'USH a engagé une réflexion sur le développement d'une démarche collective pour la production d'opérations locatives sociales selon un mode constructif hors site. Elle s'est appuyée pour ce faire sur le cabinet d'expertise Hors Site Conseil et des retours d'expériences d'opérateurs locaux sur des projets hors site (Podeliha, Maine-et-Loire Habitat et Atlantique Habitations).

En lien avec l'USH nationale et des partenaires, l'USH des Pays de la Loire a coorganisé des réunions d'information sur le déploiement de la RE 2020 ainsi que sur la réforme des DPE.

4. DEPLOIEMENT DE LA COTATION ET DE LA GESTION EN FLUX ET ACCOMPAGNEMENT DES POLITIQUES SOCIALES

La mise en œuvre de la réforme des attributions demeure un fil rouge dans l'accompagnement des organismes et des EPCI. Elle a été renforcée par la loi 3DS qui a certes reporté les échéances mais a réaffirmé la nécessité, pour les EPCI, de s'engager dans le rôle de chef de file des attributions.

La mise en œuvre des lois ELAN et 3DS

L'USH a présenté aux organismes les impacts de la loi 3DS et participé aux réflexions sur les évolutions des fichiers de la demande locative sociale.

Les travaux sont désormais entrés dans une phase plus opérationnelle s'agissant de la cotation de la demande. L'USH a participé aux côtés du CREHA Ouest aux groupes de travail et aux comités de pilotage de plusieurs territoires : Nantes Métropole, CARENE, CAP Atlantique, Angers Loire Métropole, Agglomération du Choletais, Laval Agglomération, Le Mans Métropole, La Roche sur Yon Agglomération.

Elle a parallèlement contribué, avec le CREHA Ouest et les services de l'Etat, à sensibiliser l'ensemble des EPCI concernés sur le contenu de la réforme et les travaux à conduire. Elle a notamment coanimé une réunion avec la DREAL en novembre 2022, et participé aux travaux du CREHA Ouest sur la communication au demandeur.

Sur la gestion en flux, l'USH des Pays de la Loire a poursuivi son accompagnement des organismes dans chacun des départements afin de définir les positions collectives. Elle a

organisé des présentations à destination des EPCI et des autres partenaires lors de réunions qui se sont déroulées sur le 2^{ème} semestre 2022 et 2023.

Elle a quasiment finalisé les négociations sur le projet d'accord-cadre sur la gestion en flux avec Action Logement Services, qui ont abouti début 2023.

En parallèle, l'USH a participé aux travaux conduits dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement sur différents territoires et aux réunions plénières de ces instances.

Le logement des publics prioritaires

L'USH a accompagné les organismes lorsque c'était nécessaire dans la négociation des objectifs d'accueil des publics les plus prioritaires, et a assuré régulièrement le suivi de la mise en œuvre du contingent préfectoral.

Elle a contribué à mettre en œuvre un dispositif d'accueil dans le parc social des ménages ukrainiens (mobilisation des logements intercalaires et de l'Intermédiation Locative, labélisation dans le fichier de la demande, négociation des protocoles signés avec les services de l'Etat et des objectifs avec la DREAL).

L'USH a poursuivi parallèlement les travaux avec les DDETS sur le logement des réfugiés en Loire-Atlantique, Maine-et-Loire et Sarthe.

Dans le même objectif d'améliorer la fluidité, le groupe de travail avec la DDETS de Loire-Atlantique et les organismes s'est poursuivi et l'USH a participé par ailleurs aux commissions « fluidité ».

Elle a rédigé avec les bailleurs sociaux une contribution pour améliorer le fonctionnement de la plate-forme « logement d'abord » de Nantes Métropole et continué à assurer une régulation du dispositif « un chez soi d'abord ». Des réunions régulières ont permis la proposition d'un avenant à la convention-cadre.

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

L'USH s'est impliquée dans la prévention des expulsions en lien avec les bailleurs et les services de l'Etat notamment dans la révision de la Charte de prévention des expulsions en Maine-et-Loire, et a poursuivi le suivi des impayés en Loire-Atlantique.

Elle a conduit, en concertation avec la DDETS de Loire-Atlantique, les travaux sur la coordination entre la CCAPEX et l'équipe mobile de prévention des expulsions.

Elle a animé, en lien avec le Département de Loire-Atlantique, la déclinaison du Protocole de collaboration entre les travailleurs sociaux et les bailleurs sociaux en organisant des rencontres territoriales.

