



Association régionale AURA Hlm

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

Le mouvement Hlm  
engagé dans la gestion  
de la crise et  
la relance durable







# Le mot du président

**LE PRÉSIDENT DE L'USH74**

**ALAIN BENOISTON**

Directeur général d'halpades




L'année 2020 s'est déroulée dans le contexte particulier et inédit de crise sanitaire liée au COVID 19. Les calendriers et les projets ont été bousculés du fait des périodes de confinement et du report du 2ème tour des élections municipales.

Cet épisode a démontré la capacité des organismes à s'adapter, à innover et à repenser leurs modalités d'intervention pour poursuivre leur activité, que ce soit sur les chantiers, dans la gestion administrative et comptable ou dans la relation clients, notamment auprès des locataires les plus isolés et les plus fragiles.

Il en est de même au niveau de l'activité de l'USH 74 qui a poursuivi ses travaux, sous des formats différents pour accompagner les organismes dans la gestion de la crise sanitaire, maintenir le lien avec les partenaires et l'implication dans les groupes de travail locaux.

A travers l'organisation d'un cycle de quatre webinaires thématiques « les Rendez-vous du logement social », l'USH 74 a voulu mobiliser les élus sur la question du logement social. Ces séances furent l'occasion d'insister sur le rôle essentiel des organismes dans les politiques locales de l'habitat et en tant qu'acteurs économiques, sociaux, environnementaux incontournables du territoire.

Mais surtout, la période a permis de créer ou de renforcer certains partenariats, avec le secteur associatif et les acteurs de la construction et du bâtiment notamment.

Dans ce contexte inédit, nous démontrons que nos organismes sont des acteurs agiles et qui seront au rendez-vous d'un plan de relance durable et solidaire. 

