

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



LE MOT DU PRÉSIDENT



L'année 2024 clôt un mandat de trois ans pour notre conseil d'administration, marqué par des bouleversements profonds : instabilité politique (4 ministres...), dégradation du contexte économique et réglementaire, et tensions croissantes sur le modèle économique des organismes Hlm.

Hausse du Livret A, RLS, explosion des coûts, chute de l'accession à la propriété... Autant de facteurs qui ont figé le parcours résidentiel et fragilisé nos capacités d'action. L'exercice de prospective mené avec la Banque des Territoires a confirmé l'ampleur des défis à venir pour nos organismes. Si les premières inflexions annoncées début 2025 – baisse du Livret A, recul de la RLS – vont dans le bon sens, elles restent très en deçà des besoins. Gageons que les premiers signes d'un gouvernement à nouveau à l'écoute de notre secteur se confirment en décisions plus efficaces.

Dans un contexte de finances publiques très dégradées et contraintes, les incertitudes pèsent également sur notre capacité à soutenir les politiques locales, comme en témoignent la disparition des crédits pour la réhabilitation énergétique ou les tensions autour de l'abattement TFPB.

Malgré cela, notre engagement reste intact. Avec 6 400 logements agréés en 2024, nous avons poursuivi notre action au service des territoires. Ce rapport d'activité en est la preuve :

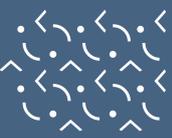
- *Nous avons accompagné des politiques locales ambitieuses, des plans de relance aux PLH.*
- *Nous avons porté la voix du logement social dans les débats régionaux et les études prospectives.*
- *Nous avons œuvré collectivement sur des sujets stratégiques tels que la gestion en flux, la vente Hlm ou l'accès au foncier.*
- *Et nous avons renforcé notre capacité d'innovation, avec des projets comme EnergieSprong, la construction hors site ou la réhabilitation massifiée.*

Notre force, c'est le collectif. Une dynamique que nous poursuivrons avec énergie, portés par une équipe engagée à nos côtés et renforcée, notamment avec l'arrivée de Sabrina Zhu.

Ensemble, restons mobilisés au service du logement social et de nos territoires.

Damien Martineau
Président de l'USH des Pays de la Loire





SOMMAIRE

01	PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	03
02	ACCESSION ABORDABLE & PARCOURS RÉSIDENTIELS.....	05
03	ACCÈS & FINANCEMENT DU FONCIER.....	06
04	STRATÉGIE BAS CARBONE	06
05	RÉFORME DES ATTRIBUTIONS, GESTION EN FLUX ET POLITIQUE SOCIALE.....	08
06	QUARTIERS, POLITIQUE DE LA VILLE, TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE, QUALITÉ DE SERVICE	11
07	LA VOIX DES HLM ET LES PARTENARIATS.....	12
08	PROJETS ET MARCHES MUTUALISES	13
09	CLUBS MÉTIERS ET ANIMATION PROFESSIONNELLE	14
10	VIE DE L'ASSOCIATION	15

1 - PRODUCTION DE LOGEMENTS

► Plan de relance

En Loire-Atlantique, l'USH des Pays de la Loire a contribué aux différents groupes de travail pour la définition des plans de relance de la production locative sociale de Nantes Métropole et du Conseil Départemental. Ces travaux ont notamment abouti à des mesures de soutien des collectivités permettant la sortie de nombreuses opérations présentant des difficultés d'ordre technico-économique dans un contexte de blocage de la construction neuve.

Par ailleurs, le Préfet a décidé de la création d'un COMOP 44 en charge de suivre la relance de la production locative sociale suite au faible bilan de l'année 2023. Trois groupes ont été mis en place (suivi de la programmation, densification horizontale, action foncière). L'USH PdL a copiloté le GT Développement d'une offre locative sociale par densification verticale (suivi de l'expérimentation menée par Nantes Métropole Habitat sur 6 opérations de surélévation) et horizontale (étude d'opportunité et capacitaire sur 16 sites présélectionnés par la DDTM 44 appartenant à un bailleur social). L'étude a été confié au cabinet AUDDICE en début d'année 2025.



Dans le cadre de l'élaboration de la feuille de route du Préfet, une présentation des points de blocage et des propositions à la main du Préfet a été réalisée. Ce travail a notamment débouché sur la signature de l'avenant collectif des CUS.

En Maine et Loire l'USH des Pays de la Loire a accompagné les bailleurs sociaux dans la négociation avec la collectivité du plan de soutien d'Angers Loire Métropole à la production de logements à loyers modérés mis en place en janvier 2024. Sur ce département l'USH des Pays de la Loire a également participé aux échanges avec le Conseil Départemental concernant les perspectives pour la construction du parc public. L'association régionale a également accompagné Mauges Communauté et les organismes HLM dans l'élaboration du contrat territorial de la collectivité.

En Sarthe, l'association régionale, en appui des organismes HLM, a élaboré une contribution du mouvement HLM local afin de présenter à Le Mans Métropole des propositions de nature à assurer une relance efficace et durable de la programmation HLM. L'USH des Pays de la Loire a également engagé avec la collectivité une réflexion sur l'évolution des prix plafonds en Vefa pratiqués sur le territoire de Le Mans Métropole.

► Marges locales : un travail sur tous les territoires

L'USH des Pays de la Loire a contribué à l'actualisation des majorations locales des loyers dans les 5 départements tout au long de l'année 2024 en accompagnant les collectivités délégataires des aides à la pierre avec l'expertise des bailleurs sociaux.

