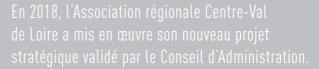
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018









Un nouveau plan de communication avec de nouvelles publications et la création des lettres d'informations

Une représentation des intérêts du mouvement HLM pour expliquer à nos partenaires institutionnels et aux élus les effets de la RLS et de l'augmentation du taux de TVA sur les organismes de la région et les impacts sur les investissements

Un accompagnement renforcé de nos adhérents par de nombreuses réunions professionnelles sur les politiques patrimoniales, les politiques sociales et la qualité de service.

Cette année 2018 aura encore été riche en évènements dans un environnement mouvant et contraint et je tiens à remercier tous les adhérents de leur présence, ainsi que les membres du CA de leur fidélité, mais aussi l'équipe de l'AR, mobilisée à chaque instant pour répondre et accompagner les organismes.

Je vous souhaite une bonne lecture de ce rapport d'activité.

lean Luc Triollet



	LES DOSSIERS THÉMATIQUES	
Politiques patrimoniales Gestion locative, qualité de service		4
et politiques	L'ANIMATION PROFESSIONNELLE	6
Le Fonds de Soutien à l'Innovation Les groupes métiers La gestion de la demande		10 10 11
3	LA VIE DE L'ASSOCIATION	12
4	LES ACTIONS DE COMMUNICATION	13
5	PROGRAMME D'ACTION 2019	14

LES DOSSIERS THÉMATIQUES

Politiques patrimoniales



La mission de l'USH Centre-Val de Loire sur cette thématique se traduit par plusieurs axes d'intervention :

Une mission d'interface au sein des instances régionales portées par la DREAL Centre-Val de Loire

1 rencontre annuelle sur la définition de la programmation régionale - CRHH : 1 Bureau et 3 séances plénières

Programmation 2018:

DTT LOIR-ET-CHER

DDT INDRE

PLUS

PLAI

PLS

CD INDRE-ET-LOIRE

La région Centre-Val de Loire a bénéficié en 2018 de **4,8 M€** destinés au développement de l'offre de logements sociaux. Cette enveloppe a permis de financer la production de **675 PLAI, 1 100 PLUS et 913 PLS.**

Une subvention **acquisition-amélioration** d'une valeur de 3 100 €/logement a contribué au financement de **111 logements nouveaux produits dans**

CD LOIRET

l'existant.
Enfin, l'enveloppe démolition mobilisée
pour la région en 2018 a permis de
soutenir la démolition de
168 logements.

Le suivi de la programmation des aides à la pierre en lien avec les services de la DREAL Centre-Val de Loire a fait l'objet de deux publications sur la consommation de l'enveloppe par territoire et à l'échelle de la région.

CARTOGRAPHIE DE LA PROGRAMMATION 2018 (OPÉRATIONS FINANCÉES) EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

CA BOURGES



Une mission d'animation professionnelle auprès des adhérents

Aménagement durable :

Une réunion professionnelle a été proposée en mars 2018 aux adhérents sur les modalités d'intervention en centres anciens, notamment dans les **copropriétés en difficultés**. L'objectif poursuivi est de préciser les **financements ANAH mobilisables** dans le cadre d'interventions des organismes de logement social, pour l'amélioration de l'habitat en tissu existant.

Par ailleurs, l'association régionale a participé à des séances de concertation sur le suivi des projets **NPNRU** en région. Le but est d'assurer un accompagnement des organismes, pour une mise en œuvre des projets en partenariat avec les dispositifs mis en place par les services de l'État.

Vente HLM & Accession sociale:



Une réunion sur la vente HLM a été organisée en décembre 2018, afin de présenter les aspects juridiques de la loi ELAN.

En 2018, ce sont **415 ventes** qui ont été réalisées par les organismes.





2 PATRIMOINE

Conventions d'Utilité Sociale



L'USH Centre-Val de Loire, en partenariat avec la DREAL Centre-Val de Loire, a organisé une réunion en octobre 2018 sur les **enjeux liés au dépôt des prochaines CUS** en lien avec la loi ELAN, ainsi que sur la présentation par la DREAL Centre-Val de Loire d'un outil de téléprocédure. Cette réunion a également été l'occasion de faire le bilan de la CUS 1^{re} génération.

