

RAPPORT D'ACTIVITÉ



2023



LE MOT DU PRÉSIDENT



2023, une année mémorable

On se souviendra de 2023 comme l'année du Congrès Hlm de Nantes, sommet de notre travail collectif. Cet événement, couronné de succès et d'une intensité exceptionnelle, nous a permis de nous rassembler, avec nos partenaires, autour des enjeux du logement et de mettre en lumière le travail de nos équipes.

En parcourant ce bilan d'activité, chacun constatera la richesse du travail accompli par notre équipe, tout au long de l'année, pour accompagner les mutations que vivent nos organismes. De la relance de la production de logements aux questions foncières, de la stratégie bas carbone à la gestion des attributions, des initiatives pour dynamiser la vie des quartiers aux achats mutualisés, les thématiques abordées sont nombreuses et complexes. En arrière-plan, se dessine nettement la dimension territoriale de toutes les actions recensées dans ce rapport, soulignant le rôle croissant des collectivités locales.

Ce rapport ouvre également quelques perspectives sur l'année 2024, dans la continuité de notre action collective et en conformité avec nos orientations.

Je tiens à exprimer toute ma reconnaissance envers l'exceptionnel travail de notre équipe régionale, et je vous souhaite une lecture enrichissante de ce rapport d'activité.

*Damien Martineau
Président*



SOMMAIRE

01	ACCOMPAGNEMENT DES ORGANISMES DANS LA PRODUCTION.....	03
02	MONTÉE EN PUISSANCE DE LA QUESTION FONCIÈRE	05
03	ACCOMPAGNEMENT DE LA STRATÉGIE BAS CARBONE	06
04	DÉPLOIEMENT DE LA COTATION ET DE LA GESTION EN FLUX ET ACCOMPAGNEMENT DES POLITIQUES SOCIALES	08
05	QUARTIERS, POLITIQUE DE LA VILLE, TRANQUILLITÉ RÉSIDEN- TIELLE, QUALITÉ DE SERVICE	10
06	PORTER LA VOIX DES ORGANISMES ET DÉVELOPPER LES PARTENARIATS.....	11
07	PROJETS ET MARCHES MUTUALISES	13
08	ACTION PROFESSIONNELLE	14
09	VIE DE L'ASSOCIATION	15

1 - ACCOMPAGNEMENT DES ORGANISMES DANS LA PRODUCTION

Travaux d'accompagnement du 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.

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 qui a été présenté en janvier 2024.

En Sarthe, l'association régionale, en appui des organismes Hlm, a élaboré une contribution du mouvement Hlm local afin d'alerter Le Mans Métropole sur la crise actuelle du logement et de présenter des mesures d'urgence à mettre en œuvre permettant d'aboutir au plan d'actions 2023-2024 de la collectivité pour soutenir la construction de logements sociaux.



Travaux sur les marges locales : 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 2023 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 matière de réduction de charge ou de qualité des logements.

Perspectives 2024

De nouveaux barèmes de marges locales de loyers contribuant à l'équilibre économique des opérations neuves seront mis en application pour la programmation 2024 et devront être évalués pour 2025.

Exercices de programmation, CR2H et lobbying

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. Les travaux de 2023 auront été marqués par la présentation pour avis d'un nombre grandissant de PLH ou PDH, montrant le dynamisme des politiques locales dans notre région, par la montée en puissance des demandes d'agrément des OFS.



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 clés du processus de programmation, marqué cette année par le déploiement du SIAP.

À noter, le travail lancé en fin d'année pour donner suite à la dernière séance plénière du CR2H sur les opérations bloquées économiquement. Il a permis d'être prêt au moment du redispaching des enveloppes entre régions et a permis une mobilisation complémentaire de 5,9 millions sur les projets neufs et 4,2 millions sur les réhabilitations.

Elle a également contribué au 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.

L'ARENA

L'atelier 2 du mardi 3 octobre 2023 intitulé "Construire en période d'inflation" a été l'occasion de présenter les solutions et innovations mises en œuvre par les organismes Hlm et leurs partenaires pour financer et réduire les coûts de construction.



Perspectives 2024

L'USH des Pays de la Loire accompagnera les organismes Hlm et les EPCI dans l'élaboration des potentiels "Contrats Territoriaux pour le Logement Locatif Public" (Mauges Communauté, Laval Agglomération, ...).



