



Rapport d'activité 2013



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE *la région Centre*

Chiffres clés

- 40 organismes, 3200 salariés
- 182 000 logements sociaux
- 50 réunions pilotées par l'AR à destination des adhérents
- 20 réunions co-organisées par l'AR avec ses partenaires
- Participation à **une centaine** de réunions à l'invitation des partenaires
- 28 réunions à l'USH ou la FNAR
- 1 newsletter mensuelle : 11 numéros/an
- 1 équipe de 5 personnes plus un étudiant en apprentissage
- 1 AG et 5 CA

Les faits marquants

- **26 mars** : AG avec signature d'engagements régionaux sur les attributions et signature de la charte fournisseurs avec la FFB et la CAPEB
- **2 juillet** : Séminaire sur la RSE à l'intention des directeurs d'organismes
- **21 novembre** : Séminaire sur la mise en œuvre du Pacte en région Centre avec tous les directeurs généraux
- **6 décembre** : présentation des résultats de l'observatoire de la demande à l'échelle régionale et de l'histoire du logement social en région Centre

Les actions phares

- la mise en place de la nouvelle politique régionale d'appui au logement social
- L'expérimentation du portail SPLS, après l'acceptation de principe de l'association régionale en début d'année
- Le lobbying auprès de la région pour obtenir l'accès aux fonds Feder sur 2014-2020 avec rédaction de deux contributions
- Le lancement de la 4^{ème} enquête collective régionale de satisfaction
- La fiabilisation des données du SNE par les organismes avec l'appui de l'AFIDEM dans le cadre de la campagne nationale pilotée par l'Etat (DREAL Centre)

1

Les dossiers thématiques

1 - La production neuve

Des objectifs limités mais atteints

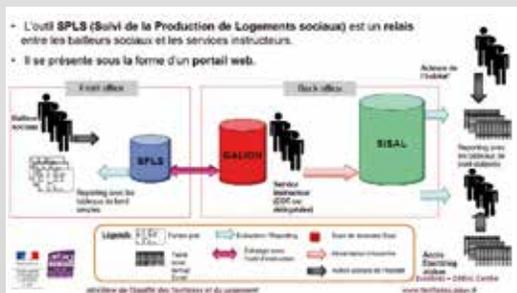
L'étude des besoins en logements menée en 2012 par l'USH Centre, ainsi que celle de la DREAL, ont montré que les besoins en nouveaux logements locatifs sociaux étaient limités mais qu'ils existaient, soit pour développer une offre nouvelle dans quelques territoires tendus, soit pour faire du renouvellement patrimonial dans les secteurs détendus.

Les bailleurs sociaux ont été performants en 2013. Ils ont déposé leurs dossiers dans les temps et atteint globalement les objectifs fixés sauf en PLS : 1900 PLUS/PLAI soit 100% des objectifs révisés mais 902 PLS sur un objectif de 1804.

Un soutien de la région Centre

Les conditions de financement ne sont pas optimales mais des collectivités locales essaient d'apporter un appui à la production de logements locatifs sociaux, notamment **la région Centre qui a revu sa politique de soutien au logement social** pour lui donner plus de visibilité et majorer son effet levier : elle a été présentée par le vice-président du conseil régional en charge du logement social, Yann Bourseguin, à l'occasion de l'assemblée générale de l'USH Centre. Pour bien caler sa mise en application, la Région a organisé une série de réunions par territoire, au début de l'été, en présence de Y. Bourseguin, à l'intention des collectivités locales et des bailleurs qui ont répondu présents.

Un nouvel outil de programmation, SPLS



La mise en place du portail SPLS est une démarche nationale expérimentée en 2012 dans les Pays de la Loire, avec élargissement en 2013, au Centre et au Nord Pas de Calais. L'initiative revient à la DREAL Centre qui a sollicité l'association régionale fin 2012. La réponse ayant été favorable ainsi que celles des délégataires, la démarche co-pilotée par la DREAL et l'USH Centre, a pu démarrer au printemps 2013 par un premier comité de pilotage régional le 5 avril.