# SOMMAIRE

**P6** L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

**P9** NOTRE ORGANISATION

**P12** L'ANNÉE 2020 EN RÉSUMÉ

**P13** NOTRE ACTIVITÉ

**P26** PERSPECTIVES 2021

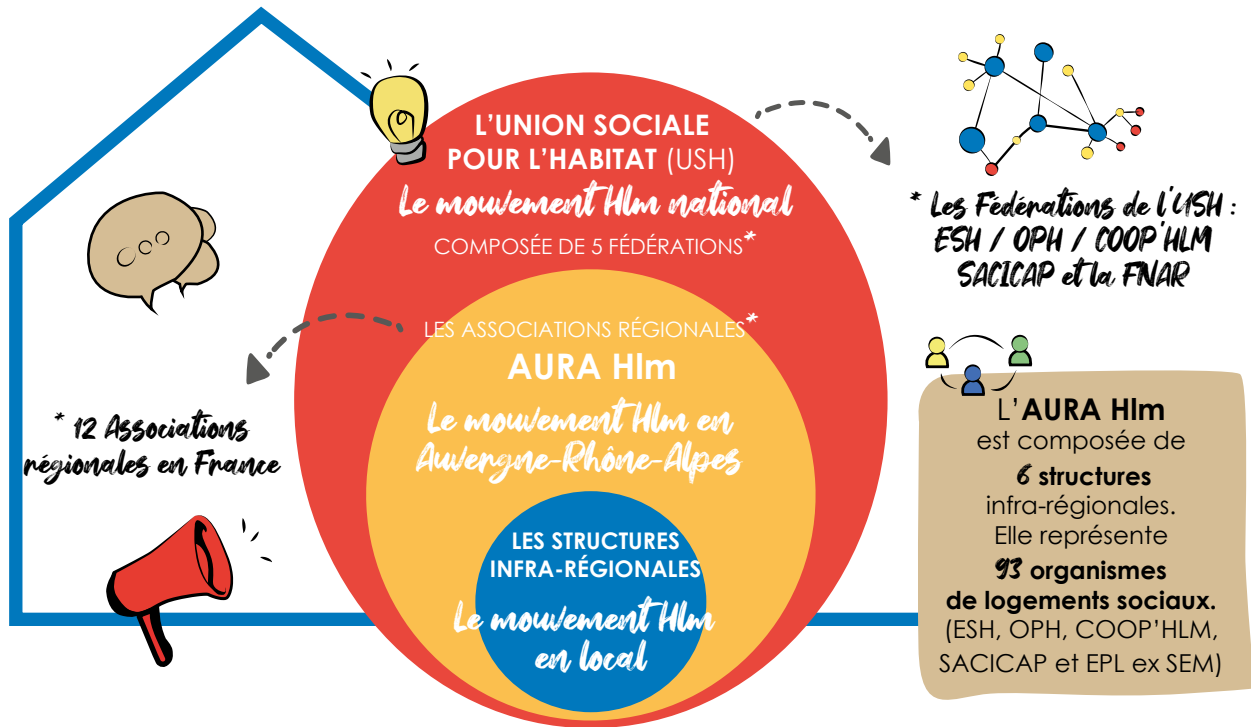


**L'USH 74**

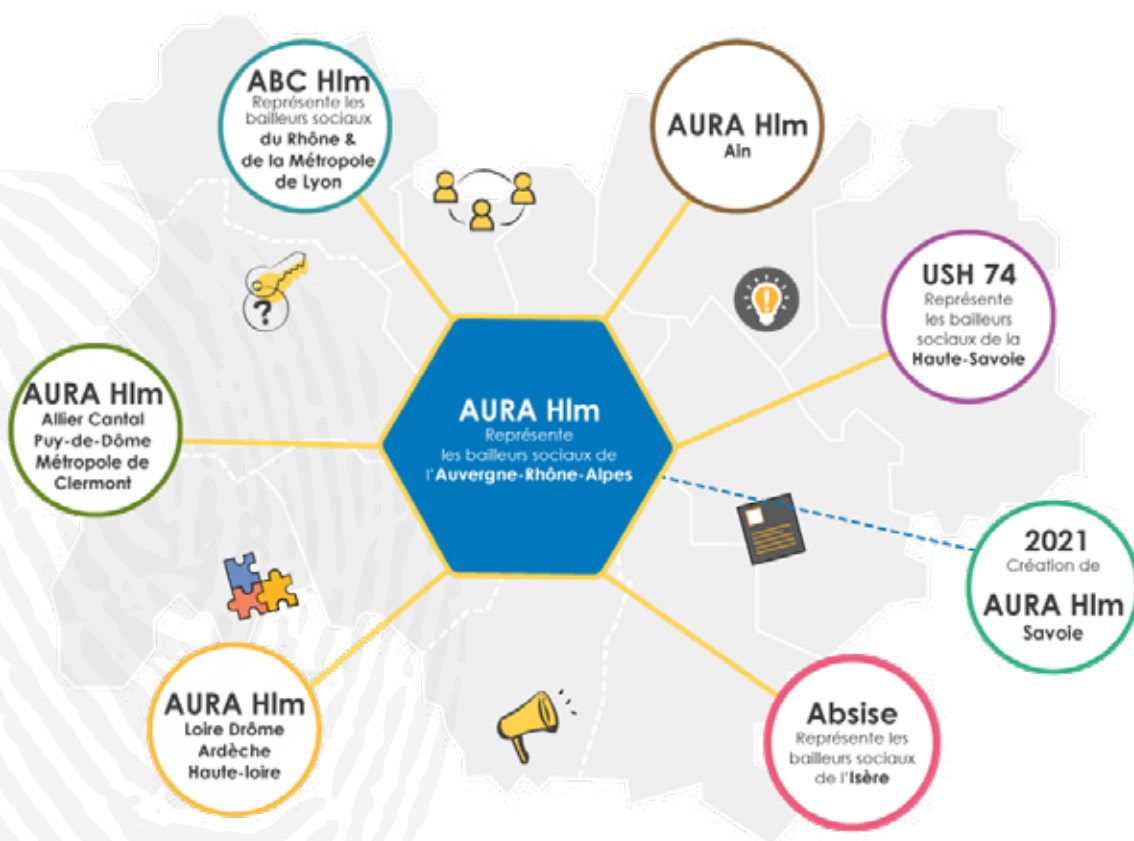
L'association  
des organismes  
de logement social  
en Haute-Savoie

# L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

## L'USH 74, MAILLON DÉPARTEMENTAL DE LA REPRÉSENTATION DU MOUVEMENT HLM



## L'AURA HLM ET SES STRUCTURES INFRA-RÉGIONALES





Crédit photo : IDEIS

## LES MISSIONS DE L'USH 74

### 1 REPRÉSENTER LA PROFESSION ET PORTER NOS ENJEUX COLLECTIFS

L'USH74 définit des orientations communes et représente les bailleurs sociaux auprès des institutions locales en articulation avec les positions régionales et nationales de l'organisation professionnelle Hlm.

### 2 CONSOLIDER LES PARTENARIATS LOCAUX POUR RENFORCER NOTRE ANCRAGE TERRITORIAL

L'association joue un rôle incontournable dans le partenariat local : services de l'Etat, collectivités, acteurs de la construction et du bâtiment, etc. L'USH 74 contribue par ailleurs à l'élaboration des politiques locales de l'habitat : travaux des PLH, CIL, PDALHPD, Schéma Départemental de l'Habitat, etc.