Contribution aux 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 : SCOT métropolitain, PLH de Cap Atlantique, PLH de Loire Layon Aubance, PDH du Maine et Loire, PLUIH de Cholet Agglomération, PLH de Le Mans Métropole, ...

Gendarmeries

L'USH des Pays de la Loire a été interpellée par le commandement régional de la gendarmerie sur les difficultés rencontrées dans la sortie des nouvelles casernes en Loire-Atlantique dans le cadre de partenariat avec les organismes Hlm. Un groupe de travail a été organisé pour identifier les causes de blocage et les pistes qui permettraient d'y répondre. Ce travail a permis d'identifier des repreneurs pour les 3 projets en cours. Ce groupe a été élargi à Vendée Habitat, confronté aux mêmes difficultés dans son département. Le travail se poursuit en 2024.



Accession abordable

L'accèsion sociale à la propriété, pour qui et comment? En avril 2023, un séminaire régional réunissant collectivités et organismes Hlm a permis d'échanger sur les leviers favorisant la production de logements en accession, dans un contexte économique difficile.



L'ARENA

Jouons collectif !
L'atelier 2 du mercredi 4 octobre 2023 intitulé "L'accèsion sociale est-elle encore possible ?" a été l'occasion de donner la parole aux organismes ligériens afin de présenter 3 exemples de produits (PSLA, BRS et vente sociale) qui restent essentiels dans les parcours résidentiels et les politiques locales de l'habitat.



Perspectives 2024

Des travaux sont à mener en 2024 sur les cibles de l'accèsion sociale au regard de l'évolution des plafonds réglementaires. Le sujet de la vente Hlm en Bail Réel Solidaire sera également investigué.

2 - MONTÉE EN PUISSANCE DE LA QUESTION FONCIÈRE

Alors que la maîtrise d'ouvrage neuve a été marquée depuis plusieurs années par une programmation dépassant parfois 50% des logements en VEFA, et plus de 75% sur les territoires les plus tendus, nous rentrons dans une nouvelle période où la contraction forte de l'activité de la promotion privée pose la question, sur beaucoup de territoires, de la capacité des Hlm d'accéder au foncier en diffus.

Cette problématique a conduit les organismes de Loire-Atlantique à réfléchir en partenariat avec la Banque des Territoires et l'appui de la Métropole à la création d'une foncière Hlm, susceptible de venir compenser, pour partie, la baisse du flux foncier issu de la promotion. Le second semestre a permis de se mettre d'accord sur le cahier des charges de l'étude pour laquelle une consultation a été lancée début 2024.

2023 a aussi été l'occasion de premiers travaux avec la métropole sur le transfert du Droit de Préemption Urbain à l'ensemble des bailleurs signataires de la Convention Nantes Métropole – USH des Pays de la Loire.

Enfin, des échanges ont été organisés à la fois avec l'EPF44, sur la préparation puis la présentation de son nouveau Plan Pluriannuel d'Investissement (marqué par le retour de Nantes Métropole parmi ses membres), et l'EPF 85 avec lequel un temps d'échange a été organisée sur le partenariat de ce dernier avec les organismes.

Travaux sur le ZAN

Dans un contexte de crise du logement, l'USH des Pays de la Loire a accompagné les organismes ligériens et les collectivités sur les questions relatives aux enjeux du ZAN avec l'objectif de concilier développement de l'offre et sobriété foncière mais également de permettre l'adaptation des documents de planification et de programmation pour concilier l'objectif ZAN et développement urbain, et plus particulièrement sa déclinaison en matière de production de logement pour répondre aux besoins des territoires.

L'ARENA

Jouons collectifs !

L'atelier 1 du mardi 3 octobre 2023 intitulé "À l'heure du ZAN et avec peu de foncier, peut-on produire encore ?" a été l'occasion de rappeler que dans un contexte très contraint, le partenariat est plus que jamais nécessaire entre les bailleurs, les collectivités et les financeurs pour pouvoir répondre aux besoins en logement des territoires.



3 - ACCOMPAGNEMENT DE LA STRATÉGIE BAS CARBONE

Projet EnergieSprong

Via MASH, 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 2025.

Elle a accompagné les 9 marchés globaux de performance des 4 lots pour les phases études et travaux pour les 7 bailleurs concernés avec l'appui du groupement d'AMO SETEC/EMENDA.