Ces travaux ont permis de définir des critères en lien avec les orientations des politiques locales de l'habitat tout en présentant un bénéfice pour les locataires en termes de réduction de charge ou de qualité des logements.

Perspectives 2025

Une actualisation des marges locales est prévue pour les 2 délégataires de la Sarthe. L'USH des Pays de la Loire accompagnera les organismes HLM dans la renégociation de ces marges locales de loyers contribuant à l'équilibre économique des opérations neuves.

► Programmation régionale, CR2H & lobbying

Comme les années précédentes, notre participation active à l'ensemble des bureaux du CR2H assure un positionnement du mouvement HLM dans les relations avec les territoires et les autres acteurs de la construction.

Nous avons maintenu une présence assidue dans l'ensemble des réunions de suivi de la programmation avec la DREAL et les délégataires des aides à la pierre. Elle est utile dans la circulation d'information entre les organismes et nos parties prenantes aux étapes clefs du processus de programmation.

À l'occasion de la journée AR-CDC, un travail de prospective sur le modèle économique du macro-organisme régional a été présenté. Réalisé par les équipes de la DR CDC en collaboration avec l'équipe de l'USH, il démontre l'incapacité financière du macro-organisme à porter, à moyen terme, de concert, un développement répondant aux besoins du territoire et une adaptation du parc conforme aux exigences de la SNBC. Il constitue un élément indispensable au plaidoyer Hlm.

► Politiques locales de l'habitat

L'USH a participé aux travaux d'élaboration et de bilans de différents documents des politiques locales de l'habitat des collectivités de la région : PDHH du Maine et Loire, PDH de la Mayenne, PDH de la Sarthe, PLH de Cap Atlantique, PLH de la COMPA, PLH de Laval Agglomération, PLH de Le Mans Métropole, ...

Elle a participé aux travaux en déclinaison des conclusions du « Grand Débat de la Fabrique de la Ville de Nantes Métropole ».

L'USH a fait le lien avec les bailleurs sociaux lorsqu'elle n'était pas présente directement dans les travaux d'élaboration des PLH ou lors des avis à rendre sur les bilans à mi-parcours ou les bilans finaux.

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 (notamment l'Observatoire Augmenté) 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.

Par ailleurs, l'USH des Pays de la Loire a mis à jour et actualisé l'Annuaire des interventions des Collectivités territoriales en faveur de l'habitat.

Enfin, elle a organisé avec les organismes un Séminaire sur la thématique de la décentralisation et fait remonter une contribution à la FNAR sur des propositions de décentralisation, différenciation et expérimentation, pour alimenter une réflexion nationale.

Perspectives 2025

L'USH des Pays de la Loire accompagnera notamment les organismes HLM et les EPCI dans l'élaboration des potentiels "Contrats Territoriaux pour le Logement Locatif Public" (Loire Layon Aubance, Anjou Loir et Sarthe) ainsi que dans la révision du PDH de la Sarthe et du futur PLH de Laval Agglomération.

► Construire plus vite, à coût et qualité maîtrisés via le hors site

En partenariat avec Loire Atlantique Développement et le CAUE des Pays de la Loire, l'USH des Pays de la Loire a organisé un évènement réunissant les maîtres d'ouvrages, les concepteurs, les entreprises et les industriels pour porter les réflexions sur les évolutions méthodologiques à opérer pour répondre au besoin croissant de production de logements à prix maîtrisés dans un contexte normatif de plus en plus exigeant.

Matinée Hors site - 13 novembre 2024



Forte des expériences individuelles de quelques bailleurs ligériens sur la construction hors site, l'USH des Pays de la Loire porte l'ambition des organismes et des collectivités d'un passage à l'échelle pour aider à la structuration de la filière industrielle locale du secteur de la construction. Une consultation est lancée fin 2024 pour une étude stratégique et d'opportunité de la massification de la construction de logements par procédés hors site sur le territoire ligérien.

Perspectives 2025

Des travaux d'études seront menés au 1er semestre 2025 pour :

- Identifier l'écosystème d'acteurs locaux de la filière hors site en capacité de répondre à une demande massifiée et structurée de production de logement ;
- Coordonner les besoins des organismes pour permettre la standardisation des procédés constructifs ;
- Identifier les montages contractuels favorables à la massification et à la maîtrise des risques.
- Les conclusions de l'étude donneront les éclairages suffisants aux organismes ligériens pour se positionner sur une commande mutualisée de construction de logements familiaux à engager de manière opérationnelle en fin 2025, via le groupement d'achat MASH.

► Gendarmerie

Le travail avec le commandement régional de la gendarmerie s'est poursuivi et a permis d'identifier des solutions permettant une meilleure sécurisation des montages des opérations. Le travail se poursuit avec les repreneurs de 3 projets en cours et a fait l'objet d'échanges avec le corps préfectoral.

2 - ACCESSION ABORDABLE & PARCOURS RÉSIDENTIELS

► Accession à la propriété

L'USH des Pays de la Loire a contribué aux travaux menés par les collectivités sur les dispositifs de soutien à l'accession à la propriété sur les territoires de Saint-Nazaire Agglo, Nantes Métropole et Le Mans Métropole. Elle a également porté une attention particulière aux demandes d'agrément des OFS dans le cadre de sa représentation au CRHH.

La réflexion sur les cibles de clientèle en accession engagée en 2023 s'est poursuivie avec la mise à jour d'un outil de simulation permettant de définir la profondeur des différents marchés et tenant compte de l'évolution des plafonds réglementaires.

La mise à disposition à temps partiel de salariés de l'USH des Pays de la Loire à l'OFS Atlantique Accession Solidaire a pris fin au 1er avril 2024.