### 3 PARTAGER LES EXPÉRIENCES ET IMPULSER DES DÉMARCHES INTER-BAILLEURS

A travers des groupes de travail thématiques réguliers, l'USH 74 favorise un échange permanent entre les organismes sur leurs pratiques et l'actualité du secteur. Elle accompagne les équipes dans les différentes réformes à l'œuvre. L'association est également le cadre qui facilite l'émergence de projets en inter-organismes.

### 4 COMMUNIQUER ET RENDRE VISIBLE L'ACTION DES ORGANISMES HLM DE HAUTE SAVOIE

Enfin, l'USH 74 contribue à rendre visible l'action des organismes Hlm sur le territoire de la Haute-Savoie, à véhiculer une image positive sur le logement social, à travers des actions pédagogiques et une communication adaptée.



## NOS ENJEUX

- 1. LEGITIMITÉ** de notre positionnement, grâce au poids du collectif
- 2. VISIBILITÉ** de l'action des organismes, par le biais de l'association
- 3. VALORISATION** de l'image du logement social

## NOTRE AMBITION

- » Représenter le mouvement HLM à l'échelle de la Haute-Savoie.
- » Positionner l'USH 74 comme un acteur incontournable des politiques locales de l'habitat dans le département.

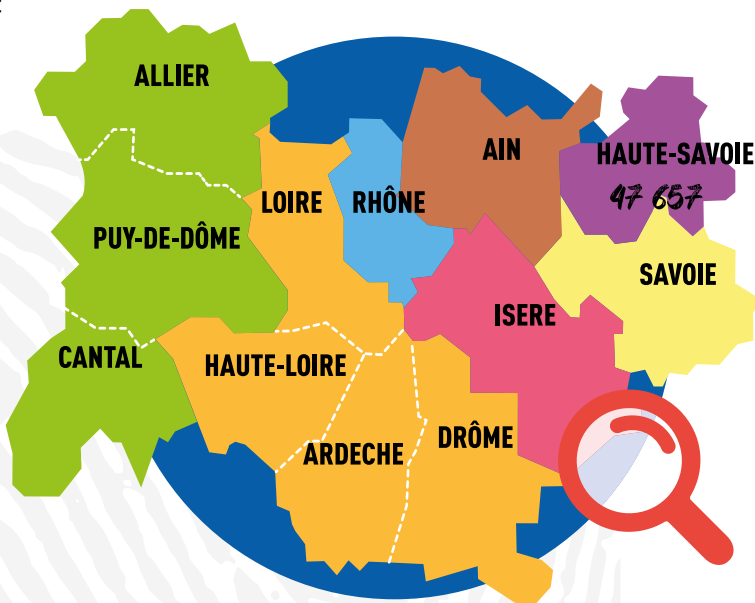
## UNE NOUVELLE IDENTITÉ VISUELLE POUR PORTER LE MOUVEMENT HLM DANS LE DÉPARTEMENT

Suite au changement de logo de l'Union Sociale pour l'Habitat nationale, l'AURA Hlm au niveau régional et l'USH 74 ont entrepris une harmonisation de leur logo, dans le cadre d'une charte graphique commune. Le nouveau logo de l'USH 74 a été adopté en conseil d'administration du 17 décembre 2020.

Cette cohérence vise à renforcer le positionnement du mouvement Hlm dans les politiques nationales et locales.



## Haute-Savoie



## Chiffres clefs 2020

- 15 organismes adhérents
- 47 657 logements
- 101 000 personnes logées
- 2 500 logements neufs/an
- 1 200 logements réhabilités/an
- 130 logements produits en accession à la propriété
- 200 M€ investis dans l'économie locale (filière bâtiment)
- 2 000 emplois induits (directs et indirects)
- 830 salariés dans les organismes

\* Répartition du nombre de logements sociaux par département hors logements foyers (Source - RPLS 2020)



# NOTRE ORGANISATION

Le conseil d'administration rassemble les dirigeants des organismes HLM ayant leur siège en Haute-Savoie, mais aussi des représentants des organismes régionaux ou nationaux qui ont du patrimoine dans le département. L'adhésion à l'association est libre et fait l'objet d'une validation par les membres du bureau.

## LE BUREAU

Le bureau est composé des membres fondateurs : **HALPADES, HAUTE-SAVOIE HABITAT, SA D'HLM MONT BLANC, LÉMAN HABITAT**. Il définit les grandes orientations de l'association.