L'année 2023 a été marquée par les premières livraisons d'opérations EnergieSprong Pays de la Loire pour le lot 1 (Maine-et-Loire Habitat), la renégociation du marché du lot 2 (400 logements individuels pour Maine-et-Loire Habitat, Podeliha et Mancelle d'Habitation) suite à la défaillance du mandataire attributaire, le démarrage de l'opération témoin du lot 4 (Moulin du Bois – Atlantique Habitations) présentée lors du Congrès Hlm de Nantes, et la poursuite des travaux du lot 5 avec l'opération Georges Gauthier (251 logements d'un ensemble d'immeubles de moyenne hauteur dans le centre-ville du Mans).

Perspectives 2024

L'année 2024 verra :

- l'achèvement des travaux du lot 1, le démarrage des opérations du lot 2 avec le nouveau groupement AGIR 2.0, la réalisation de 2 opérations du lot 4 (Bretonnière pour Nantes Métropole Habitat et Bois Rochefort pour Habitat 44) et la livraison de l'opération Georges Gauthier pour Sarthe Habitat à l'été 2024.
- le démarrage des travaux d'une nouvelle démarche : Street HP Reno. L'USH des Pays de la Loire a été retenue dans un consortium associant des acteurs français – italiens – allemands – néerlandais visant à travailler des scénarios de décarbonation du parc.

L'atelier 3 du mardi 3 octobre 2023 intitulé "EnergieSprong Pays de la Loire : premier bilan après un an d'expérimentation" a été l'occasion de faire un premier bilan de la démarche de massification de la rénovation énergétique en Pays de la Loire en donnant la parole aux organismes Hlm ligériens et aux entreprises engagées dans le projet.



Partenariat LPO

Une convention de partenariat a été conclue entre l'USH des Pays de la Loire et la LPO portant sur plusieurs axes de collaboration :

- La réalisation de diagnostics biodiversité avant travaux afin de respecter la réglementation sur les espèces protégées ;
- Un accompagnement dans la mise en œuvre de la doctrine nationale ERC (éviter, réduire et compenser) ;
- La définition d'actions afin de favoriser la biodiversité liée au bâti et l'intégration de ces solutions dans les processus élaborés pour la rénovation énergétique des bâtiments ;
- La sensibilisation des habitants.

Ces actions ont essentiellement été mises en œuvre dans les projets EnergieSprong Pays de la Loire durant l'année 2023.

Perspectives 2024

Ce partenariat sera renouvelé pour les années 2024 et 2025 en étendant le champ d'action pour une meilleure prise en compte de la biodiversité dans les projets de construction neuve.

Convention GRDF sur la méthanisation

L'USH des Pays de la Loire a signé une convention avec GRDF dont les thèmes de collaboration s'articulent autour de 4 axes principaux :

- La transition écologique : comment améliorer la performance environnementale des logements sociaux existants ou nouveaux, notamment grâce au gaz vert ;
- La transition énergétique : comment améliorer la performance énergétique du parc Hlm existant comme des nouvelles constructions ;
- La transition solidaire et l'accompagnement des locataires : comment accompagner les locataires dans ces mutations ;
- Les réseaux de gaz et la sécurité.

Travail sur les boucliers tarifaires

L'USH des Pays de la Loire a accompagné les bailleurs sociaux dans la mise en place et le suivi des boucliers tarifaires électricité et gaz, notamment dans le cadre des marchés d'énergie gérés par la centrale d'achat MASH.

4 - DÉPLOIEMENT DE LA COTATION ET DE LA GESTION EN FLUX & ACCOMPAGNEMENT DES POLITIQUES SOCIALES

Accompagnement de la gestion en flux

L'USH des Pays de la Loire a accompagné les organismes dans chacun des départements sur la mise en œuvre de la gestion en flux, ce qui s'est traduit par plusieurs actions :

- Réunions de présentation de la réforme aux EPCI, sous un format collectif avec les techniciens des services Habitat dans chaque département ou individuel, à destination des élus (Cap Atlantique, Les Sables d'Olonne Agglomération).
- Contribution à l'élaboration des conventions de gestion en flux avec l'Etat.
- Appui à l'élaboration des conventions de réservation pour plusieurs Collectivités : Nantes Métropole, CARENE, Angers Loire Métropole, Le Mans Métropole, Département de la Sarthe.