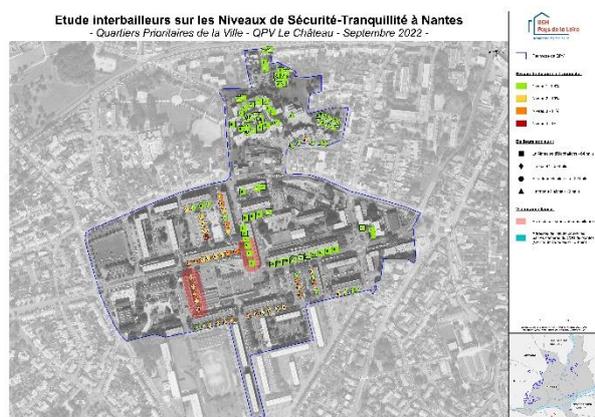
L'USH des Pays de la Loire a par ailleurs interpellé les responsables des FSL au sujet de l'impact de la hausse des prix de l'énergie sur les locataires Hlm et engagé des discussions avec eux, en lien avec les bailleurs sociaux.

5. LA TRANQUILLITE RESIDENTIELLE

Le groupe de travail en Loire-Atlantique

En Loire-Atlantique le groupe de travail « sécurité et tranquillité résidentielle » institué en 2021 s'est réuni tous les trimestres afin de mettre en œuvre le plan d'action validé. L'année 2022 a notamment été l'occasion de mettre en place une classification et une cartographie du parc Hlm sous l'angle de la sécurité et d'engager l'élaboration d'une convention partenariale réunissant bailleurs, Procureur et Préfet.

Une présentation de ces travaux a eu lieu auprès de Nantes Métropole et au sein des instances du CSI (Contrat de Sécurité Intérieure) de Nantes.



L'engagement d'une démarche en Maine-et-Loire sur le recueil des faits d'incivilité

Un travail de correspondance entre les outils utilisés en interne par les organismes présents sur Angers Loire Métropole et la base de données ORFI Data a été engagé, afin de permettre une consolidation des actes d'incivilité.

La sécurité et la tranquillité résidentielle sont devenus des enjeux majeurs pour les bailleurs sociaux qui nécessitent une action inter-organisme

6. PROJETS ET MARCHES MUTUALISES

La mutualisation de projets et marchés s'est poursuivie en 2022, grâce notamment au portage assuré par la centrale d'achat M.A.S.H. créée en 2020. Elle fonctionne via la mise à

disposition de personnels de l'USH des Pays de la Loire, qui a représenté 92 jours en 2022.

Outre la démarche EnergieSprong, l'USH des Pays de la Loire a porté les projets suivants :

- Mutualisation des Certificats d'Economie d'Energie à l'échelle inter-régionale avec la mise en place d'un partenariat avec EDF pour la période 2022-2025.
- Lancement d'une enquête de satisfaction commune auprès des locataires hlm
- Mise en place d'un nouvel accord-cadre de fourniture de gaz et suivi du marché groupé d'achat d'électricité, dans un contexte conjoncturel des marchés de l'énergie très particulier.

7. ACTION PROFESSIONNELLE

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 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 présentiel ou en visio conférence pour échanger sur les questions d'actualité :

- Maîtrise d'ouvrage : réforme du DPE, RE2020, programme FEDER 2021/2027,
- Gestion locative : dispositif d'aide sur quittance Soli'Al d'ALS, présentation de l'outil e-rime, augmentation des charges d'énergie (2 réunions en juin et novembre), règles de gestion du réservataire dans Imhoweb en lien avec le CREHA Ouest et

- accord-cadre ALS sur la gestion en flux,
- Accession à la propriété : réunion sur la commercialisation dans le neuf en septembre,
 - Qualité de service : enquêtes de satisfaction.

L'animation du réseau départemental des organismes

L'année 2022 a conforté le renforcement de l'animation départementale qui avait été constaté en 2021.

Ce qui s'est concrétisé par la tenue de 17 réunions départementales avec les directeurs généraux, et 17 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 et parfois à une échelle infra-départementale.

On mentionnera en 2022 l'appui apporté aux organismes dans le cadre de l'organisation des élections des représentants des locataires, qui s'est traduit notamment par une concertation inter-bailleurs avec les associations en Loire-Atlantique.

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 2022 a été marquée par la mise en œuvre de la nouvelle enquête de satisfaction triennale. La quasi-totalité des organismes ligériens s'est une nouvelle fois engagée dans une démarche collective avec le prestataire Règle de 3. 22 150 questionnaires ont été administrés par téléphone entre le 23 juin et le 16 septembre 2022. Les réunions de restitution

des résultats se sont déroulées au sein des organismes durant le mois de décembre.