Prescriptions techniques:

Deux réunions professionnelles se sont tenues en février et octobre 2018 sur l'actualité en matière **d'amiante**, **de gestion des colonnes montantes**, **de traitement des punaises de lit et d'accessibilité des logements**. Ces temps d'échanges ont également permis de mettre en lumière les retours d'expériences de nos adhérents et d'organismes dans les autres régions.

Rénovation énergétique :

Une réunion professionnelle s'est tenue en octobre 2018, sur les sources et conditions de financement de l'amélioration de la performance énergétique, en partenariat avec la Région, la DREAL Centre-Val de Loire, ainsi que AG2R LA MONDIALE. Lors de ces échanges, les difficultés liées à la mobilisation de ces financements ont pu être abordées afin d'améliorer l'efficience des futurs dispositifs.

Valorisation des économies d'énergie :



À la suite du lancement du partenariat pour la valorisation des CEE avec EQINOV sur la période 2018-2020, une réunion d'évaluation a été organisée en octobre 2018. Les conclusions partielles qui ont émergé sont en cours d'étude par EQINOV afin de renforcer le partenariat.

Ce groupement concerne 11 organismes, dont 3 ont activé le dispositif. En 2018, **39 projets ont été valorisés pour un montant global de plus de 605 000 €**.

3 ASSURANCES

La question des assurances a fait l'objet de deux démarches distinctes en 2018 :

- Une réunion professionnelle en juin 2018 portant sur les actualités assurantielles. Ce temps d'échanges a permis de mettre en lumière la liste des assureurs défaillants et la nouvelle convention IRSI en matière de gestion des sinistres immobiliers.
- Le lancement d'un groupement de commandes sur les **locataires non assurés** en janvier 2018, avec un appui d'HTA. Cette démarche aura fédéré **3 organismes, pour la sécurisation de 910 locataires.** Une évaluation de la démarche a été proposée en décembre 2018 afin de travailler sur les perspectives 2019.

4 CYCLE « TRANSITION NUMÉRIQUE »

La transition numérique est une nouvelle thématique pilotée par l'association régionale. En 2018, elle a fait l'objet de deux actions professionnelles, en lien avec les mutations induites des métiers des organismes HLM.

- Une première réunion s'est tenue en mai 2018, sur la question du logement connecté et de sa capacité à optimiser la gestion du patrimoine et la réduction des coûts d'exploitation, dans un souci de meilleur accompagnement des locataires.
- Une seconde réunion a été organisée en juin 2018 en lien avec la thématique Qualité de service, sur le développement des outils extranet à destination des locataires, en tant que support d'amélioration de la qualité de service due à la clientèle.

LES DOSSIERS THÉMATIQUES

Gestion locative, qualité de service et politiques sociales

1 GESTION LOCATIVE

Protection des données : mise en conformité RGPD

En lien avec la mise en place du RGPD en mai 2018, l'action de mutualisation sur la mise en conformité des organismes en matière de traitement des données personnelles a évolué en juin pour suivre la nouvelle réglementation en vigueur.



- Un avenant au contrat de groupement de commandes en cours a permis la mise en place d'un DPO (délégué à la protection des données) mutualisé et la possibilité de réaliser des états des lieux au sein des organismes membres du groupement. Des sessions de formation « privacy by design » ont été organisées en septembre, auprès de plus de 60 professionnels adhérents.
- En 2018, 10 réunions ont été organisées avec le prestataire dans le cadre de cette démarche de mise en conformité.

Sur le dernier trimestre 2018, un nouveau groupement de commandes a été initié afin de renouveler sur une période de 3 ans la démarche de mise en conformité. Un groupe de travail dédié s'est réuni à 3 reprises, afin de définir un nouveau cahier des charges et retenir un nouveau prestataire en Commission d'appel d'offres

Cycle vieillissement

Depuis 2016, L'USH Centre-Val de Loire propose à ses adhérents d'envisager la question du vieillissement de manière transversale, permettant une synergie entre les différents professionnels (gestion locative, qualité, maîtrise d'ouvrage...). Deux réunions professionnelles ont été organisées :

- En février 2018, sur les aides financières en matière de perte de mobilité et de lutte contre la précarité énergétique, en partenariat avec AG2R LA MONDIALE
- En septembre 2018, sur les missions des bailleurs en faveur des seniors, avec de nombreux partages d'expériences et initiatives menées sur le territoire régional et au-delà.