► Vente HLM

L'enjeu de prolongation des plans de mise en vente de logements sociaux dans le cadre des CUS a fait l'objet d'interpellations régulières du Préfet de région par l'USH des Pays de la Loire. Elles ont abouti à la signature d'un avenant de prorogation des CUS en fin d'année 2024.

En Loire-Atlantique, une démarche collective a été lancée afin de définir un socle commun pour déployer la vente HLM en Bail Réel Solidaire. Une mission d'accompagnement a été confiée au cabinet Espacité.

Perspectives 2025

La démarche sur la vente HLM en BRS se poursuivra en Loire-Atlantique avec l'objectif de déposer auprès du Préfet, avant la fin de l'année, des demandes d'agrément OFS pour l'ensemble des bailleurs avec un cadre commun.

L'USH des Pays de la Loire sera associée à la réflexion lancée début 2025 par Nantes Métropole sur la mise en place d'un BRS intermédiaire.

3 - ACCÈS & FINANCEMENT DU FONCIER

Une étude a été menée tout au long de l'année 2024 avec la Banque des Territoires, Nantes Métropole et le cabinet Sémaphores, pour déterminer la faisabilité de création d'une société foncière permettant de faciliter l'accès des bailleurs sociaux aux fonciers en secteurs diffus sur la métropole. Cette réflexion s'inscrit dans un objectif d'une plus grande autonomie des bailleurs vis-à-vis de l'activité de la promotion privée dans un contexte fortement perturbé.

Elle a été complétée par un travail avec Nantes Métropole au 1er semestre sur l'identification de gisements fonciers et la mise en œuvre de la délégation du droit de préemption urbain aux bailleurs.

A l'échelle régionale, une démarche a été engagée avec les collectivités et les bailleurs pour identifier des fonciers susceptibles d'accueillir des opérations de construction hors site, dans le cadre de la préparation des futurs marchés mutualisés.

L'USH a également participé aux réunions de concertation sur le PPI de l'EPF de la Vendée et a organisé un temps d'échange entre l'EPF et les organismes de la Vendée.

Perspectives 2025

L'étude de faisabilité d'une Foncière sur la métropole nantaise arrivera à sa phase conclusive au 1er semestre, après la finalisation des dernières simulations économiques.

Par ailleurs, un travail sera mené avec l'EPF de Loire-Atlantique dans le cadre de la convention qu'il a signée fin 2024 avec Nantes Métropole et qui prévoit la possibilité d'un portage de fonciers diffus identifiés par des bailleurs sociaux.

4 - STRATÉGIE BAS CARBONE

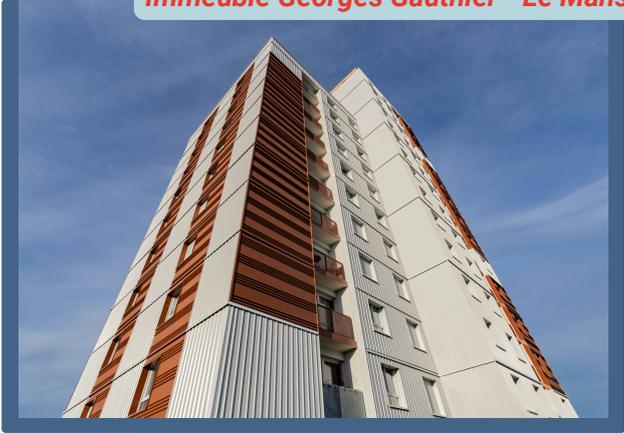
► Projet EnergieSprong

Via MASH Grand Ouest, sa centrale d'achat, l'USH des Pays de la Loire a poursuivi la mise en œuvre des 4 accords-cadres représentant 1 458 logements à réhabiliter selon la démarche EnergieSprong jusqu'en 2026.



L'année 2024 a été marquée par la fin des chantiers du lot 1 (296 logements pour Maine-et-Loire Habitat), les premières livraisons d'opérations EnergieSprong Pays de la Loire pour le lot 2 (Mancelle d'Habitation, Podeliha et Maine-et-Loire Habitat), la réception de l'opération témoin du lot 4 (Moulin du Bois – Atlantique Habitations) ainsi que celle de l'opération Georges Gauthier (lot 5 - 251 logements d'un ensemble d'immeubles de moyenne hauteur dans le centre-ville du Mans).

Immeuble Georges Gauthier - Le Mans



Fin 2024, l'état d'avancement global des marchés EnergieSprong Pays de la Loire atteint environ 60% avec 610 logements livrés, 273 logements en cours de chantier et 540 en phase de conception.

Perspectives 2025

L'année 2025 verra :

- la poursuite des opérations du lot 2, la réception de 2 opérations du lot 4 (Bretonnière pour Nantes Métropole Habitat et Bois Rochefort pour Habitat 44) ainsi que les premiers résultats des objectifs de performance sur les opérations livrées en 2024.
- la finalisation d'un premier retour d'expérience global de toutes les phases du projet EnergieSprong Pays de la Loire.
- tirant parti de ces retours d'expérience, le lancement d'une nouvelle démarche collective de massification de travaux de rénovation énergétique et de décarbonation du parc portée par la centrale d'achat MASH pour le compte des organismes ligériens.

► Projet Street HP Réno

Lauréat du projet Street HP Réno, l'USH des Pays de la Loire a été retenue dans un consortium associant des acteurs français, italiens, allemands et néerlandais visant à travailler des scénarios de décarbonation du parc.