Grâce au retour d'évaluation de l'expérimentation des Pays de la Loire, les deux nouvelles régions ont privilégié une approche territoriale et demandé à bénéficier d'un accompagnement qui a été accordé et co-financé par la DHUP et l'USH. En région Centre il a été décidé de travailler à l'échelle des départements : une première série de réunions en juin 2013 a permis de présenter l'outil aux bailleurs sociaux, aux services de l'Etat et aux délégataires, avec l'appui du cabinet Kurt Salmon, puis une seconde série de réunions en octobre a été l'occasion de faire un premier bilan de l'appropriation du nouvel outil, bilan présenté en comité de pilotage régional puis national.

Un développement lent mais sûr de l'accession sociale



Une rencontre régionale le 24 janvier a mis l'accent sur la sécurisation de l'accession sociale, avec le témoignage très intéressant de l'USH Bretagne.

La réunion du 20 novembre a été ouverte aux partenaires des bailleurs pour aborder la question du soutien des collectivités locales à l'accession sociale, avec des témoignages de l'ADIL 41, et de l'agglomération de Tour(s) Plus (prêt Imm0%).

Ce thème ne concerne pas tous les organismes mais monte en puissance, avec quelques bailleurs très intéressés qui constituent un noyau dur.



2 - Le parc existant

Mobilisation autour du Feder

À l'issue de l'étude sur la performance énergétique du parc Hlm régional, le comité de pilotage animé par l'USH Centre, et qui rassemble la Région Centre, l'Ademe, la CDC, la DREAL Centre, et deux bailleurs sociaux, a poursuivi ses travaux.

En 2013 le Copil s'est réuni à Bourges et à Tours avec visites de bâtiments performants puis le 7 novembre avec la direction Europe des services de la Région.

C'est à partir des conclusions de ce groupe que l'USH Centre a pu élaborer une contribution au PO FEDER 2014-2020. Une première version a été envoyée fin juillet puis complétée et finalisée en septembre, et mettait en avant l'importance des besoins estimés à 5000 logements à réhabiliter par an (soit 105M€ de Feder sur 7 ans pour une subvention de 3000€/lgt).

Suite aux échanges du comité de pilotage du 7 novembre, et aux premiers arbitrages régionaux peu favorables au soutien massif à la rénovation énergétique du parc Hlm, il a été décidé de rédiger un complément à la contribution sur la base d'une mobilisation des 20% de l'enveloppe Feder obligatoirement consacrés aux économies d'énergie (soit 36,2M€), complément transmis aux autorités régionales en fin d'année 2013.

En outre une rencontre régionale a été animée par Laurent Ghekière à Tours le 11 juin pour présenter le régime des SIEG (notion européenne du service d'intérêt économique général), et le système des « surcompensations » appliqué par les autorités bruxelloises.

Valorisation des CEE

Un groupement de commandes a été mis en place par l'association régionale avec une dizaine d'organismes volontaires et a choisi un prestataire pour vendre ses CEE, Certinergy.

Certinergy a organisé trois réunions d'information pour le groupement de commandes et a réalisé 3 ventes de CEE, malgré le contexte défavorable en 2013, dans le cadre de sa mission de courtage.

Certinergy a également vendu une prestation d'accompagnement pour le montage des dossiers à plusieurs organismes.

La mission de Certinergy s'est terminée fin 2013 et n'a pas été reconduite, tandis que le groupement de commandes perdure selon le souhait de ses membres.

Les éco-gestes



Une rencontre régionale a été montée le 9 juillet avec Envirobat et l'Espace Info Energie du Loiret pour échanger sur les comportements des locataires dans les logements performants énergétiquement (nouveaux logements ou logements existants après travaux d'économie d'énergie), et les différentes manières de les sensibiliser et de modifier les usages. À l'issue de la réunion, l'Ademe a proposé de monter un groupe de travail sur le sujet pour produire des outils de communication au niveau régional. Ce travail va démarrer en 2014.

Rénovation urbaine

Une rencontre régionale a été organisée en présence de B.Mora et de l'ANRU pour faire prendre en compte les réalités des territoires détendus. Le relogement et la reconstitution de l'offre après démolition ne posent pas les mêmes problèmes en région Centre qu'en région parisienne : les habitants concernés sont généralement satisfaits mais le retour de la vacance dans certains sites et les options d'aménagement posent question.