Groupement de commandes pour l'organisation des élections des représentants des locataires

L'USH Centre-Val de Loire a proposé à ses adhérents un groupement de commandes relatif à l'organisation des **élections des représentants des locataires** pour 2018.

- 5 réunions ont été organisées entre mars et juillet 2018, afin de construire le cahier des charges, d'étudier les offres reçues et de retenir le prestataire au sein d'une commission des offres.
- 5 organismes engagés dans la démarche, représentant plus de 113 000 locataires.



Enquête annuelle relative aux impayés de loyers

Comme les années précédentes, l'USH Centre-Val de Loire a mené son **enquête annuelle sur les impayés de loyers** dans le parc social.

Présentation des résultats de l'enquête en septembre 2018: La modification du questionnaire a permis une distinction entre les locataires partis et présents ainsi qu'une analyse territorialisée. Les résultats ont également permis d'alimenter une enquête régionale commandée par les services de l'Etat sur la prévention des expulsions locatives.



Le traitement de l'impayé de loyer dans le parc social en quelques chiffres

Sources : enquêtes sur le traitement des impayés de loyer - Données 2017 - USH Centre-Val de Loire

54 000 locataires en impayés de loyer dont : 33 536 locataires présents 20 456 locataires partis

12 800 locataires en impayés de plus 3 mois et **3 900** en impayés depuis plus d'un an

83 M€ d'impayés en 2017 soit **9,25%** du quittancement global 14 000 plans d'apurement mis en place dont 92% amiables **Plus de 1 600** locataires ont vu leur dette effacée → pour un montant de plus de **3,6 M**€

Plus de **500** protocoles de cohésion sociale signés → **42%** sont arrivés à terme avec une dette soldée

7 M€

de mises en

405 expulsions locatives réalisées





2 QUALITÉ DE SERVICE

Le logement social s'illustre notamment grâce à la qualité de service dont les locataires bénéficient. Cet axe est donc particulièrement travaillé, avec les adhérents, lors des réunions professionnelles proposées par l'USH Centre-Val de Loire.



Atelier sécurité:

Un atelier sécurité organisé en octobre 2018 a permis de présenter aux adhérents, un an après sa création, les résultats de l'**observatoire des faits d'incivilité** et le futur outil.

En parallèle, les adhérents ont pu échanger sur :

- L'assermentation des gardiens
- Une expérience inter bailleurs de présence de nuit à Reims

 Le recours aux personnes condamnées à des travaux d'intérêt général

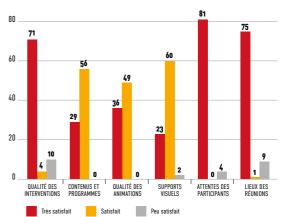
INITIATIVE 2018 : mise en place d'une démarche d'évaluation des réunions professionnelles

Depuis septembre 2018 et avec la nouvelle équipe de l'association, une démarche d'évaluation des réunions professionnelles est menée auprès des adhérents. 6 items sont évalués systématiquement.

Au total, ce sont 7 réunions professionnelles qui ont fait l'objet d'une évaluation, pour un retour de 85 participants (taux de participation de 80% environ).

Un taux de satisfaction de 95%, dont 65% très satisfaits

ÉVALUATION DES RÉUNIONS PROFESSIONNELLES 2018



LES DOSSIERS THÉMATIQUES

Gestion locative, qualité de service et politiques sociales

POLITIQUES SOCIALES / POLITIQUES PUBLIQUES

Les actions du réseau régional Ville Habitat



Depuis 2016, l'USH Centre-Val de Loire co-pilote avec la DREAL Centre-Val de Loire et Villes², un réseau régional permettant d'échanger autour des enjeux juridiques et stratégiques de la réforme de la demande et des attributions et de faciliter leur appropriation par les acteurs du territoire.

Le Réseau régional a proposé deux journées thématiques en 2018 :

En avril 2018, sur un état d'avancement des territoires quant aux travaux des Conférences Intercommunales du Logement.



En novembre 2018, sur les apports de la loi ELAN en matière de gestion de la demande et des attributions et sur la présentation du portail cartographique des données OPS.