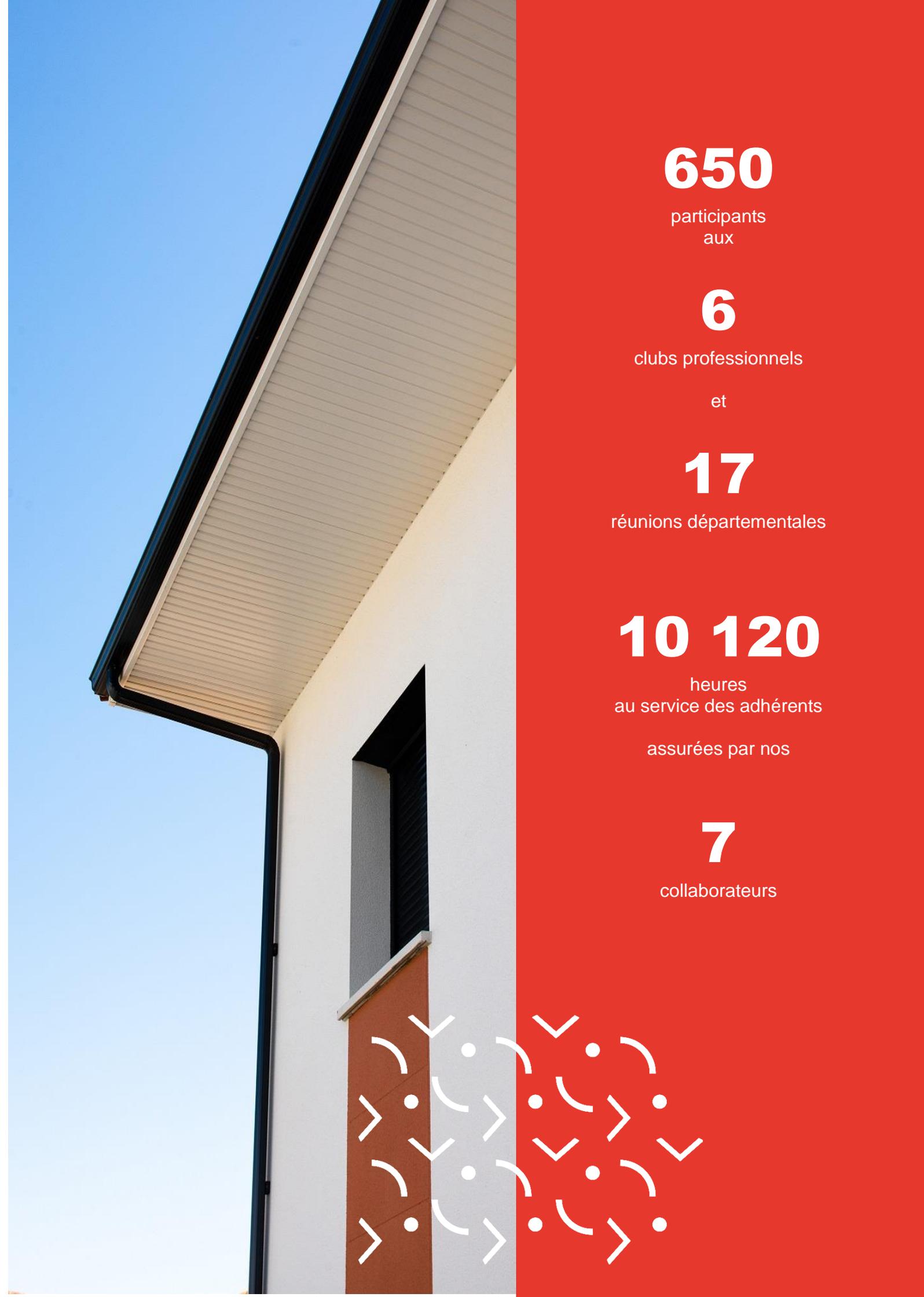
Le Club qualité, réuni en décembre 2022, a permis de présenter les résultats consolidés de l'enquête de satisfaction triennale et de commencer à travailler à la mise en place d'un plan d'actions qualité.

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

En 2022, 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 continuité dans le nombre de dossiers déposés (12 dossiers) pour un montant total de subvention accordée de près de 290 000€.

En matière de formation, l'USH des Pays de la Loire a organisé avec l'AVERE Ouest une sensibilisation sur le thème de la mobilité électrique. Quatre sessions ont eu lieu en 2022 réunissant au total 64 participants.





650

participants
aux

6

clubs professionnels

et

17

réunions départementales

10 120

heures
au service des adhérents

assurées par nos

7

collaborateurs