Depuis le 1er septembre 2019, et ce pour une durée de deux ans, conformément aux statuts de l'association, le bureau se compose comme suit :

### Composition du bureau



### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### IL EST COMPOSÉ DE 15 ADHÉRENTS :

HALPADES - HAUTE-SAVOIE HABITAT - LÉMAN HABITAT  
SA D'HLM MONT-BLANC - CDC HABITAT SOCIAL  
SOLLAR - 3F IMMOBILIÈRE RHÔNE ALPES - ICF SUD EST  
MÉDITERRANÉE - ERILIA - ALLIADE HABITAT - CHABLAIS  
HABITAT - IDEIS - ALPES HABITAT - SACICAP - ADOMA

#### ET DE MEMBRES INVITÉS :

- Aïcha MOUHADDAB, en tant que directrice de l'AURA-HLM et représentante du mouvement à l'échelle régionale
- Brigitte MAFFEO, en tant que directrice de l'association PLS.ADIL 74, partenaire historique de l'USH 74

#### LES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SONT L'OCCASION DE :

- Partager les enjeux et actualités locales et nationales
- Définir une stratégie et des positions communes
- Définir les chantiers et projets prioritaires à mener en inter-organismes

#### EN 2020 :

- 5 RÉUNIONS DU BUREAU
- 4 RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### REUNIONS EXCEPTIONNELLES DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DURANT LE 1er CONFINEMENT

Durant la période de confinement de mars à mai 2020, des réunions exceptionnelles des membres du conseil d'administration se sont tenues tous les 15 jours pour aborder diverses questions liées à la gestion de la crise : mesures de protection, poursuite des chantiers, situation économique des fournisseurs, situation des locataires et vie des immeubles, etc.

Compte-tenu du contexte de crise sanitaire, l'ensemble de ces instances s'est tenue totalement ou en partie en visio-conférence dès le mois de mars 2020.

#### DE NOUVEAUX REPRESENTANTS

Enfin, durant l'année, le conseil d'administration a accueilli de nouveaux représentants désignés pour les organismes CDC Habitat Social, SOLLAR, Alliadé.

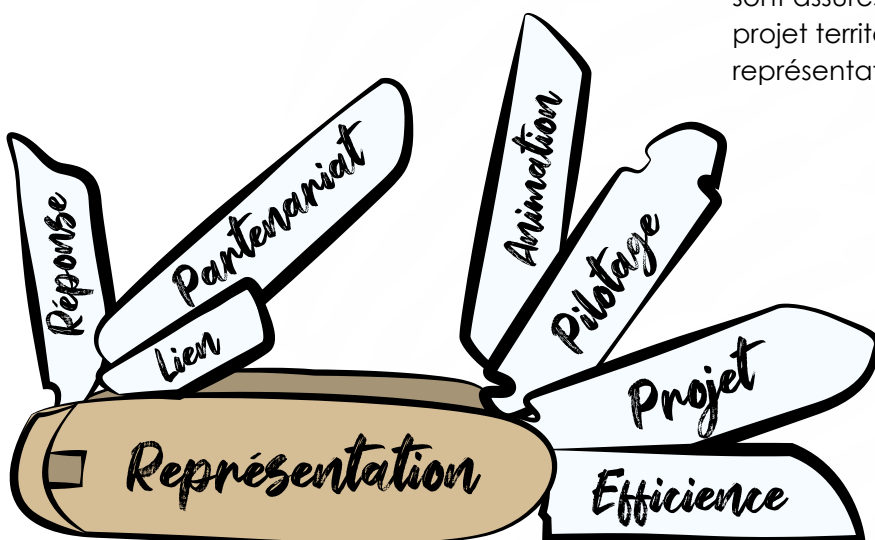
### UNE CHARGÉE DE PROJETS AU SERVICE DU TERRITOIRE

La coordination et l'animation de l'association sont assurés par Aude Poinignon, Chargée de projet territoriale, qui assure également une représentation dans différentes instances.



**Aude POINSIGNON**

Chargée de projets  
territoriale  
Haute-Savoie



A large, faint fingerprint graphic is centered in the upper half of the page, rendered in a lighter shade of blue against the background.

# L'ACTIVITÉ 2020 DE L'USH 74



# L'ANNÉE 2020 EN RÉSUMÉ



## FACE À LA CRISE SANITAIRE, ACTEURS DE LA CONSTRUCTION ET DU BÂTIMENT MOBILISÉS

MARS – MAI 2020

Réunions de l'USH 74 avec la Fédération du Bâtiment 74, la Fédération des Promoteurs des Alpes, la CAPEB, l'ordre des architectes, durant le 1er confinement et mobilisation commune pour poursuivre les chantiers dans de bonnes conditions.



## EMIL, UN PROJET À DESTINATION DES LOCATAIRES EN GRANDE SOUFFRANCE PSYCHIQUE

Un projet d'Equipe Mobile d'Intervention dans les Logements développé en partenariat avec l'association OPPELIA-Thylac, dans le cadre du nouveau programme FNAVDL.