L'ANIMATION PROFESSIONNELLE



1 LE FONDS DE SOUTIEN À L'INNOVATION (FSI)

Le Fonds de Soutien à l'Innovation (FSI) permet aux organismes Hlm d'être soutenus financièrement dans leurs démarches d'innovation, de modernisation et de professionnalisation relatives à leur activité locative, y compris pour des projets inter-organismes. Il est géré par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

L'Association Régionale apporte un appui aux adhérents pour le montage des dossiers.

En 2018, cinq dossiers d'organismes ont fait l'objet d'une décision favorable :

- Accompagnement social et innovation : création d'un lieu de ressources intergénérationnel et inter-bailleurs visant la lutte contre la précarité, permettant entre autre la mise en réseau des acteurs
- Qualité de service labellisations et certifications : mise en place d'un système de management de la qualité et de l'amélioration selon l'ISO 9001
- Qualité de service démarches et projets : démarche de design de service autour de la dimension numérique du service rendu aux locataires
- Accompagnement et adaptation au vieillissement : mise en place du référentiel Habitat Senior Services
- Amiante : Acquisition d'un système de gestion des données amiante

Un total de 263 031 € d'aides attribuées en 2018



2 LES GROUPES MÉTIERS

Les groupes métiers s'inscrivent au cœur de la mission d'animation professionnelle de l'USH Centre-Val de Loire. Comptant les métiers de la finance, de la communication et des ressources humaines, ces groupes se réunissent une à deux fois par an sur des thématiques diverses.

Le club communication

Ce groupe s'est réuni deux fois en 2018 :

- En mars 2018, afin de présenter les conclusions de la refonte du projet stratégique de l'association régionale et de présenter le plan de communication de l'association. Ce groupe a créé une nouvelle entité composée de ses adhérents : le comité éditorial, chargé de définir le contenu de la communication de l'association régionale qui porte sur les actions de ses adhérents.
- En septembre 2018, une réunion ouverte aux responsables RH, a permis d'aborder les enjeux de communication interne pour les organismes.



Le club finances

Le groupe finances s'est réuni une fois en avril 2018, en partenariat avec l'USH et la Caisse des Dépôts afin de présenter l'actualité fiscale de l'année et la mise en place des mesures d'accompagnement sur le réaménagement de la dette des organismes.



Le club RH

Une réunion du groupe RH a été organisée en septembre 2018, afin de partager les enjeux en matière de **traitement des données personnelles** (RGPD) et de ses impacts sur le travail des équipes.

3 LA GESTION DE LA DEMANDE

La question de la gestion de la demande et des attributions est un sujet important pour L'USH Centre-Val de Loire, en partenariat avec son association AFIDEM Centre-Val de Loire qui gère les six fichiers départementaux de la demande en Région. Outre la publication annuelle de L'AFIDEM Centre-Val de Loire sur L'observation de la demande et des attributions au titre de L'année 2018, deux types de missions ont été développées en 2018 :

Participation aux orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux



L'USH Centre-Val de Loire participe aux réunions d'élaboration des différents documents cadres organisées par les territoires dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement. A ce titre, l'association a participé à 12 réunions relatives aux territoires de Chartres, Dreux, Orléans et Tours.

Publications: la production d'un guide d'aide à la formalisation des Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)

Afin d'apporter un appui technique et méthodologique aux EPCI soumis aux obligations instituées par la loi Egalité et Citoyenneté, L'USH Centre-Val de Loire a élaboré un guide d'aide à la formalisation du PPGDID pour les 19 EPCI concernés par cette obligation. Ce document propose :

- Des éléments de langage sur la gestion des demandes de logement
- Des éléments statistiques sur les demandes et les attributions de logements sociaux sur le territoire de l'EPCI

Observation de la demande et des attributions

Publication annuelle de l'AFIDEM Centre-Val de Loire sur l'observation de la demande et des attributions en Région Centre-Val de Loire en 2018.







LES INSTANCES DE GOUVERNANCE

Au cours de l'année 2018, l'association aura réuni :

- 5 Conseils d'Administration
- 1 Bureau
- 1 Assemblée Générale

LE NOUVEAU PROJET STRATÉGIQUE DE L'ASSOCIATION RÉGIONALE

Présentées au Conseil d'Administration en janvier 2018, les conclusions de la refonte du projet stratégique ont fait apparaître 4 grands enjeux autour desquels l'association doit centrer ses missions.

Les programmes d'action développés pour 2018 et 2019 s'inscrivent dans ces enjeux.

