



Rapport d'activité 2014



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

Chiffres clés

- 40 organismes adhérents, 3 200 salariés
- 182 600 logements sociaux
- 50 réunions pilotées par l'AR à destination des adhérents
- 12 réunions co-organisées par l'AR avec ses partenaires associatifs
- 90 réunions : participation à l'invitation des partenaires
- 43 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

- 18 mars : AG avec renouvellement du conseil d'administration
- Juin : 6 réunions Bailleurs-Hébergeurs (1/département)
- 26 juin : Séminaire directeurs sur l'article 97 de la loi ALUR
- 1^{er} août : Déménagement des bureaux au 22 rue du Pot de Fer
- 20 novembre : Inauguration des nouveaux locaux

Les actions phares

- La mise en œuvre du Pacte Hlm
- Les résultats de l'enquête de satisfaction et la définition du nouveau plan d'action régional
- Le vote de la loi ALUR et ses impacts sur les organismes Hlm
- La concertation sur la politique de la ville et la définition des quartiers prioritaires

1

Les dossiers thématiques

1 - La production neuve

L'USH Centre a travaillé en priorité sur l'accompagnement des organismes dans la mise en œuvre du Pacte hlm, et de sa déclinaison régionale pour 2013-2015.

Des objectifs à nouveau atteints en 2014



Malgré les élections municipales qui ont conduit à des changements d'équipe dans plusieurs villes et agglomérations de la région Centre et à une remise en cause de certains projets, les organismes Hlm ont atteint et même dépassé les objectifs fixés pour l'année 2014 : 1 834 PLUS/PLAI pour 1 800 prévus en début d'année, sauf en PLS où ils ont consommé à peine la moitié de l'enveloppe de 1 100 PLS.

Les bailleurs sociaux ont bénéficié d'une aide supplémentaire d'Action Logement, le « 1 pour 1 » dans les trois principales agglomérations de la région.

Un outil de suivi de la programmation, SPLS



Un nouvel outil, le portail SPLS, a été mis en place à titre expérimental en région Centre en 2013, par les services de l'Etat avec un accompagnement de l'association régionale. Début 2014, le cabinet Aatiko, missionné par l'USH, a animé trois réunions avec les bailleurs sociaux, la DREAL et l'USH Centre, pour faire le point sur le fonctionnement du portail au bout de 6 mois.

L'évaluation a été positive avec une bonne appréciation de l'ergonomie de l'outil, et l'identification de quelques points à améliorer. Ces résultats ont été présentés en comités de pilotage et transmis à la DHUP.

L'USH Centre participe au comité de pilotage régional (2 réunions en 2014 le 23 avril et le 13 novembre) et aux téléconférences organisées par la DHUP à partir de fin 2014.

Ce nouvel outil a permis à la DREAL et à l'USH Centre de mieux suivre le dépôt des dossiers et leur instruction sur l'année 2014, mais également de pouvoir travailler sur les prévisions 2015.

Un développement continu de l'accession sociale

A la demande des organismes Hlm, une réunion régionale a été organisée le 12 mars sur la fiscalité et l'accession sociale.

Le 3 décembre, un bilan du montage d'opération en PSLA a été présenté dans le cadre du groupe régional d'échanges, témoignant de l'expérience acquise par certains bailleurs dans ce domaine en région Centre.

2 -Le parc existant

L'atteinte des objectifs quantitatifs fixés dans le Pacte régional est plus difficile à mesurer que dans la production neuve, faute d'outils adaptés, mais un suivi qualitatif est effectué et un accompagnement mis en place.

Difficultés de la rénovation énergétique

L'apprenti recruté fin 2013, grâce à un co-financement de la Caisse des dépôts et de l'USH, a analysé les 27 audits énergétiques effectués par Tribu Energie en 2011-2012, pour constituer un recueil mis à la disposition des organismes Hlm et des partenaires (DREAL, ADEME, Région Centre, CDC). Ce recueil présente une série de ratios sur les coûts des travaux selon les types de bâtiments et les objectifs envisagés.