Le projet Street HP Réno est porté à l'échelle européenne pour réduire la dépendance du parc de logements HLM aux énergies fossiles. Pour cela il promeut notamment l'accélération du déploiement des pompes à chaleur pour décarboner la production de chaleur dans les logements et vise à massifier la demande avec des achats groupés. Le rôle de l'USH des Pays de la Loire en tant que lauréat de ce projet est de favoriser le déploiement de la démarche.

La première étape lancée fin 2024 consiste en un diagnostic de patrimoines transmis par des organismes volontaires. Il s'agira notamment de tester l'outil d'aide à la décision développé par le cabinet Pouget Consultant pour le projet Street HP Réno.

Perspectives 2025

Il s'agira de finaliser la phase de diagnostic à plus grande échelle en sollicitant les bailleurs volontaires. Puis dans un 2ème temps, de répertorier différents menus de travaux et proposer la négociation d'accord cadre par la centrale d'achat MASH via un catalogue de solutions industrialisées / hors-site simples et claires, s'inscrivant dans un parcours de rénovation cohérent.

► Partenariat LPO

La convention de partenariat a été renouvelée entre l'USH des Pays de la Loire et la LPO pour la période 2024/2025 portant sur plusieurs axes de collaboration :

- *Le développement de mesures favorables à la biodiversité dans le bâti neuf, n'entraînant pas une augmentation de l'artificialisation des sols,*
- *L'amélioration des diagnostics en réhabilitation et démolition pour les chiroptères,*
- *L'intégration de la gestion locative et des résidents dans la démarche biodiversité,*
- *La sensibilisation des bailleurs de la Région à la prise en compte de la biodiversité dans les projets de réhabilitation et démolition.*

Perspectives 2025

Plusieurs actions à mettre en œuvre en 2025 :

- Concrétiser des actions dans des projets de construction neuve par l'intégration de nichoirs dans le bâti ou à la parcelle,
- Sensibiliser les locataires HLM aux enjeux de la biodiversité dans leur environnement résidentiel via les équipes de proximité des bailleurs sociaux,
- Diffuser le guide national Rénovation du bâti et biodiversité (collaboration LPO, ADEME, CSTB, USH) destiné aux maîtres d'ouvrage.

► COP régionale

Dans chaque région, une COP a été organisée en 2024 dans l'objectif d'adapter la feuille de route du gouvernement pour la transition écologique à chaque territoire.

En Pays-de-la-Loire, cette concertation a été conduite sous l'égide de l'Etat en partenariat avec le Conseil Régional et l'appui du cabinet PWC.

Après les ateliers thématiques « Mieux se loger », l'USH des Pays de la Loire a apporté une contribution structurante pour le volet logement social à la régionalisation de la feuille de route de la planification de la transition écologique et environnementale, présentant un état des lieux, les objectifs pour le monde HLM et les différentes actions mises en œuvre pour y répondre.

5 - RÉFORME DES ATTRIBUTIONS, GESTION EN FLUX & POLITIQUES SOCIALE

► Gestion en flux

Les travaux se sont poursuivis sur la gestion en flux pour finaliser les modèles de conventions de réservation et pour accompagner les organismes dans l'appropriation de cette réforme et sa mise en œuvre.

Cela a nécessité plusieurs temps de cadrage en inter-bailleurs lors des Clubs Gestion locative aux échelles régionales et départementales mais également avec les réservataires (Etat, Collectivités et Action Logement Services).

Des réunions en partenariat avec le CREHA Ouest ont également porté sur l'adaptation des outils de suivi.

En parallèle, l'USH a participé à plusieurs temps d'échange avec les EPCI sur la gestion en flux.

Un premier bilan de la mise en œuvre a été réalisé en lien avec le CREHA Ouest et les organismes en Club Gestion locative en décembre 2024, qui a été suivi d'une réunion avec les réservataires (Etat et Action Logement Service).

L'USH des Pays de la Loire a contribué à la rédaction d'une convention-cadre régionale sur la rétrocession d'une part des droits de réservation de l'Etat à Action Logement Services en contrepartie du financement du premier NPNRU, signée fin 2024.

Perspectives 2025

La finalisation par les bailleurs sociaux des bilans à adresser aux réservataires permettra à l'USH de disposer d'une vue d'ensemble sur la première année de fonctionnement.

Ce bilan donne lieu à des réunions de partage avec les réservataires afin d'en tirer les enseignements et améliorer le fonctionnement : groupe de travail réactivé sur Nantes Métropole, réunions spécifiques avec Action Logement Services.

En parallèle, un groupe de travail inter-régional est piloté par le CREHA Ouest avec Sigma, les deux associations régionales, et des représentants des bailleurs sociaux. Il a pour objectif de déterminer les évolutions à apporter à l'outil Imhoweb pour faciliter la mise en œuvre de la gestion en flux et le reporting.

► Réforme des attributions avec les EPCI

L'USH des Pays de la Loire a poursuivi sa participation aux travaux des Conférences Intercommunales du Logement, notamment sur la cotation de la demande, en lien avec les bailleurs sociaux et le CREHA Ouest (Nantes Métropole, Saint-Nazaire Agglomération, Cap Atlantique, Pornic Agglomération, COMPA, Cholet Agglomération, Saumur Val de Loire, Angers Loire Métropole, Laval Agglomération, Le Mans Métropole, ...). Elle a notamment accompagné la démarche de création d'une Maison de l'Habitat sur Saint-Nazaire Agglomération.

Les travaux ont plus particulièrement porté en 2024 sur la déclinaison de la loi 3DS (définition des travailleurs essentiels) et la révision par certains EPCI de leurs documents d'orientations et CIA.