L'ÉQUIPE DE L'USH CENTRE-VAL DE LOIRE

En 2018, l'association régionale a accueilli **2 nouveaux collaborateurs,** dans le cadre d'un poste vacant et d'un départ d'une salariée.

Anne-Laure TERRASSE, chargée de mission politiques sociales et qualité de service Arrivée en février 2018

Léonce BOTON, chargé de mission politiques patrimoniales Arrivé en juin 2018

L'association a également recruté une apprentie en Master 2 Droit et Management Public Local, **Saïna JUDOR**.





LES ACTIONS DE COMMUNICATION



Suite à la refonte de son projet stratégique, l'association a élaboré un nouveau plan de communication afin de mieux valoriser la plus-value sociétale des organismes adhérents sur le territoire régional.

PLAN DE COMMUNICATION 2018-2019

- Refonte du site Internet, avec la création d'un volet collaboratif à destination des adhérents
- 2. Modernisation de la newsletter
- 3. Création d'outils de communication spécifiques (flash info, publications spécifiques...)
 - Des liens plus réguliers avec la presse locale
 - Un rôle d'appui assuré par le groupe communication (Comité éditorial)
 - . Sur le choix des thématiques à promouvoir
 - . Dans le cadre de la mobilisation des médias pour l'organisation de conférences de presse
 - Une nouvelle charte graphique commune aux supports de l'association
 - Une communication davantage tournée vers la promotion des actions des adhérents et de leur valeur économique et sociale

En 2018, l'association aura produit :

- 4 lettres d'info : en avril sur le poids économique du logement social, en juin sur les constructions neuves, en septembre sur les réhabilitations et en décembre sur les actions sociales des organismes.
- 5 flash info : en janvier sur le FSI, en mars sur les conclusions de la refonte du projet stratégique, en avril sur la mise en œuvre du RGPD, en juin sur un état d'avancement de la programmation 2018 et en décembre sur la programmation révisée 2018.
- 2 newsletters : Reprise d'un nouveau format de newsletter bimestrielle à compter d'octobre 2018.

Enfin, l'USH Centre-Val de Loire est présente sur **Twitter** depuis septembre 2018. **@ @ush_cvdl**







Le plan d'action 2019 développé par l'association s'inscrit à la fois dans les enjeux mis en avant dans le cadre de la refonte du projet stratégique, et dans les axes d'intervention définis par le nouveau mandat à l'action régionale couvrant la période 2019-2021, résultant de la convention signée entre l'USH et la CGLLS qui fixe le plan d'action professionnelle de l'USH.

Les actions proposées sont les suivantes :

1. Accompagner les organismes dans la mise en œuvre des évolutions réglementaires et stratégiques

- Lancement et suivi du groupement de mise en conformité au RGPD
- Plan d'action loi ELAN :
- Aménagement et maîtrise d'ouvrage
- Vente et accession sociale, gestion des copropriétés
- Elargissement des compétences
- Poursuite de la réforme sur la demande et les attributions : production de notes méthodologiques et suivi des indicateurs (en lien avec l'AFIDEM)

2. Valoriser et communiquer sur la plus-value sociétale du logement social en région

- Publications régulières
- Newsletter tous les 2 mois
- Lettre d'info trimestrielle
- Mise en ligne des évolutions du site internet
- Partie institutionnelle
- Espace collaboratif
- Réalisation d'enquêtes donnant lieu à des publications spécifiques
- Sur les impayés de loyers
- Sur le poids économique du logement social en région
- Sur les coûts de construction
- Sur les ventes
- Sur l'évaluation des mesures des lois de finances

3. Développer une culture commune de l'innovation et de la modernisation des métiers du logement social

- Qualité de service : lancement de l'enquête triennale de satisfaction des locataires du parc social
- Cycle numérique : les enjeux de la dématérialisation
- Cycle vieillissement : lancement d'une étude pré-opérationnelle en vue du développement d'une offre de services à destination des locataires isolés de plus de 75 ans

- Capitalisation des initiatives innovantes menées par les organismes
- Identification de pistes de mutualisation

4. Représenter les intérêts des organismes dans la construction, le suivi et l'évaluation des politiques locales de l'habitat