## BOURSE D'ÉCHANGE UN NOUVEAU SITE MIS EN LIGNE

SEPTEMBRE 2020

Une nouvelle version plus moderne et plus facile d'utilisation pour les usagers, comme pour les collaborateurs des organismes en charge du suivi du dispositif.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE SUR LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DES LOCATAIRES

SEPTEMBRE 2020

Une communication presse sur les solutions concrètes proposées par les organismes HLM de Haute-Savoie pour faciliter la mobilité des locataires : la bourse d'échange entre locataires du parc social, les solutions en accession sociale, et notamment la vente de certains logements, avec une diffusion des offres sur Bienvenue.fr



## PLAN DE RELANCE : RECENSEMENT DES BESOINS EN RÉNOVATION THERMIQUE DES LOGEMENTS

JUILLET – SEPTEMBRE 2020

Consolidation des besoins identifiés par les organismes pour répondre aux enquêtes lancées par les services de l'Etat dans le cadre du plan de relance : 27 opérations, correspondant à près de 1 200 logements initialement identifiées.

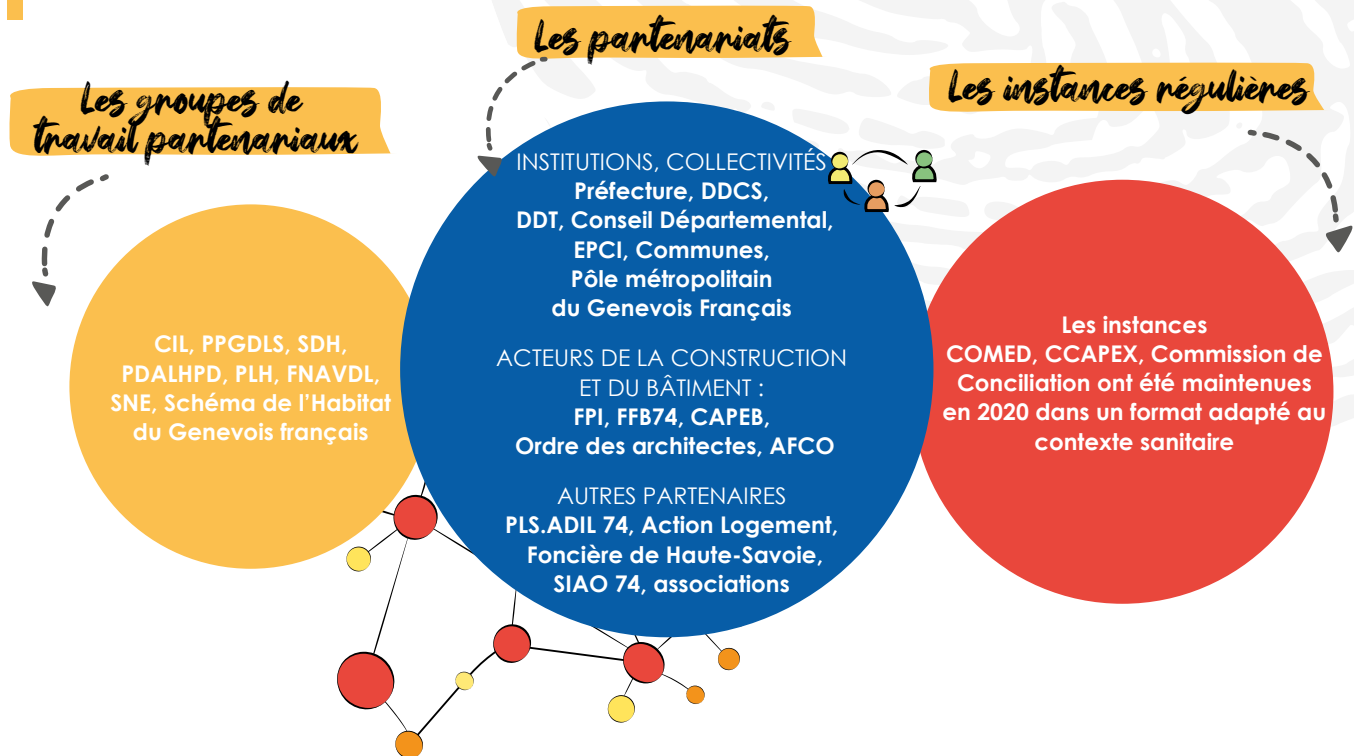
Les  
Rendez-vous  
du logement  
social

## « LES RENDEZ-VOUS DU LOGEMENT SOCIAL » : WEBINAIRES À DESTINATION DES ÉLUS LOCAUX

NOVEMBRE 2020 – JANVIER 2021

4 séquences thématiques organisées en partenariat avec TV8 Mont Blanc pour sensibiliser les nouveaux élus à la question du logement social et aborder nos différents champs d'activité : la production neuve, la rénovation du parc, l'accession sociale à la propriété, les attributions de logements.