Plus généralement l'USH a assuré un accompagnement des EPCI LEC et co-organisé avec la DREAL et le CREHA Ouest des temps d'échange sur la mise en œuvre de la réforme des attributions.



* Webinaire sur la Politique des attributions pour les EPCI des Pays de la Loire, co-animé par l'USH, le CREHA Ouest et la DREAL.

Perspectives 2025

Poursuite de l'accompagnement individualisé auprès des EPCI LEC.

Accompagnement du déploiement de l'Espace Habitat Social sur Saint-Nazaire dans le cadre de la Maison de l'Habitat de l'Agglomération, en lien avec l'ADIL.

► Expérimentation d'une démarche de qualification de l'offre

L'USH des Pays de la Loire a accompagné les organismes HLM présents sur Cholet Agglomération pour la mise en œuvre d'une démarche de qualification de l'offre (en lien avec la cotation de la demande). L'objectif est d'expérimenter un dispositif de « cotation » des logements pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de l'offre dans le processus d'attribution, avec en point de mire, l'enjeu de mixité sociale.

Une phase de test est en cours sur le territoire avec un objectif de généralisation sur l'ensemble du département du Maine et Loire en 2025 et 2026.

► 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, en particulier sur ces publics, ainsi que le suivi de l'accueil des Ukrainiens. Elle a contribué à sensibiliser le sous-préfet de Saint-Nazaire sur le fonctionnement du contingent préfectoral en Loire-Atlantique.

Elle a contribué au déploiement du dispositif de repérage des réfugiés accompagnés par le dispositif AGIR et à son suivi et participé aux groupes de travail sur la révision du SRADAR (Schéma Régional d'Accueil des Demandeurs d'Asile et des Réfugiés).

L'USH a sensibilisé les organismes au contenu de la circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité dans les QPV et a contribué à l'organisation d'échanges avec les DDETS en Loire-Atlantique et en Sarthe.

Le nouveau public prioritaire « sortants de l'ASE » est désormais identifié spécifiquement dans Imhoweb et une première réunion a eu lieu avec le Département de Loire-Atlantique en vue de décliner un partenariat avec les bailleurs sociaux sur leur accès au logement social.

L'USH a élaboré en lien avec les organismes une convention de partenariat avec le SDIS 72 sur l'accès au logement des sapeurs-pompiers volontaires, qui a été finalisée à l'automne 2024.

Perspectives 2025

L'adoption du SRADAR fera l'objet d'une concertation officielle en mars 2025 à laquelle l'USH sera partie prenante.

L'USH participera également à la concertation organisée par l'Etat sur le traitement des demandes des ménages Ukrainiens dans le contexte de fin annoncée du financement de l'IML Ukraine.

► Etude de la demande locative sociale en Mayenne & fichier de la demande locative sociale

L'USH des Pays de la Loire, avec l'appui des organismes HLM a présenté les résultats d'une étude sur l'évolution de la demande locative sociale en Mayenne. Cette étude analyse et permet de mieux comprendre les évolutions constatées ces dernières années et identifie quelles pourraient être les pistes à suivre dans les politiques locales de l'habitat.

L'USH participe aux instances du CREHA Ouest, à la commission déontologie et aux réunions avec les services de l'Etat. Elle est le relais auprès des organismes sur les indicateurs de la veille déontologique et les perspectives et besoins d'évolution des Fichiers de la Demande Locative Sociale.

Perspectives 2025

Après un travail de mise à plat des différents accès aux Fichiers de la demande réalisé en 2024, un dispositif de conventionnement sera mis en œuvre avec les SIAO.

À la suite de la collecte auprès des organismes des données OPS 2024, les données fiabilisées seront intégrées dans l'Observatoire augmenté du CREHA Ouest.

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

L'USH fait partie du Comité régional du FNAVDL et a eu une activité soutenue en 2024 compte tenu du lancement du nouvel Appel à projets :

- Rédaction du nouveau cahier des charges et présentation en Club gestion locative régional,
- Accompagnement des organismes dans le montage de leurs dossiers,
- Analyse des projets,
- Participation au Comité régional qui a sélectionné les dossiers avec une vigilance particulière sur les actions retenues au titre du « 40% bailleurs » (40% des crédits étant fléchés sur les projets co-portés par les bailleurs sociaux et les associations).

L'USH a poursuivi son appui aux organismes et le partenariat avec les Départements, la Métropole de Nantes et les services de l'Etat dans les dispositifs de prévention des expulsions (FSL, CCAPEX, Chartes, équipes mobiles, Comité de suivi du Protocole de collaboration avec les travailleurs sociaux du Département de Loire-Atlantique...).

Elle a généralisé aux cinq départements l'Observatoire des impayés et en a présenté les résultats consolidés en Clubs Gestion locative départementaux.

Perspectives 2025

Le Comité régional du FNAVDL a officiellement arrêté la liste des projets retenus (attente des crédits néanmoins pour les notifier et signer les conventions). Il est prévu un suivi régulier de l'avancement des projets et de la bonne consommation des crédits par ce Comité régional en lien avec les services de l'Etat régionaux et départementaux.

➤ Logement des personnes handicapées vieillissantes

L'USH des Pays de la Loire a continué en 2024 à animer la commission de l'offre et de la demande de logements adaptés en Loire Atlantique afin d'essayer de trouver (en partenariat avec les associations de personnes handicapées) des solutions aux demandes urgentes de logements adaptés.

Par ailleurs, toujours sur la Loire Atlantique, l'association régionale a entamé en 2024 avec les bailleurs du départements l'actualisation du recensement des logements adaptés.