La présentation des exemples de Bourges et Châteauroux a permis de faire passer des messages utiles aux responsables nationaux dans un contexte de refonte de la politique de la ville.





L'atelier GUP co-piloté avec Villes au Carré s'est poursuivi, avec un séminaire à Blois le 10 septembre. Il s'agissait de montrer comment villes et bailleurs ont les mêmes préoccupations pour gérer les dysfonctionnements du quotidien, et qu'il est donc utile de comparer les outils et méthodes et de réfléchir à une meilleure articulation des interventions.

Le séminaire a rassemblé une cinquantaine de personnes, bailleurs, représentants des villes et des services de l'Etat.



Adaptation des logements au vieillissement

En 2012 avaient été organisées 2 réunions, l'une sur les stratégies patrimoniales et les différents labels dont le label HSS, et une autre sur le maintien à domicile avec visites de logements à Angers.

En 2013 la réflexion a été poursuivie avec deux réunions régionales animées par Magali Vallet, experte de ces questions à l'USH : la première le 11 octobre sur le devenir des logements foyers dans le contexte actuel, et la seconde le 18 décembre sur les nouvelles formules d'habitat service, type « papy loft » avec visite d'une opération de Nouveau Logis Centre Limousin à Joué les Tours.



3 - Gestion locative et politiques sociales

Une gestion régionale des demandes

La gestion des fichiers de demandes est assurée par l'Afidem dont les compétences sont reconnues par l'ensemble des acteurs de la région.

L'Afidem a apporté un appui aux organismes mobilisés par l'Etat pour fiabiliser les chiffres des attributions et des radiations dans le SNE. En outre l'Afidem a animé en 2013 un comité de pilotage dans chacun des six départements de la région.

L'USH Centre a missionné HTC pour analyser les données de la demande en logement social en 2012. Les résultats ont été présentés à l'occasion d'une rencontre régionale ouverte à tous les bailleurs sociaux et à leurs partenaires le 6 décembre, avec l'appui de la CDC. Les données ont pu être comparées à celles de 2009 et 2010 et aux données résultant de l'enquête OPS au 1^{er} janvier 2012 (occupation du patrimoine social). En outre une histoire du logement social en région Centre a été présentée par P. Kamoun, historien du logement social.



Transparence des attributions

Le travail engagé depuis 2008 sur les attributions s'est poursuivi avec présentation des documents produits en 2012 lors de l'assemblée générale 2013 : les engagements régionaux ont été signés par l'ensemble des directeurs généraux.

Pour mettre en application ces engagements, un nouveau groupe de travail s'est lancé dans l'élaboration d'une boîte à outils : orientations d'attribution, règlement intérieur de la CAL, charte type d'attribution... Ces documents devraient être mis à disposition des organismes début 2014.



Enfin deux réunions régionales ont été organisées le 7 février et le 11 juillet avec les experts de l'USH pour permettre aux organismes de suivre l'actualité fournie en ce domaine (concertation nationale à propos du projet de loi ALUR).

Qualité de service, préoccupation constante

L'étude sur les attentes des locataires menée avec le cabinet Aviso s'est terminée en 2013, après la vingtaine de tables rondes organisées fin 2012 par territoire avec à chaque fois 6 à 8 locataires (169 au total). Ceux-ci ont pu s'exprimer sur leur satisfaction ou insatisfaction et leurs attentes concernant leur logement, ses équipements et ses services.

Les données ont été restituées individuellement à chaque organisme puis au niveau régional le 9 avril. Les conclusions du cabinet recommandent fortement de se centrer sur le métier de bailleur, et de ne pas chercher à offrir de nouveaux services ; il faut laisser cela aux institutionnels ou prestataires dont c'est le métier.

Les organismes ont été très intéressés par cette approche qui vient compléter celle de l'enquête de satisfaction.

Pour la 4^{ème} fois l'USH Centre a proposé aux organismes Hlm **une démarche collective pour l'enquête de satisfaction triennale.**

La consultation lancée en juin a permis de sélectionner Règle de Trois. Les enquêtes téléphoniques ont démarré début octobre et se sont terminées début décembre (environ 17 700 entretiens téléphoniques au total). Les données sont en cours d'analyse et seront restituées au 1^{er} trimestre 2014.