## LES PARTENARIATS



## LES RENCONTRES AVEC LES NOUVEAUX ELUS

Suite aux élections, des rencontres ont été organisées avec les Présidents et Vice-présidents à l'habitat des agglomérations du Grand Annecy et Annemasse Agglo, de la Communauté de Communes de Cluses Arve et Montagnes.



### LES THÉMATIQUES TRAVAILLÉES EN PARTENARIAT

L'USH 74 a poursuivi sa collaboration principalement sur les chantiers suivants :

#### LES CHANTIERS AVEC LA DDT

- » Suivi de la programmation
- » Bilan triennal SRU
- » PSLA et BRS
- » PLAI adaptés
- » Plan de relance et perspectives en terme de rénovation thermique

#### LES CHANTIERS AVEC LA DDCS

- » Suivi des attributions aux ménages du 1er quartile et ménages prioritaires
- » Réforme des attributions (flux, cotation)
- » Besoins des publics spécifiques
- » Cellules de crise/ locataires présentant des troubles psychiques importants
- » Nouveau programme FNAVDL
- » Expulsions

#### LES CHANTIERS AVEC LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

- » Schéma Départemental de l'Habitat
- » Difficultés financières des locataires liées à la crise COVID

#### LES CHANTIERS AVEC LES EPCI

- » Orientations des nouveaux exécutifs en matière d'habitat
- » Travaux des Conférences Intercommunales du Logement
- » Perspectives du passage au flux, de la mise en œuvre de la cotation (participation aux ateliers de concertation avec les EPCI lancée par la DHUP sur la cotation)
- » Groupes de travail relatifs à la mise en place d'une Instance Multi-partenariale des Attributions sur Annemasse Agglo
- » Participation à l'étude sur l'accessibilité des loyers du parc social aux ménages du 1er quartile de ressources sur Annemasse Agglo

### ZOOM 1 - CONSTRUCTION ET POURSUITE DES CHANTIERS UN PARTENARIAT INEDIT AVEC LES ACTEURS DE LA PROMOTION IMMOBILIERE ET DU BÂTIMENT

Dès la fin du mois de mars 2020, l'USH 74 a initiée plusieurs rencontres en visio-conférence entre les principaux partenaires de la construction et du bâtiment : FPI, FFB74, CAPEB, Ordre des architectes, AFCO (fédération des coordonateurs SPS). Outre la volonté partagée d'assurer la poursuite des chantiers malgré les conditions sanitaires, ces séances ont permis de pointer les difficultés partagées durant la période de confinement et de déterminer des pistes d'action.

Une démarche commune a été décidée à travers un premier courrier adressé au Préfet du département pour l'alerter sur la situation, qui a été suivi d'effets : déblocage de masques de la réserve préfectorale pour les entreprises sur les chantiers, réouverture de certaines déchetteries, assouplissement de la position des concessionnaires d'énergie quant aux interventions sur les chantiers.

Un second courrier commun a été adressé aux présidents d'EPCI, les interpellant sur les difficultés liées à la fermeture ou au fonctionnement très réduit de certains services d'urbanisme municipaux. Ensemble, nous avons rappelé que, pour assurer notre activité à moyen terme, et plus globalement, la relance économique, il était indispensable que l'examen des dossiers reprenne rapidement lorsqu'il avait été interrompu ; et soit facilité.

L'USH 74 a enfin représenté les organismes dans les audio-conférences pilotées par le Préfet et la DIRECCTE sur le sujet de la reprise des chantiers.

### ZOOM 2 : POURSUITE DE L'ACTIVITE DES ORGANISMES EN PERIODE DE CONFINEMENT : UNE COMMUNICATION REGULIERE AUX PARTENAIRES

Les sollicitations des partenaires auprès de l'USH 74 ont été nombreuses durant la 1ère période de confinement pour connaître l'impact de la crise sanitaire sur l'activité des organismes. Des points téléphoniques bi-mensuels ont été instaurés avec les services de la DDT, et de manière plus ponctuelle avec certains EPCI et le service Habitat du Conseil Départemental.

Concernant le volet gestion locative, chaque organisme a très vite réorganisé ses modalités d'accueil des locataires, ses commissions d'attribution à distance, et dès que cela a été possible, les signatures de baux et entrées dans les lieux. Des campagnes d'appels téléphoniques à destination des locataires les plus isolés ont également été mises en place par chacun.

L'USH 74 a assuré la centralisation de l'information (modalités et horaires d'accueil, fonctionnement des CALEOL, etc.), sa mise à jour régulière et la communication aux partenaires en attente d'informations : CCAS, communes, Conseil Départemental, Action Logement.