6 - QUARTIERS, POLITIQUE DE LA VILLE, TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE, QUALITÉ DE SERVICE

➤ Sécurité et tranquillité résidentielle

Le Groupe de Travail Sécurité en Loire-Atlantique

En Loire-Atlantique le groupe de travail « sécurité et tranquillité résidentielle » institué depuis 2021 s'est réuni 3 fois sur l'année 2024 afin de mettre en œuvre son plan d'action. L'année écoulée a notamment été l'occasion d'actualiser (2 fois par an) la cartographie du parc HLM sous l'angle de la sécurité et d'aboutir à la signature d'une convention partenariale réunissant les bailleurs, le parquet, la préfecture, la gendarmerie et la police nationale.

La démarche en Maine-et-Loire sur le recueil des faits d'incivilité

Le travail de correspondance entre les outils utilisés en interne par les organismes présents sur Angers Loire Métropole et la base de données ORFI Data s'est poursuivi toute l'année avec des réunions régulières avec les organismes présents sur la métropole et la DSI de l'USH nationale. Une première consolidation des actes d'incivilité est prévue courant 2025.

► Conventions d'abattement TFPB

L'USH des Pays de la Loire a accompagné les organismes HLM et les collectivités dans l'élaboration des nouvelles conventions d'abattement TFPB en particulier sur Nantes Métropole et Le Mans Métropole. L'association régionale a également contribué à fluidifier les échanges avec un certain nombre de collectivités et l'Etat sur d'autres territoires (Agglomération de Cholet, Saumur, ...).

► Club Qualité service

Le club Qualité de Service s'est réuni une fois en 2024 pour préparer l'organisation de la nouvelle vague d'enquête de satisfaction en 2025. Un groupe de travail comprenant les organismes engagés dans la démarche collective de l'enquête de satisfaction s'est réuni une fois également afin de préparer la passation de l'appel d'offre pour l'enquête en collectif (qui concerne la quasi-totalité des organismes de la région).

Perspectives 2025

L'année 2025 sera marquée par la réalisation de la nouvelle vague d'enquête de satisfaction menée auprès des locataires du parc HLM. Elle sera également marquée par l'élaboration de nouvelles conventions GUSP sur Nantes Métropole.

7 - LA VOIX DES HLM ET LES PARTENARIATS

► Conférence de presse "Alliance pour le logement »



* Conférence de presse de l'**Alliance pour le logement en Pays de la Loire** le mercredi 10 avril 2024 à Nantes

Déclinaison de l'Alliance nationale à l'échelle régionale, elle regroupe 10 entités qui se sont associées pour pousser un cri d'alarme sur la situation du logement en Pays de la Loire.

Des échanges réguliers ont eu lieu tout au long de l'année 2024 avec les acteurs de la construction. Ils ont notamment permis une intervention commune lors de la première séance plénière du CR2H.

► Partenariat avec la FAS, l'URHAJ & l'UNAFO

Les liens avec la FAS ont été renforcés par le travail commun au sein du Comité régional du FNAVDL et grâce à des échanges réguliers.

L'USH a participé à une table-ronde sur la tension de la demande locative sociale lors de la journée UNAFO / UNHAJ sur le logement d'insertion ainsi qu'à un webinar organisé par l'URHAJ sur la Cohabitation Intergénérationnelle Solidaire et son articulation avec le dispositif Hébergement temporaire chez l'Habitant.



Les acteurs du logement d'insertion se sont réunis le 17 juin 2024 pour parler du lien entre logement d'insertion et emploi lors de la Journée des ALI : "Pas de plein emploi, sans logement d'insertion"

► CESER

L'USH est partie prenante de trois études engagées récemment par le CESER : le logement en Pays de la Loire, la massification des rénovations énergétiques et le ZAN.

Perspectives 2025

Une réunion des organismes de Loire-Atlantique avec le délégué régional de l'UNAFO permettra de réfléchir à la déclinaison de la convention nationale USH/UNAFO signée en 2024.

► Une communication renforcée

La démarche de communication renforcée de la part de l'USH des Pays de la Loire se poursuit avec la publication régulière d'informations sur LinkedIn. Cette année encore, le nombre d'abonnés s'est fortement accru (+ 650).

8 - PROJETS ET MARCHES MUTUALISES

La mutualisation de projets et marchés s'est poursuivie en 2024, grâce notamment au portage assuré par la centrale d'achat MASH Grand Ouest créée en 2020. Elle fonctionne via la mise à disposition de personnels de l'USH des Pays de la Loire, qui a représenté 121 jours en 2024.

Outre la démarche EnergieSprong, l'USH des Pays de la Loire a porté, via sa centrale d'achat MASH, les projets suivants :

- *L'accord-cadre de fourniture de gaz 2023-2025 pour 13 bailleurs ligériens, avec notamment la gestion d'une méthode d'achat dynamique.*
- *L'accord-cadre de fourniture d'électricité 2024-2027, pour 39 bailleurs sociaux ligériens, bretons et normands avec la prise d'effet des marchés subséquents pour la période 2024-2025.*

L'USH des Pays de la Loire assure également le pilotage d'une démarche de mutualisation des Certificats d'Economie d'Energie à l'échelle inter-régionale, via un partenariat avec EDF qui se clôture en fin 2025.

Perspectives 2025

- Le lancement d'un nouvel accord-cadre de fourniture de gaz est prévu en 2025 pour couvrir la période 2026-2029, avec un périmètre regroupant les besoins de 21 organismes ligériens, bretons et normands.
- Renouvellement des marchés subséquents de fourniture d'électricité pour la période 2026-2027.
- Lancement d'un marché mutualisé pour la réalisation des enquêtes de satisfaction triennales.
- Lancement d'une consultation auprès des obligés des CEE pour nouer le partenariat de valorisation des CEE produits par les organismes sur la 6ème période 2026-2029, de nouveau en démarche interrégionale avec la Bretagne et la Normandie.
- Elargissement de la gouvernance de MASH Grand Ouest aux Bretons et aux Normands.