Au niveau régional, la signature de l'accord-cadre sur la gestion en flux avec ALS en mars 2023 a donné lieu à une déclinaison à travers la négociation de la convention-type de droits de réservation.

L'USH a également contribué aux travaux pilotés par le CREHA Ouest pour adapter le fichier de la demande au suivi de la gestion en flux.

Perspectives 2024

Cet accompagnement se poursuit par-delà l'échéance du 24 novembre 2023 : appui aux organismes dans la finalisation des conventions individuelles avec les différents réservataires, engagement de travaux sur certains EPCI (La Roche sur Yon Agglomération...), modalités de suivi et reporting...

Accompagnement des EPCI sur la cotation

L'USH des Pays de la Loire a participé aux travaux sur la cotation de la demande sur plusieurs territoires, en lien avec les bailleurs sociaux et le CREHA Ouest.

Une dynamique régionale a été maintenue avec tous les EPCI LEC à travers l'organisation de plusieurs webinaires et d'une réunion régionale, en collaboration avec la DREAL et le CREHA Ouest.

Plus globalement, l'USH participe aux travaux des Conférences Intercommunales du Logement.

Perspectives 2024

L'USH, la DREAL et le CREHA Ouest partagent l'ambition de développer en 2024 un accompagnement individualisé auprès des EPCI qui n'ont pas encore engagé ou finalisé les travaux dans le cadre de la réforme des attributions.

L'ARENA

Jouons collectifs !

L'atelier 1 du mercredi 4 octobre 2023 intitulé "Attributions, qui a la main ?" a été l'occasion de faire le point sur la réforme des attributions, et de présenter aux élus et techniciens les dispositifs mis en place dans les territoires pour permettre une transparence des processus d'attribution.



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.

La question de l'accueil des Ukrainiens a donné lieu à la négociation de nouveaux objectifs avec l'Etat en 2023 et à une poursuite du suivi spécifique.

Deux dispositifs d'identification des ménages prioritaires ont abouti à la signature de conventions de partenariat :

Accès au logement des sapeurs-pompiers volontaires en Loire-Atlantique



Partenariat avec SOS Solidarités pour l'accompagnement des réfugiés dans le cadre du dispositif AGIR.



Les travaux avec la DDETS 44 et les bailleurs sociaux se sont poursuivis en vue d'améliorer la fluidité de l'hébergement vers le logement et le fonctionnement de la Commission inter-bailleurs.

Perspectives 2024

La question de la mixité dans les quartiers prioritaires prend en 2024 une acuité particulière avec la circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité dans les QPV. Par ailleurs, une éventuelle nouvelle loi sur les attributions est annoncée. Faisant suite à une première réunion en septembre 2023, un partenariat sera engagé avec le Département de Loire-Atlantique sur l'accès au logement des jeunes sortants de l'ASE.

Etude sur la demande locative sociale en Mayenne

L'USH des Pays de la Loire, avec l'appui des organismes Hlm a lancé une étude sur l'évolution de la demande locative sociale en Mayenne afin d'analyser et mieux comprendre les évolutions constatées ces dernières années et identifier quelles pourraient être les conséquences sur la ré-interrogation des politiques locales de l'habitat.

Perspectives 2024

Finalisation de l'étude sur la demande locative sociale en Mayenne et présentation des résultats auprès des organismes et des collectivités du département.

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

L'USH a poursuivi son appui aux organismes et le partenariat avec les Départements et les services de l'Etat dans les dispositifs de prévention des expulsions (CCAPEX, Chartes, équipes mobiles...).

Les travaux de suivi de la mise en œuvre du Protocole de collaboration entre les travailleurs sociaux et les bailleurs sociaux en Loire-Atlantique se sont axés d'une part sur la mise en œuvre du nouveau DSF (Diagnostic Social et Financier) et d'autre part sur la coordination de l'organisation de rencontres territoriales visant à favoriser l'interconnaissance et l'appropriation du Protocole.



Un groupe de travail avec les deux FSL de Loire-Atlantique sur les charges d'énergie a donné lieu à l'organisation en novembre 2023 d'une réunion d'échange avec les bailleurs sociaux sur les dispositifs SLIME (Service Local d'Information et de Maîtrise de l'Énergie).