Le comité de pilotage constitué pour suivre les études de performance énergétique a été intégré au Plan bâtiment durable et au PREH, plan de rénovation énergétique de l'habitat. Il s'est réuni à trois reprises pour suivre les travaux de l'apprenti, faire le point sur le PO FEDER 2014-2020, suivre la consommation de l'éco-prêt, et réfléchir à un projet d'observatoire de la rénovation énergétique.

Valorisation des CEE



Le groupement de commandes mis en place par l'association régionale avec une dizaine d'organismes Hlm n'avait pas souhaité poursuivre la mission de Certinergy qui s'est terminée fin 2013.

Les membres du groupement ont fait le point de la situation et de leurs attentes en mars 2014, ce qui a permis à l'association régionale de prendre des contacts avec des obligés et des prestataires. Les propositions faites à l'issue de ces contacts ont été étudiées en mai par le groupement qui a retenu deux propositions, celles d'EDF et d'Eqinov, ensuite précisées et retravaillées.

Finalement le groupement de commandes, élargi à de nouveaux membres, a choisi le 14 octobre EQINOV pour accompagner les organismes Hlm dans la valorisation de leurs CEE.

Une réunion de lancement du partenariat avec EQINOV a eu lieu le 27 novembre.

Les éco-gestes

A l'issue d'une réunion montée avec Envirobat et l'Espace Info Energie du Loiret sur les comportements des locataires dans les logements performants énergétiquement en 2013, l'Ademe avait proposé de monter un groupe de travail sur ce sujet pour produire des outils de communication au niveau régional. La région Centre, l'Ademe, l'EIE45, l'ALE 37, et trois organismes Hlm ont été réunis par l'USH Centre le 4 février pour identifier les

attentes des uns et des autres. Une nouvelle rencontre le 1er avril a mis en évidence des divergences dans les appréhensions du sujet et un manque de disponibilité des partenaires et notamment de l'ALE 37 (Agence Locale de l'Énergie) sollicitée pour piloter la démarche, qui n'a donc pas abouti pour le moment.

Adaptation du parc au vieillissement et au handicap

Après la série de réunions organisées en 2012 et 2013 par l'USH Centre sur la prise en compte du vieillissement dans les stratégies et la gestion patrimoniale des organismes, ceux-ci ont travaillé chacun de leur côté en 2014.

Concernant l'adaptation des logements aux handicaps, l'association régionale a effectué une actualisation des données du recensement publiées en 2013 et continue à fournir des éléments aux collectivités qui la sollicitent.

3 - Les politiques publiques

Politique de la ville et renouvellement urbain

Un cycle sur la gestion urbaine de proximité avait été lancé en 2010 avec le centre de ressources sur la politique de la ville, Villes au Carré, afin de mieux appréhender les différentes facettes de cette politique et de faciliter sa mise en œuvre.

Début 2014, cet atelier GUP, réuni pour faire un bilan et réfléchir à la préparation des nouveaux contrats de ville, a décidé de mettre en place un cycle de réunions partenariales sur le volet « Habitat et cadre de vie » des contrats de ville, en associant Villes au Carré et les deux associations régionales Hlm du Centre et de Poitou Charentes.

Le 14 mai une première réunion a été l'occasion d'un cadrage général sur la réforme de la politique de la ville, la nouvelle géographie prioritaire et le nouveau programme de renouvellement urbain avec B.Mora de l'USH et un représentant du CGET.

En outre un atelier réservé aux bailleurs sociaux a permis de faire le point sur la poursuite de l'abattement de TFPB en ZUS, et les contreparties qui seraient demandées aux organismes.





photo Villes au Carré

Le 7 octobre une seconde réunion a permis de présenter l'exemple du PSL de Châteauroux (projet stratégique local) avec le témoignage des représentants des services de l'Etat, de l'agglomération et des bailleurs sociaux car le PSL constitue la base du futur contrat de ville de Châteauroux. En fin d'année, l'association régionale a sollicité l'appui du cabinet GERAU Conseil, grâce à un financement national de l'USH, pour élaborer une contribution régionale sur le point de vue Hlm dans les contrats de ville. Une première réunion animée par Laurence Dini a eu lieu le 17 décembre pour recueillir les attentes des bailleurs sociaux.