9 - CLUBS MÉTIERS & ANIMATION 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 de sept 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....

► Un nouveau dynamisme pour les clubs métiers

Un des axes du plan d'actions 2024 portait sur la redynamisation des Clubs, ce qui s'est traduit par un renforcement des Clubs déjà actifs avec davantage de réunions, une réactivation des Clubs Communication et Ressources Humaines et la création d'un Club Foyers par subdivision du Club Maîtrise d'ouvrage.

Maîtrise d'ouvrage : 7 thématiques ont été abordées en 2024 :

- Plate-forme VIGle et Data – ENGIE
- Stratégie de massification de la rénovation du parc HLM
- FEDER : bilan à mi-période 2021/2027 pour la rénovation énergétique du parc HLM
- Les matériaux biosourcés dans les projets de construction et de rénovation
- Présentation outil PrioRéno logement social
- Énergie solaire et habitat social : projet Sol Solidaire
- Mutualisation des projets de construction hors site

Foyers : une première réunion sur le thème de la gestion du risque pour les organismes d'HLM

Qualité : une réunion sur la préparation de l'enquête de satisfaction 2025

Gestion locative : deux réunions ont été consacrées au suivi de la gestion en flux et à un premier bilan et une réunion a permis aux organismes de présenter les actions conduites avec l'aide du FNAVDL et le nouveau cahier des charges de l'Appel à projets

Accession : une réunion sur les cibles de l'accession sociale à la propriété

Ressources Humaines : réactivation du club RH en 2024 avec une réunion autour des besoins en termes de formation et de recrutement



Club RH du 5 novembre 2024

Communication : 2 réunions du Club Com' se sont tenues en 2024. La première, le 13 février était consacrée au RGAA, référentiel général d'amélioration de l'accessibilité (des sites et services numériques). La seconde avait pour thème principal le droit à l'image.



Club Communication du 8 octobre 2024

Perspectives 2025

Les thématiques suivantes sont envisagées :

- Club maîtrise d'ouvrage : gestion de l'eau, décarbonation du parc
- Club Foyers : relation aux gestionnaires, réglementations logements-foyers
- Club qualité : enquête de satisfaction
- Club gestion locative : gestion en flux (avenants aux conventions), colocation ELAN, politiques de mobilité et volet EOL de la CALEOL
- Club accession : OFS et BRS
- Club communication : communication de crise
- Club ressources humaines : IA et ressources humaines, risques psychosociaux.

➤ L'animation du réseau départemental des organismes

L'animation départementale constitue toujours un axe structurant de l'action de l'USH des Pays de la Loire auprès des organismes d'HLM.

Cela s'est concrétisé par la tenue de 17 réunions départementales avec les dirigeants, 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 et parfois à une échelle infra-départementale.

➤ L'appui aux organismes dans le cadre du FSI

En 2024, l'USH des Pays de la Loire a continué d'animer le Comité Paritaire Régional du FSI et d'apporter son appui au montage des dossiers. Cette année a été marquée par un nombre encore important de dossiers déposés (21 dossiers) avec un total de subvention accordée élevé (plus de 500 000€ de subvention).

10 - VIE DE L'ASSOCIATION

L'année 2024 a été marquée par le recrutement de Sabrina ZHU en septembre en qualité de Chargée de mission mutualisation achats et Secrétaire générale de MASH Grand Ouest. Line-Elsa RAGOT, que Sabrina remplace dans MASH, et en charge des sujets d'accession à la propriété, travaille désormais à mi-temps pour Atlantique Accession Solidaire.

L'USH des Pays de la Loire a eu l'honneur d'accueillir Emmanuelle COSSE, Présidente de l'USH, et Jean-Luc VIDON, Président de la FNAR lors de son Assemblée Générale qui s'est tenue à Laval le 12 avril 2024 et qui s'est poursuivie par une visite de patrimoine.

Le Conseil d'Administration de l'USH des Pays de la Loire s'est réuni à quatre reprises en 2024.

Le Conseil Régional de Concertation s'est réuni au printemps 2024 en format resserré (avec l'équipe de l'USH des Pays de la Loire).



Assemblée Générale de L'USH des Pays de la Loire
12 avril 2024



31 mai 2024 - Présentation EnergieSprong - Réunion du Comité régional de suivi



AG du 15 avril 2024 à Laval



20 septembre 2024 : signature d'un partenariat pour renforcer la tranquillité résidentielle et la sécurité dans le parc Hlm sur Nantes Métropole



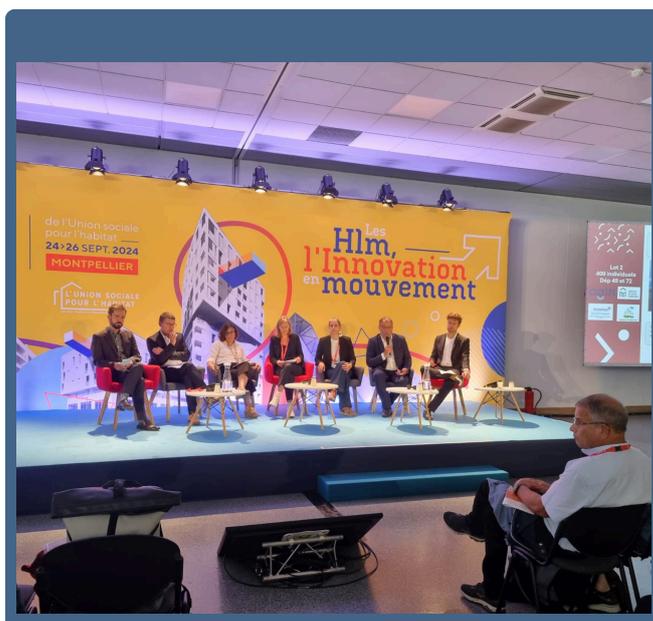
Olivier Sichel - Visite de l'immeuble Georges Gauthier 29 octobre 2024