De l'hébergement au logement

La plateforme régionale regroupant les « têtes de réseaux » est toujours active et permet de dialoguer entre bailleurs et associations d'hébergement et d'insertion. En 2013 le groupe de travail a tenté de mieux appréhender les notions d'accompagnement social lié au logement et d'accompagnement vers et dans le logement lors de deux réunions (5 mars et 3 juillet). Parallèlement, grâce à une étudiante en apprentissage, l'USH Centre a réalisé une actualisation de l'analyse des PDALPD des 6 départements de la région, à travers le recueil des documents et des entretiens avec les responsables au sein des conseils généraux.

Une restitution de ce travail a été présentée le 5 décembre avec les têtes de réseaux aux services de l'Etat et aux services des Conseils Généraux, lors d'une rencontre régionale très riche.

Recensement des logements accessibles et adaptés

La démarche de recensement des logements accessibles et adaptés lancée en 2010 s'est poursuivie en 2013 avec vérification des données transmises par les organismes. Un travail important de mise en cohérence des données et d'identification par territoire a été mené par l'apprentie, ce qui a permis d'aboutir à une présentation régionale le 5 février puis à un tableau des logements par territoire, officiellement transmis au préfet de région le 1^{er} juillet 2013. Les résultats ont été ensuite diffusés aux conseils généraux et aux agglomérations et répondent à un besoin dans le cadre des démarches de mise en accessibilité menées au niveau communal.

Atelier sécurité

Une réunion a été animée par Claire Thieffry le 4 décembre. Une présentation de l'observatoire national des faits d'incivilité a été complétée par les données régionales et des données par quartiers. C.Thieffry a fait le point sur l'avancement de travaux menés au niveau national sur les rassemblements dans les halls d'immeuble avec une illustration par les Résidences de l'Orléanais.

Concertation locative

Après les échanges sur les revêtements de sols entre représentants des bailleurs et des locataires en 2012, les bailleurs ont souhaité travailler entre eux sur la question des grilles de vétusté les 29 mars et 2 mai.

Ces travaux ont été restitués au conseil régional de concertation locative le 2 mai, tandis que la réunion du 22 novembre a été consacrée à la présentation de la démarche d'enquête triennale de satisfaction et à une réflexion sur les élections des représentants de locataires, pour identifier des pistes permettant d'améliorer la participation.





2

Les outils de l'animation professionnelle

1 - Les groupes métier

L'USH Centre anime plusieurs groupes qui rassemblent les collaborateurs des bailleurs sociaux par métiers, et qui se réunissent 3 à 4 fois par an pour échanger sur les sujets qu'ils choisissent :

- **Chargés de communication** : les relations presse sur Internet le 12 mars et la communication autour de l'amiante le 12 juillet avec V. Cruchet Taieb, expert à l'USH.
- **Responsables financiers** : rencontre annuelle avec la CDC le 13 mars, garanties d'emprunt et actualités fiscales avec la CDC et P. Loiseaux le 7 juin, résultats de l'enquête impayés le 4 octobre, l'actualité réglementaire et comptable avec S. Descolonges et O. Silvert le 17 décembre.
- **Responsables ressources humaines** : Panorama en droit social le 15 février, Indicateurs RH et tableaux de bord le 28 juin, emplois d'avenir et plans de formation le 18 octobre.
- **Maîtrise d'ouvrage** : la réglementation amiante avec R. Besozzi de l'USH, la CARSAT et la DIRRECTE le 7 mars, la prévention des risques sur les chantiers avec à nouveau la CARSAT et la DIRRECTE le 22 octobre.

2 - Production et diffusion de données

L'USH Centre a développé plusieurs outils qui permettent de suivre l'activité des organismes Hlm, et réalise des enquêtes auprès de ses adhérents pour réunir des données chiffrées utiles aux organismes Hlm et à leurs partenaires.

- **RPLS** : l'association régionale récupère auprès de la DREAL les données régionales et locales de l'enquête sur le parc locatif social (au 1^{er} janvier de l'année)
- **OPS** : exploitation spécifique régionale des données de l'enquête triennale OPS (occupation du patrimoine social) confiée au prestataire EOHS pour l'enquête au 1^{er} janvier 2012 avec restitution des résultats en 2013.