Appui aux politiques locales de l'habitat

L'USH Centre a été très présente aux côtés des organismes dans plusieurs démarches d'élaboration ou de révision de plans locaux :

- Participation aux ateliers PLH 3 de l'agglomération d'Orléans
- Participation aux réunions sur l'évaluation de la délégation des aides à la pierre de l'agglomération d'Orléans
- Participation à des réunions du PLH de Tour(s)Plus sur les seniors, le financement des opérations de logement social
- Participation à l'élaboration du PLH du Val d'Amboise, de l'Est tourangeau...
- Participation à des réunions de groupes de travail du PDALPD du Loiret

4 - Gestion locative et politiques sociales

L'association régionale s'est mobilisée pour aider les bailleurs sociaux à s'approprier et à mettre en œuvre les objectifs du Pacte et de la loi ALUR, qu'il s'agisse des demandes et des attributions, ou des missions sociales.

Vers une gestion partagée de la demande en logements

Après une rencontre du groupe régional d'échanges le 13 mars sur les principales dispositions de la loi ALUR concernant le monde Hlm, un séminaire animé par Juliette Furet, conseillère technique à l'USH, a réuni les directeurs généraux et les directeurs clientèle le 26 juin, pour échanger autour des enjeux stratégiques de la loi et leur impact sur les organismes.



Il a été décidé d'élaborer un document régional à l'attention des EPCI pour présenter de manière claire les nouvelles obligations issues de la loi ALUR, et les propositions du mouvement Hlm pour y répondre de manière simple et efficace. C'est le cabinet HTC qui a été chargé de cette mission grâce à un financement national de l'USH, et qui a rédigé un argumentaire régional présenté début 2015 à la validation des organismes.

En octobre le groupe de travail sur les attributions a effectué une relecture des éléments de la boîte à outils, orientations d'attributions, règlement de CAL..., en fonction de la loi ALUR. Il a émis le souhait d'aller vers une charte régionale des attributions en 2015.

De bons résultats à l'enquête régionale de satisfaction

L'enquête triennale de satisfaction a fait à nouveau l'objet d'une démarche collective en région Centre. Cette 4^e édition a réuni 23 bailleurs. Le prestataire Règle de Trois a réalisé près de 17 500 enquêtes téléphoniques fin 2013 dont les résultats ont été restitués au niveau régional le 19 février puis à chacun des organismes : le niveau de performance générale s'est élevé avec une réduction des écarts entre organismes.

Le groupe des référents qualité de service réuni le 1er avril s'est appuyé sur ces résultats pour proposer un plan d'actions autour de 4 axes :



- Lutte contre les incivilités et troubles de voisinage avec une première réunion le 4 juin pour faire un état des lieux des pratiques existantes et des attentes des uns et des autres dans ce domaine.
- Management et coût de la qualité de service, avec présentation d'études au groupe des référents pour alimenter leur réflexion. En outre la charte régionale fournisseurs a fait l'objet d'une évaluation lors d'une réunion le 20 mai entre bailleurs puis avec les entreprises début 2015.



Présidences de l'Orléanais

- Maîtrise des charges : lancement d'une démarche régionale avec une 1ère réunion le 8 octobre pour présenter l'observatoire national des charges locatives et recueillir les attentes des bailleurs sociaux.
- Gestion de proximité : quelles adaptations, quels outils, quelle communication, sujet à démarrer plutôt en 2015.

De l'hébergement au logement : un travail fructueux en inter réseaux



L'analyse des PDALPD des 6 départements de la région Centre effectuée en 2013 par l'apprentie de l'USH Centre, a été actualisée et présentée aux membres des réseaux au printemps. Le groupe de travail réunissant des bailleurs et des « hébergeurs » a par ailleurs continué à avancer sur la notion « d'accompagnement social logement » le 22 avril.

Les têtes de réseaux ont rencontré à trois reprises la DREAL et la DRJSCS pour identifier des thèmes de travail communs à partir de la synthèse des PDALPD, mais sans aboutir.

Une série de six réunions départementales (une/département) ont été organisées en juin pour faire un bilan de l'utilisation des outils mis au point ensemble (grille d'analyse de la capacité d'accéder à un logement autonome et référentiel de la sous-location à bail glissant), et débattre de la notion d'accompagnement social logement.