Juillet 2024
Intervention de
Thomas Caudron
devant le G24



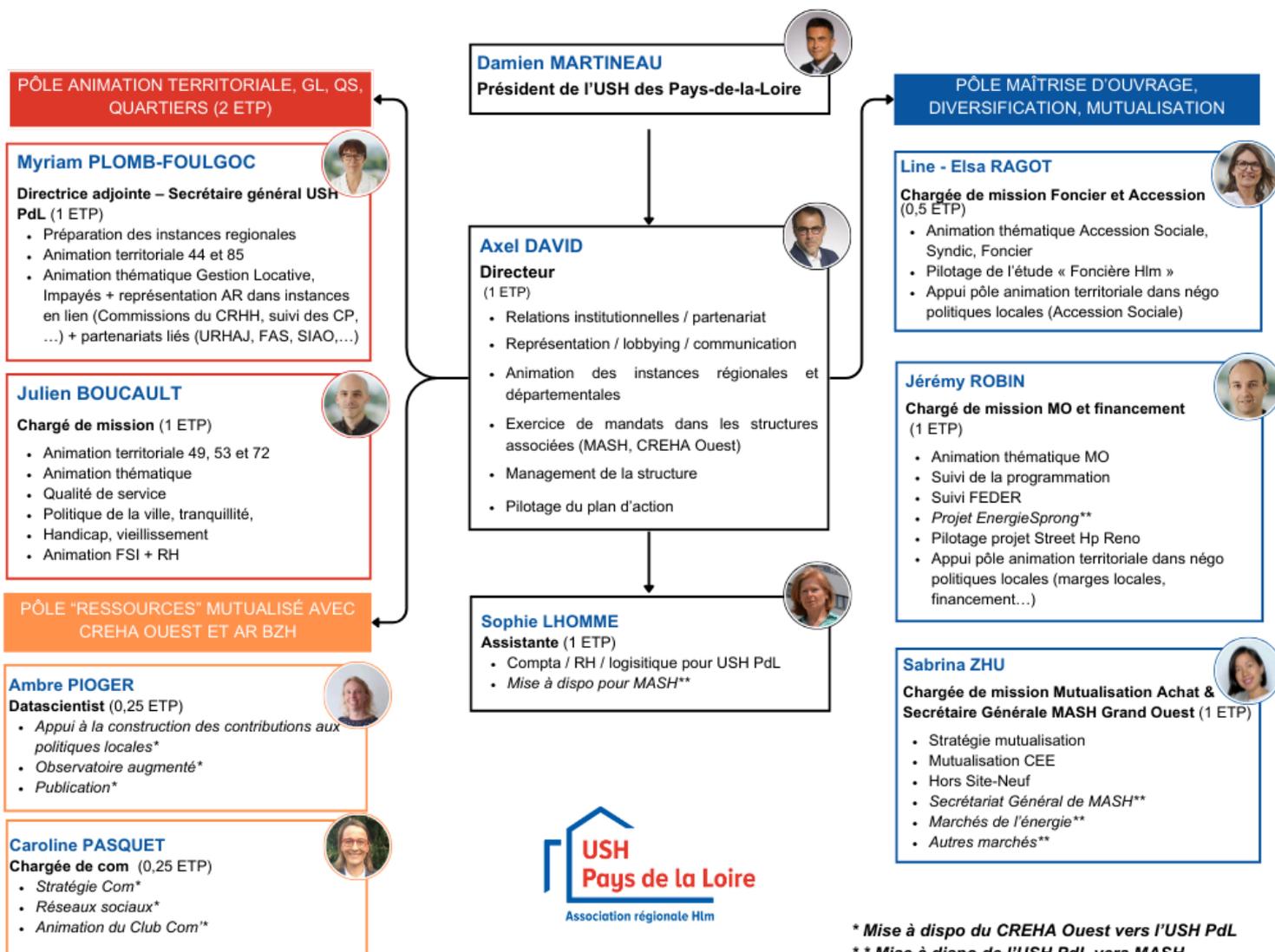
23 mai 2024 - Damien Martineau entre au COMEX de l'USH

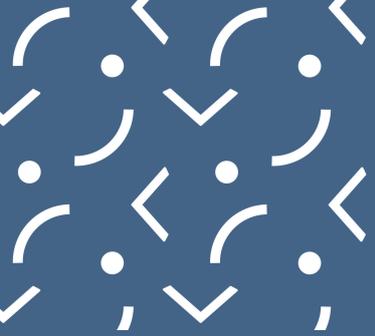


26 septembre 2024 - Intervention d'Axel David - Rencontres Professionnelles sur le thème de la Réhabilitation

L'ÉQUIPE

DE L'USH DES PAYS DE LA LOIRE





CHIFFRES CLÉS 2024

587

participants aux 7 Clubs professionnels

17

réunions départementales

10 120

heures au service des adhérents assurées par nos 7 collaborateurs

2 373

abonnés LinkedIn