• **Enquête annuelle sur les coûts de construction neuve** : réalisation et diffusion en mars

• **Enquête annuelle sur les ventes Hlm** : réalisation et diffusion en mars

• **Enquête annuelle sur les impayés** : résultats de l'enquête sur les chiffres 2012 présentés le 4 octobre 2013 aux organismes (groupe politiques sociales et groupe Finances), et représentants de l'USH (J. Furet, M. Sylvestre, H. Weinum). L'analyse régionale complète est diffusée uniquement aux organismes, tandis qu'une plaquette de communication a été diffusée aux partenaires en 2013.

• **Enquêtes rapides** : l'USH Centre réalise à la demande du conseil d'administration, des « enquêtes flash » sur des sujets divers : augmentations annuelles des loyers, perspectives de réhabilitation,

3

La représentation du mouvement hlm

1 - Communication

Le site internet de l'USH Centre permet de mettre toutes les informations à disposition des organismes, et notamment le calendrier des réunions et les comptes rendus ; après une forte progression entre 2008 et 2010, il s'est stabilisé aux alentours de 55000 visites/an, soit 152 visites/jour.

La newsletter, au rythme mensuel, 11 numéros/an, est envoyée à l'ensemble des collaborateurs des organismes de la région Centre et permet de signaler les réunions ou les documents importants mis sur le site.

Plaquettes et brochures : L'association régionale a publié son rapport d'activité 2012, accompagné des chiffres clés. Elle a produit des outils et des documents valorisant l'activité du mouvement régional Hlm. Ces documents ont été imprimés et diffusés aux bailleurs sociaux et à leurs partenaires : affiche sur les engagements régionaux concernant les attributions, guide sur les procédures d'attribution, Charte fournisseurs, résultats de l'enquête impayés...



2 - Représentation

→ Collectivités locales

L'association régionale aide à la construction de points de vue communs entre organismes, participe à des négociations partenariales, organise la représentation collective des organismes auprès de l'Etat et des collectivités locales, et communique en faveur du logement social : participation à l'élaboration de PLH, à des groupes de travail PDALPD, au suivi du PSL de Châteauroux...

→ Services de l'État

L'USH Centre participe aux instances mises en place par l'Etat : CRH (2 réunions plénières et 2 réunions de bureau en 2013), comités de pilotage du portail SPLS (4 réunions nationales et 2 réunions régionales)... et rencontre régulièrement les services de la DREAL.

L'USH Centre participe également aux réunions organisées par la DRJSCS avec les « têtes de réseaux » sur les dotations budgétaires et sur le plan « pauvreté ».

Enfin l'USH Centre fait le point régulièrement avec le préfet de région, chaque fois que nécessaire (2 fois en 2013).

→ Partenaires

L'USH Centre est conviée à des réunions et manifestations organisées par ses partenaires, Maison de l'Habitat de l'agglomération orléanaise, Envirobat, ADIL, agences d'urbanisme de Tours et Orléans, Ocelor, Promotelec...

→ Participation au centre de ressources Villes au Carré

L'USH Centre est administrateur de Villes au Carré et B.Jallet assume le poste de trésorier, ce qui implique la participation aux réunions de conseil d'administration et de bureau, ainsi qu'à l'assemblée générale.



3 - La vie de l'association

L'association régionale participe à la vie du mouvement Hlm : réunions organisées par la FNAR, journées professionnelles de l'USH, participation à des commissions nationales et aux réunions de réseaux (développement durable, qualité de service, politiques sociales...), ainsi qu'aux réunions des clubs comme le Réseau des acteurs de l'habitat, ou Habitat social pour la ville...

L'équipe de l'USH Centre a préparé et animé une assemblée générale en mars et 5 réunions de conseil d'administration dont une a eu lieu à Châteaudun le 30 avril et une autre à Blois le 13 septembre.

Deux séminaires destinés aux directeurs ont été organisés en 2013 :

- un séminaire sur la RSE animé par Vigeo et C. Hluzsko de l'USH le 2 juillet au château de la Chesnaye, avec une participation variée et des témoignages d'organismes, notamment I3F et Sarthe Habitat.
- un séminaire sur la mise en œuvre du Pacte en région Centre le 21 novembre à Orléans en présence de la quasi-totalité des directeurs généraux.