Ces réunions ont montré une appropriation très inégale des outils et des attentes fortes sur l'accompagnement social.

Concertation locative à l'échelle régionale

Les résultats de l'enquête collective de satisfaction et le plan d'action régional ont été présentés aux associations de locataires le 20 juin, ainsi que les supports de communication de l'USH pour les élections des représentants de locataires. Ceux-ci avaient également été présentés en février à l'ensemble des bailleurs réunis pour préparer les élections. Le 10 octobre, un point a été fait sur la préparation de ces élections et un débat a eu lieu sur la mise en place et le contenu d'une formation destinée aux administrateurs Hlm.



Nouvelle problématique : le pack de conformité CNIL

La CNIL a élaboré un pack de conformité à l'attention des bailleurs sociaux présenté le 9 octobre à Paris. Il a pour objectif de simplifier les démarches et de permettre aux organismes Hlm de se mettre plus facilement en conformité avec les obligations de la loi Informatiques et Libertés.

La journée professionnelle nationale a été déclinée en région et présentée à Orléans le 1er décembre. Les organismes ont demandé à l'association régionale de piloter une démarche régionale d'accompagnement sur le sujet qui se met en place en 2015.



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** : le baromètre d'image et la semaine Hlm le 14 janvier et la préparation des élections des représentants de locataires le 18 avril avec Artemise Cren, de la direction de la communication de l'USH.



- **Responsables financiers** : les actualités fiscales avec P.Loiseux le 12 mars, l'optimisation financière des montages d'opération avec l'équipe de la CDC le 8 avril, l'optimisation de la gestion financière à nouveau avec l'équipe de la CDC le 12 novembre. La rencontre annuelle entre l'USH Centre et la CDC a eu lieu à Blois le 17 décembre.
- **Responsables ressources humaines** : les protections sociales complémentaires le 7 février, le tableau de bord RH régional le 13 juin, et la réforme de la formation professionnelle le 17 octobre avec les fédérations Hlm (S. Alozy pour les ESH et W. Girard pour les OPH) et les représentants d'Uniformation et Opcalia.
- **Responsables informatique** : Nouveau groupe métier co-animé par B.Jallet et C.Foucart qui s'est réuni 2 fois en 2014 : rôle et positionnement du service informatique dans les organismes Hlm le 5 février, les systèmes d'information et les relations avec les éditeurs le 18 juin.
- **Maîtrise d'ouvrage** : la nouvelle politique régionale d'aides au logement avec les services de la Région le 15 janvier, l'ouverture

des marchés de l'énergie et les détecteurs de fumée le 4 février avec HTC. Une rencontre régionale sur les difficultés liées à l'amiante et les modes opératoires a été animée par le spécialiste d'HTC le 27 juin. A l'issue de cette rencontre, les bailleurs ont souhaité mettre en place des échanges réguliers entre eux sur ces questions, avec une première réunion le 17 novembre sans intervenant extérieur.

2 - Production et diffusion de données

L'USH Centre a développé une fonction centre ressources pour 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 (notamment pour alimenter les études de PLH, PDH, PDALPD...).

- **RPLS** : l'association régionale récupère auprès de la DREAL les données régionales et locales de l'enquête sur le parc locatif social (au 1er 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 1er janvier 2014 avec restitution des résultats en 2015.
- **SISAL** : exploitation des données de l'infocentre relatives aux prix de revient des opérations et à leurs conditions de financement.
- **Enquête annuelle sur les coûts de construction neuve** : réalisation et diffusion en mars
- **Enquête annuelle sur les ventes Hlm** : réalisation et diffusion au 1er trimestre
- **Enquête annuelle sur les impayés** : résultats de l'enquête sur les chiffres 2013 présentés le 4 juillet 2014 aux organismes (groupe politiques sociales et groupe finances). Le document de travail complet est diffusé uniquement aux organismes.
- **Enquêtes rapides** : l'USH Centre réalise à la demande du conseil d'administration, des « enquêtes flash » sur des sujets divers : augmentations annuelles des loyers, vacance, ...