# LES ANIMATIONS PROFESSIONNELLES

L'inter-bailleurs s'appuie sur des groupes thématiques composés des collaborateurs des organismes membres. Ils favorisent la mutualisation des pratiques, permettent de faire émerger les problématiques qui nécessitent un positionnement du conseil d'administration et servent d'interface avec les partenaires pour avancer techniquement et collectivement sur des dossiers. Les thématiques traitées s'organisent en lien avec les travaux de l'AURA HLM et de l'USH.

## LES THEMATIQUES ABORDEES EN 2020 SONT DIRECTEMENT EN LIEN AVEC L'ACTUALITE

### GESTION LOCATIVE

- » Suivi des objectifs d'attribution aux ménages appartenant au 1er quartile de ressources et aux publics prioritaires, en lien avec le gestionnaire territorial du SNE, PLS, ADIL 74
- » Evolutions du SNE
- » Cotation
- » Perspectives d'une gestion en flux des contingents
- » Nouveau programme FNAVDL
- » Evolution des impayés de loyer
- » « Ma solution logement » : présentation par Action Logement avant le déploiement du site
- » Et plus particulièrement durant le 1er confinement : adaptation et poursuite de l'activité locative, mobilisation de logements d'urgence, locataires en situation de fragilité





## ZOOM 1 - LOCATAIRES EN DIFFICULTES ECONOMIQUES MOBILISER LES PARTENAIRES LOCAUX

Dès le mois d'avril 2020, le groupe gestion locative s'est penché sur la question des impayés. En interne, les organismes ont entrepris un important travail de phoning auprès des locataires primo-débiteurs dès le début de la crise pour essayer de comprendre les situations et trouver des solutions adaptées. Il a été décidé au sein de l'inter-bailleurs de suivre l'évolution des impayés jusqu'à la fin de l'année 2020, en comparaison avec les chiffres 2019.

A l'issue de la 1ère vague d'épidémie, les organismes se sont inquiétés des retombées de la crise sanitaire à craindre sur la situation financière des locataires. Nous avons eu l'occasion d'échanger à plusieurs reprises à ce sujet avec le Conseil Départemental, afin d'envisager la mobilisation d'un fonds exceptionnel. Les élus ont voté fin 2020 un volet exceptionnel « covid 19 » dans le cadre du Fonds Solidarité Logement, mobilisable directement par les bailleurs sociaux vis-à-vis de locataires primo-débiteurs qui justifient un changement de situation directement lié à la crise (perte d'emploi ou baisse de ressources, séparation, divorce). Ce fonds sera mobilisable dès le mois de janvier 2021.

## ZOOM 2 : TROUVER DES SOLUTIONS POUR REpondre AUX URGENCES

Suite à une sollicitation du Conseil Départemental de Haute-Savoie, les équipes gestion locative des organismes ont répondu favorablement à la possibilité de mobiliser des logements pour mettre à l'abri des personnes victimes de violence. Par ailleurs, afin de proposer des solutions disponibles très rapidement, elles ont identifié au sein de leur parc les foyers dans lesquels des places étaient disponibles. Ces logements avaient l'avantage d'être entièrement équipés et les entrées dans les lieux ont pu s'organiser très rapidement. Deux adresses ont été proposées sur Annecy et sur Archamps. Les membres de l'USH 74 ont également fait savoir qu'ils étaient prêts à mettre à disposition des logements pour le personnel hospitalier, à proximité des établissements.



### BOURSE D'ÉCHANGE

- » Séance de test de la nouvelle version du site avec le groupe projet, avant déploiement
- » 4 séances de formation sur le nouveau site à destination des collaborateurs des organismes, en partenariat avec Cleverttech

### PATRIMOINE :

- » Reprise des chantiers durant la 1ère phase de confinement
- » Plan de relance et recensement des besoins en rénovation thermique



### ZOOM 3 : TRAVAIL SUR LE PASSAGE A UNE GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS

Suite à la parution du décret relatif à la gestion en flux des contingents le 20 février 2020 et avec l'appui du Cahier Repères de l'USH consacré à ce sujet, le groupe gestion locative a réfléchi à une méthodologie pour engager les réflexions locales sur le flux et échangé sur les différents modes de calculs proposés par l'Union. Il a pu s'appuyer sur la démarche d'accompagnement mise en place à l'échelle régionale par l'AURA HLM. Ont été identifiés les points relevant du travail propre à chaque bailleur et ceux ayant un intérêt à être portés en inter-bailleur. Chaque organisme a ensuite engagé un état des lieux interne du stock existant de réservations de logements, première étape indispensable de mise à plat, avant d'amorcer les discussions avec les partenaires.