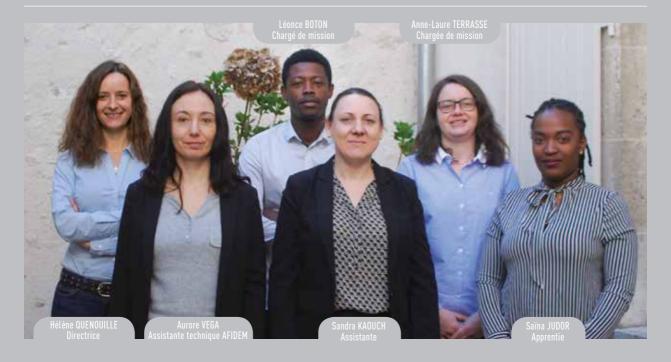
- Co-pilotage du réseau Régional Villes Habitat avec la DREAL Centre-Val de Loire et Villes²
- Participation aux travaux des CIL menés par les EPCI
- Participations aux instances du CRHH
- Participation aux actions des têtes de réseau
- étude sur la prévention des expulsions et suites, en lien avec la DRDJSCS et la FAS
- logement des jeunes, en partenariat avec l'URHAJ
- Suivi de l'activité des organismes :
- la programmation de logements sociaux
- la consommation des fonds européens et régionaux en matière de réhabilitation thermique
- les opérations ANRU
- les opérations cœurs de ville

5. Poursuivre la sécurisation du fonctionnement de l'association

- Régularisation des liens AR-AFIDEM et sécurisation de la mission de l'AFIDEM
- Mise en place d'un plan de développement des compétences en lien avec la FNAR
- Mise en place d'une comptabilité analytique pour le suivi d'activité







LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Jean Luc TRIOLLET, Président
- Philippe VAREILLES, Vice-Président Délégué
- Corinne MESNIL, Vice-Présidente
- Laurent LORRILLARD, Vice-Président
- Denis I FRERT, Secrétaire
- Thierry FOURNIGUET, Trésorier
- Samuel LEMERCIER, Titulaire OPH
- Olivier PASOLIFT Titulaire OPH

- Pascal RIGAULI, Titulaire OPH
- Grégoire SIMON Titulaire OPH
- Pascal SIRY, Titulaire OPH
- Denis TOLIFT Titulaire OPH
- Nathalie RERTIN Titulaire ESH
- Alain CUEVOLLEAU Titulaira ECL
- Michèle DEJONGHE, Titulaire ESH
- Benoit Pichard, litulaire ESF
- Philippe REAU, Titulaire ESH
- Bruno FIEVET, Titulaire Coopératives
- Alain MONTAGU, Titulaire Coopératives
- Philippe VAREILLES, Titulaire Coopérative
- Patricia FFSTIVI, Titulaires SACICAP

LISTE DES ORGANISMES ADHÉRENTS À L'USH CENTRE-VAL DE LOIRE

Offices Publics de l'Habitat (OPH)

CHARTRES HABITAT MÉTROPOLE, HABITAT DROUAIS, HABITAT EURÉLIEN, LE LOGEMENT DUNOIS, LES RÉSIDENCES DE L'ORLÉANAIS, LOGEMLOIRET, NOGENT PERCHE HABITAT, TOUR: HABITAT, OPAC DE L'INDRE, TERRES DE LOIRE HABITAT, VAI, DE BERRY, VAI, TOURAINE HABITAT

Intronrises Sociales de l'Hahitat (FSH)

EURE-ET-LOIR HABITAT, FRANCE LOIRE,
ICF HABITAT, 3F CENTRE-VAL DE LOIRE,
LA ROSERAIE, LA TOURANGELLE IMMOBILIER,
LOIR&CHER LOGEMENT, CDC HABITAT SOCIAL,
PIERRES ET LUMIÈRES, SCALIS, SIAP,
TOURAINE LOGEMENT VALLOGIS

Sociétés Coopératives

COGECO, COOPÉA, LA RUCHE HABITAT, LE FOYEI D'EURE-ET-LOIR, LOGIS CŒUR DE FRANCE, SCP D'HI M D'INDRF-FT-LOIRE VIF & LIIMIÈRE

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

PROCIVIS BERRY PROCIVIS FURE-ET-LOIR

Ficosi



22, rue du Pot de Fer 45000 Orléans Tél. : 02 188 45 000

arhlmce@union-habitat.org



L'USH Centre-Val de Loire 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.