Perspectives 2024

L'USH des Pays de la Loire généralise aux cinq départements l'Observatoire des impayés existant en Loire-Atlantique depuis deux ans. L'USH des Pays de la Loire apportera un appui aux organismes dans la déclinaison de la loi du 28 juillet 2023 sur l'occupation illicite (décrets d'application à paraître en 2024).

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

Sécurité et tranquillité résidentielle

Le groupe de travail en Loire-Atlantique

En Loire-Atlantique le groupe de travail « sécurité et tranquillité résidentielle » institué en 2021 s'est réuni 3 fois sur l'année 2023 afin de mettre en œuvre le plan d'action validé. 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'engager l'élaboration d'une convention partenariale réunissant bailleurs, parquet et préfecture.

Une présentation de ces travaux a eu lieu auprès de Nantes Métropole et au sein des différents réseaux tranquillité publique de la ville de Nantes.

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 2024.

L'ARENA

Jouons collectifs !

L'atelier 1 du jeudi 5 octobre 2023 intitulé "Comment agir pour la tranquillité des habitants ?" a été l'occasion de rappeler que les organismes Hlm ligériens sont des acteurs de la cohésion sociale, du bien vivre ensemble et de la tranquillité résidentielle sur leur patrimoine et dans les quartiers.



Révision géographie prioritaire QPV

L'USH a interpellé les services de l'Etat par un courrier adressé aux cinq préfets pour que les bailleurs sociaux soient associés à la révision de la géographie prioritaire engagée durant l'été 2023. Elle a participé aux travaux d'adaptation des périmètres des QPV en Loire-Atlantique et a eu l'assurance du préfet du Maine-et-Loire que les organismes d'Hlm étaient bien associés.



Travaux d'élaboration du Contrat de ville de Nantes Métropole

L'USH des Pays de la Loire a participé tout au long de l'année 2023 au groupe de travail interbailleurs technique "politique de la ville" de Nantes Métropole afin de préparer, avec les organismes Hlm, la contribution du mouvement Hlm local au nouveau contrat de ville 2024-2030 (et notamment la définition des thématiques et des engagements portés par les bailleurs).

L'ARENA
Jouons collectifs !

L'atelier 2 du jeudi 5 octobre 2023 intitulé "Les organismes Hlm soutien du pouvoir d'achat des locataires" de montrer des actions mises en œuvre par les organismes Hlm pour soutenir le pouvoir d'achat des locataires (fonds énergie, VRAC, ...).



Accord hertzien Nantes métropole

Le 10 février 2023, le travail engagé avec la métropole de Nantes a abouti à la signature de la charte d'aménagement numérique hertzien. Cette charte signée par l'USH des Pays de la Loire pour le compte des organismes Hlm présents sur la Métropole, les communes du territoire métropolitain et les 4 opérateurs de téléphonie mobile (Orange, Sfr, Bouygues Telecom et Free Mobile) traduit la mise en place d'un partenariat local entre les acteurs de l'aménagement numérique du territoire afin de répondre aux besoins de connexion des usagers, aux obligations réglementaires de déploiement et aux préoccupations des habitants sur la santé et l'environnement.

Club Qualité service sur la tranquillité résidentielle

Le club Qualité de Service s'est réuni une fois en 2023 pour échanger autour de la question de la tranquillité résidentielle. Ce club a été l'occasion d'échanger sur les questions d'actualité (feuille de route de l'USH nationale, retour sur l'enquête annuelle sur les faits d'incivilités et présentation de la cartographie sécurité et d'ORFI Data).

Perspectives 2024

En Loire Atlantique, finalisation de la convention partenariale réunissant bailleurs, parquet et préfecture.

En Maine et Loire, première consolidation des actes d'incivilité dans ORFI Data sur le territoire d'Angers Loire Métropole.

6 - PORTER LA VOIX DES ORGANISMES & DÉVELOPPER LES PARTENARIATS

Congrès Hlm

Temps fort de l'année 2023, le Congrès Hlm qui s'est tenu à Nantes du 3 au 5 octobre, a été l'occasion pour l'USH des Pays de la Loire de valoriser sur le stand régional (ARENA) à la fois les savoir-faire, les compétences et les singularités des organismes ligériens mais également de mettre en avant les actions partenariales multiples et variées mises en œuvre sur nos territoires.