Eléments budgétaires

L'USH Centre est une association dont le fonctionnement est financé essentiellement par les cotisations de ses adhérents. Les quelques subventions reçues correspondent au financement d'études spécifiques et varient selon les années.

Le fonctionnement ordinaire de l'association régionale comprend les charges de personnel et frais de structure, c'est-à-dire 425 000 € en 2013, qui sont couverts par les cotisations versées par les organismes et le mouvement professionnel.

Le reste du budget correspond aux études engagées par l'association régionale pour le compte des organismes, avec notamment une étude sur les attentes des locataires en 2013 et l'enquête triennale de satisfaction qui pèse lourd. Le montant global de 196 000 € est financé par la participation des organismes pour 144 000 € et des subventions pour 42 000 €, ainsi que par l'excédent du fonctionnement ordinaire.



Philippe VAREILLES

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EN 2013

- Philippe VAREILLES, Président
- Didier LOUBET, Vice-Président Délégué
- Gérard HAMEL, Vice-Président
- François CORNUZ, Vice-Président
- Denis LECLERCQ, Secrétaire
- Thierry FOURNIGUET, Trésorier
- Corinne MESNIL, titulaire OPH
- Pascal LONGEIN, suppléant OPH
- Denis JOLIET, suppléant OPH
- Thierry DAVET, suppléant OPH
- Olivier PASQUET, titulaire ESH
- Nathalie BERTIN, suppléante ESH
- Benoît PICHARD, suppléant ESH
- Jean-Christophe PICHON, suppléant ESH
- Michel DEY, titulaire Coopératives
- Dominique BRIAND, titulaire Coopératives
- Laurent LORRILLARD, suppléant Coopératives
- Patricia FESTIVI, titulaire SACICAP
- Bernard PASDELOUP, titulaire SACICAP
- Jean-Paul BRO, suppléant SACICAP

LISTE DES ORGANISMES ADHÉRENTS À L'USH CENTRE :

Offices Publics de l'Habitat (OPH)

BOURGES HABITAT, CHARTRES HABITAT, HABITAT DROUAIS, HABITAT EURELIEN, LE LOGEMENT DUNOIS, LES RÉSIDENCES DE L'ORLÉANAIS, LOGEMLOIRET, NOGENT PERCHE HABITAT, TOUR(S) HABITAT, OPH DU CHER, OPHAC DE L'INDRE, TERRES DE LOIRE HABITAT, VAL TOURAINE HABITAT

Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)

EURE-ET-LOIR HABITAT, FRANCE LOIRE, ICF ATLANTIQUE, IMMOBILIERE VAL DE LOIRE, JACQUES CŒUR HABITAT, JACQUES GABRIEL, LA ROSERAIE SA HLM, LA TOURANGELLE, LOIR-ET-CHER LOGEMENT, NOUVEAU LOGIS CENTRE LIMOUSIN, LOGIOUEST, PIERRES ET LUMIÈRES, SCALIS, SIAP, TOURAINE LOGEMENT ESH, VALLOGIS

Sociétés Coopératives

COGECO, LA RUCHE HABITAT, LE FOYER D'EURE-ET-LOIR, LOGIS CŒUR DE FRANCE, SCP D'HLM D'INDRE-ET-LOIRE, VIE ET LUMIÈRE

Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)

LA RUCHE, SACICAP BERRY, SACIEL

FICOSIL



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DE la région Centre

14, boulevard Rocheplatte
45058 Orléans Cedex 1
Tél. 02 188 45000
Fax. 02 38 68 11 78
arhlmce@union-habitat.org

www.ush-centre.org

En 2013, l'association régionale est animée par Brigitte JALLET directrice, Franck RENIER et Cécile DURANDO chargés de mission, Sandra KAOUCH assistante, Adeline RABET étudiante en apprentissage (Master 2, Droit et Politique de l'Habitat) et Cindy FOUCAUT mise à disposition de l'AFIDEM.

L'USH Centre a trois missions principales :

- La représentation du mouvement Hlm,
- L'animation professionnelle et la production d'informations,
- L'interface entre les instances nationales du mouvement professionnel (USH et fédérations) et les organismes.