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, sa fréquentation s'est stabilisée puis a diminué. En 2014 l'équipe de l'USH Centre a eu des difficultés pour mettre ses documents à disposition des adhérents sur le site dont la conception avait vieilli. Une refonte du site a donc été confiée à Force motrice et réalisée au cours de l'été, et le nouveau site a ouvert début novembre.

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 2013, accompagné des chiffres clés, ainsi que les résultats de l'enquête collective de satisfaction.

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.

→ Services de l'État

L'USH Centre participe aux instances mises en place par l'Etat : CRH (2 réunions plénières et 5 réunions de bureau en 2014, plus la commission spécialisée de suivi du Pacte), ORHF (2 réunions plénières à Orléans et Bourges, et comités de pilotage), portail SPLS (2 réunions du comité de pilotage régional)... et rencontre régulièrement les services de la DREAL.

L'USH Centre participe également aux réunions organisées par la DRJSCS.

Enfin l'USH Centre a rencontré le nouveau préfet de région le 12 décembre.

→ 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, CERBTP...

→ 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 FNAR, journées professionnelles de l'USH, participation à des commissions nationales et aux 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... soit 43 réunions à Paris en 2014.

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 Tours le 24 avril et une autre à Chartres le 4 septembre.

→ 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 421 000 € en 2014, qui sont couverts par les cotisations versées par les organismes et le mouvement professionnel, pour un montant de 444 000 €, ce qui laisse un excédent de 23 000 €, utilisé pour mener des actions communes à l'ensemble des organismes (par exemple l'analyse des données OPS).

Le reste du budget correspond aux études engagées par l'association régionale pour le compte des organismes, avec notamment l'enquête triennale de satisfaction qui pèse lourd. Le montant global de 108 000 euros en 2014 a été financé par la participation des organismes pour 69 000 euros et des subventions pour 11 000 euros, ainsi que par l'excédent du fonctionnement ordinaire.



Didier LOUBET

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EN 2014

- Didier LOUBET, Président
- Philippe VAREILLES,
Vice-Président Délégué
- Corinne MESNIL, Vice-Présidente
- Laurent LORRILLARD, Vice-Président
- Pascal LONGEIN, Secrétaire
- Thierry FOURNIGUET, Trésorier
- Denis LEBERT, Titulaire OPH
- Olivier PASQUET, Titulaire OPH
- Pascal SIRY, Titulaire OPH
- Jean Luc TRIOLLET, Titulaire OPH
- Nathalie BERTIN, Titulaire ESH
- Benoît PICHARD, Titulaire ESH
- Jean-Christophe PICHON, Titulaire ESH
- Jean-Marc PIERRET, Titulaire ESH
- Philippe RÉAU, Titulaire ESH
- Olivier-Paul BEAU, Titulaire Coopératives
- Bruno PEREZ, Titulaire Coopératives
- Jean-Paul BRO, Titulaire SACICAP
- Patricia FESTIVI, Titulaire 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 RESIDENCES
DE L'ORLEANAIS, LOGEMLOIRET, NOGENT
PERCHE HABITAT, TOUR(S)HABITAT,
OPH DU CHER, OPHAC DE L'INDRE,
TERRES DE LOIRE HABITAT,
VAL TOURAINE HABITAT

Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH)

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

Sociétés Coopératives

COGECO, FONCIERE ET IMMOBILIERE DE
L'AGGLOMERATION DE TOURS, LA RUCHE
HABITAT, LE FOYER D'EURE-ET-LOIR,
LOGIS CŒUR DE FRANCE, SCP D'HLM
D'INDRE-ET-LOIRE, VIE ET LUMIERE

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

22, rue du Pot de Fer – BP 41101

45001 Orléans Cedex 1

Tél : 02 188 45 000

Fax : 02 38 68 11 78

arhlmce@union-habitat.org

www.ush-centre.org

En 2014, l'association régionale est animée par Brigitte JALLET directrice, Franck RENIER et Cécile DURANDO, chargés de mission, Sandra KAOUCH assistante, Emeline PERCHERON étudiante en apprentissage (Master 2, Droit et Politique de l'Habitat) et Timothée GROS-DESORMEAUX étudiant en apprentissage (Licence Professionnelle Energie et Génie Climatique) et Cindy FOUCART mise à disposition de l'AFIDEM Centre.

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.