L'ARENA, lieu attractif et convivial, a été l'occasion de filer la métaphore sportive pour mettre en avant la puissance du collectif : celui des bailleurs dans sa diversité mais également celui construit avec les partenaires ligériens (collectivités locales, Etat, partenaires institutionnels).

Cet espace régional a été l'occasion :

- De recevoir 280 élus et partenaires sur les 3 jours du Congrès (dont Johanna ROLLAND, Michel MENARD, Florian BERCAUT, ...) ainsi que 200 collaborateurs des organismes ligériens,
- De valoriser 29 partenariats mis en œuvre par les organismes de la région,
- D'animer 3 grands débats et 7 ateliers organisés sur les 3 jours du Congrès,
- D'organiser un temps spécifique pour les 25 ans du CREHA Ouest.



Conférence de presse «Alliance pour le logement»



À la suite de la non prise en compte par le gouvernement des propositions du CNR Logement, 10 organisations, représentant l'ensemble des acteurs de la chaîne de production du logement se sont réunies pour alerter sur les risques de blocage des marchés du logement et les conséquences sur les acteurs de la filière. A l'échelle régionale, une première conférence a été organisée en collaboration avec la FPI et la FFB le 19 décembre 2023.

Participation au Séminaire FAS et à la journée URHAJ



L'USH des Pays de la Loire a contribué au renforcement des liens avec ses partenaires en participant notamment au séminaire de la FAS du 10 février 2023 sur son projet stratégique et à la journée régionale de l'URHAJ le 28 novembre 2023 avec une intervention sur la table ronde portant sur les enjeux actuels du logement des jeunes.

Perspectives 2024

Poursuite du lobbying d'Alliance pour le logement. Le lancement d'un nouvel à projets du FNAVDL, à l'élaboration duquel l'USH des Pays de la Loire participe, sera l'occasion de susciter de nouveaux partenariats entre les associations adhérentes de la FAS et les bailleurs sociaux. Lancement d'une démarche avec l'URHAJ sur une stratégie de décarbonation des résidences.

Une communication renforcée

L'USH des Pays de la Loire a poursuivi sa démarche de communication renforcée en accentuant sa présence sur les réseaux sociaux. Une plus grande fréquence de publication conjuguée à l'effet Congrès Hlm de Nantes a permis d'acquérir de nombreux abonnés sur LinkedIn au cours de cette année (+750). 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.

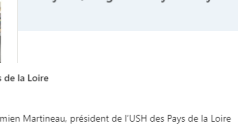
[Logement Social] 📺 "Peut-on encore obtenir un logement social aujourd'hui en Vendée ?" C'est la question posée par TV Vendée à Martineau Damien, Directeur Général de La Compagnie du logement et Préside ...voir plus



38 000 demandes de logement social sont en attente



Peut-on encore obtenir un logement social aujourd'hui en Vendée ?



7 - PROJETS ET MARCHÉS MUTUALISÉS

La mutualisation de projets et marchés s'est poursuivie en 2023, grâce notamment au portage assuré par la centrale d'achat MASH créée en 2020. Elle fonctionne via la mise à disposition de personnels de l'USH des Pays de la Loire, qui a représenté 94 jours en 2023.

Outre la démarche EnergieSprong, la centrale d'achat MASH a porté les projets suivants :

- Suivi du marché de fourniture de gaz 2023-2025 pour 13 bailleurs ligériens, avec notamment la gestion d'une méthode d'achat dynamique.
- Lancement et mise en place d'un nouvel accord-cadre de fourniture d'électricité 2023-2026, pour 39 bailleurs sociaux ligériens, bretons et normands, dans un contexte conjoncturel des marchés de l'énergie encore très tendu.

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

Elle a apporté son concours, par le transfert d'expérience, à l'émergence d'une centrale d'achat en Rhône-Alpes dont nous saluons la naissance.

Perspectives 2024

Le lancement d'un nouvel accord-cadre de fourniture de gaz est prévu en 2024, avec un périmètre potentiellement élargi.

Réflexion sur la mutualisation des opérations de construction « hors site » sur la base d'un retour d'expériences des organismes Hlm expérimentateurs.

8 - 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 : 4 thématiques ont été abordées lors des clubs maîtrise d'ouvrage Hlm durant l'année 2023 :

1. Le **réemploi** avec la présentation d'une plateforme numérique régionale
2. La **préservation de la biodiversité** dans les projets sur des patrimoines existants
3. La **place du gaz** dans les projets de rénovation et de construction neuve
4. La mise en œuvre du **nouveau programme FEDER 2021/2027** pour les projets des bailleurs sociaux

Qualité : une réunion sur la tranquillité résidentielle

Gestion locative : une réunion consacrée aux charges d'énergie

Accession : une réunion sur la vente Hlm

Perspectives 2024

Un des axes du plan d'actions 2024 est la redynamisation des six Clubs régionaux

Club maîtrise d'ouvrage : mobilité électrique, réemploi; création d'un Club foyers

Club qualité : préparation enquête de satisfaction 2025

Club gestion locative : appel à projets FNAVDL, suivi de la gestion en flux et reporting, colocation ELAN, future réforme des attributions

Club accession : commercialisation et cibles de clientèle, vente Hlm

Le Club communication est relancé avec une première réunion début 2024 sur la communication locataires.

Le Club ressources humaines va également être réactivé autour de la présentation de la nouvelle politique de formation de la Région des Pays de la Loire.

L'animation du réseau départemental des organismes

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

Elle s'est concrétisée par la tenue de 20 réunions départementales avec les directeurs généraux, et 13 réunions des responsables gestion locative. On mentionnera en 2023 un appui aux organismes sur la mise en œuvre de l'obligation déclarative de tous les occupants auprès de la DGFIP (fichiers "GMBI") avec un relais des questionnements aux services de l'USH et auprès des services des impôts.



Le Club maîtrise d'ouvrage a donné lieu à une déclinaison départementale en Loire-Atlantique, ce qui s'est traduit par trois réunions, permettant de traiter les sujets d'actualité et définir les positions communes.

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 2023, 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 dossiers déposés (20 dossiers) ainsi que du montant total de subvention accordée (526 113€).

9 - VIE DE L'ASSOCIATION

Le Conseil d'Administration de l'USH des Pays de la Loire s'est réuni à quatre reprises en 2023, comme le Bureau, qui a eu deux séances exceptionnelles dans le cadre de la préparation du Congrès Hlm.

Deux réunions de la Commission des Finances ont permis de proposer aux instances une refonte du système de cotisation des adhérents, qui a été adoptée en Conseil d'Administration.

L'USH a poursuivi le travail visant à l'autonomisation de l'OFS Atlantique Accession Solidaire, cette dernière devant être effective au 1er avril 2024.

Par ailleurs, aura eu lieu en 2023 l'installation du nouveau Conseil Régional de Concertation suite aux élections des représentants des locataires fin 2022.



**Assemblée Générale de l'USH des Pays de la Loire
7 avril 2023**

Perspectives 2024

Conformément à la décision du Conseil d'Administration, un recrutement sera effectué en 2024 notamment sur la mutualisation. Par ailleurs, la réflexion sur le fonctionnement de la gouvernance pour préparer le futur mandat sera engagée.

CONTACTS

Axel DAVID, directeur

Contact : axel.david@ush-pl.org

Coordination générale, relation adhérents et partenaires, instances.

Myriam PLOMB-FOULGOC, directrice adjointe

Contact : myriam.plomb-foulgoc@ush-pl.org

Gestion locative et politique sociale, concertation locative, instances, animation territoriale 44 et 85.

Sophie LHOMME, assistante de direction

Contact : sophie.lhomme@ush-pl.org

Secrétariat et gestion administrative de l'association régionale, gestion financière, comptabilité, ressources humaines.

Julien BOUCAULT, chargé de mission

Contact : julien.boucault@ush-pl.org

Qualité de service, tranquillité résidentielle, développement durable, politiques techniques, animation territoriale 49, 53 et 72.

Line-Elsa RAGOT, chargée de mission

Mail : line-elsa.ragot@ush-pl.org

Accession à la propriété, ressources humaines, communication, politiques locales de l'habitat, achats, marchés, énergie.

Jérémy ROBIN, chargé de mission

Contact : jeremy.robin@ush-pl.org

Maîtrise d'ouvrage, politiques techniques, politiques locales de l'habitat, statistiques.

Caroline PASQUET, chargée de communication

Contact : caroline.pasquet@ush-pl.org

Gestion du site internet et des réseaux sociaux, événementiel, contacts partenariats



650

participants aux **4** Clubs professionnels

20

réunions départementales

10 120

heures au service des adhérents assurées par nos **7** collaborateurs