La réforme de la demande et des attributions étant bien avancée sur Annemasse Agglo, l'USH 74 a proposé aux élus que l'agglomération soit un territoire d'expérimentation du passage à une gestion en flux, à travers le projet d'Instance Multi-partenariale des Attributions (IMA) en cours de construction.

### ZOOM 4 - IDENTIFICATION DES BESOINS EN RÉNOVATION THERMIQUE DANS LE CADRE DU PLAN DE RELANCE NATIONAL

L'USH 74 a été consultée dès l'été 2020 par la DDT74 pour répondre à une enquête nationale sur les besoins en rénovation ou restructuration lourdes dans le parc social, dans le cadre des travaux sur le plan de relance. A partir du recensement effectué par les équipes des organismes, 29 opérations, soit près de 1200 logements locatifs sociaux, ont initialement été identifiées, correspondant aux opérations les plus lourdes et/ou les plus complexes inscrites dans les PSP. La liste des opérations a ensuite été affinée avec les services de la DDT selon les conditions et critères précisés par le niveau régional.

## FINANCES

- » Crédits de paiement

## DEVELOPPEMENT/ MAÎTRISE D'OUVRAGE :

- » Suivi de la programmation
- » Conditions de poursuite des chantiers durant le 1er confinement et perspectives d'après-crise
- » Dispositif de préemption dans les communes carencées
- » Préparation des commissions départementales SRU

### ZOOM 5 - PRÉPARATION DE LA REPRÉSENTATION BAILLEURS DANS LES COMMISSIONS DÉPARTEMENTALES SRU

Dans le cadre des bilans triennaux SRU concernant 13 communes du département n'ayant pas atteint les objectifs pour la période 2017-2019, les organismes HLM ont été conviés aux commissions départementales SRU pilotées par la DDT en septembre 2020. L'USH 74 s'est organisée pour que les deux bailleurs principaux de la commune soient présents afin de représenter la profession. Les messages à porter ont été travaillés en amont des commissions entre les responsables du développement. Les directions de la gestion locative ont également été interrogées pour compléter par des éléments relatifs à la tension de la demande, ou au contraire, aux difficultés éventuelles de relocation, selon les communes.



Crédit photo : Haute-Savoie HABITAT



## LES PROJETS PORTÉS EN INTER-BAILLEURS

### PROJET EMIL : EQUIPE MOBILE D'INTERVENTION DANS LE LOGEMENT – EN PARTENARIAT AVEC L'ASSOCIATION OPPELIA THYLAC

Le confinement a eu des effets extrêmement néfastes sur des locataires présentant une fragilité psychique et plusieurs organismes se sont trouvés confrontés à une dégradation de certaines situations.

Face aux cas les plus graves, avec un risque pour le locataire, comme pour le voisinage, l'USH 74 a interpellé les services de la Préfecture et les partenaires concernés afin de solliciter une réunion de crise. Ce sont finalement 4 rencontres qui ont eu lieu durant la période du 1er confinement, pilotées par la Préfecture, pour faire état des situations et coordonner les interventions à mener.

La crise sanitaire a véritablement révélé le manque de travail partenarial sur la santé mentale dans le département de la Haute-Savoie. Ces « cellules

de crise » ont permis d'amorcer la réflexion, en rapprochant les acteurs du logement, de l'action sociale et de la santé psychique. Elles sont à l'origine du projet « Equipe Mobile d'Intervention dans le Logement » porté par l'USH 74 et l'association Oppelia Thylac, qui intervient auprès de ménages rencontrant des difficultés médico-sociales ou sanitaires dans le département. Il est soutenu par la DDCS, dans le cadre du nouveau programme FNAVDL 2020 et financé au titre du volet « bailleurs » et a démarré à l'automne 2020. 4 organismes sont impliqués dans cette 1ère année d'expérimentation. Le projet consiste à mettre en place une Equipe Mobile d'Intervention dans le Logement pour favoriser l'accès ou le maintien dans un logement social de ménages présentant des troubles psychiques ou une pathologie chronique qui altèrent leur capacité à habiter sereinement un logement, un immeuble, un quartier. L'équipe d'Oppélia Thylac est composée d'un coordinateur du projet, d'une infirmière spécialisée dans le domaine de la psychiatrie et d'une assistance sociale. Elle travaille en lien avec les équipes de proximité et les CESF des organismes.



La démarche vise d'une part le maintien dans un logement de locataires en grande fragilité psychique, mais aussi le maintien de l'équilibre au sein des immeubles, par une intervention globale et adaptée. D'autre part, il s'agit d'accompagner certains ménages présentant des fragilités liées à une maladie chronique, une addiction, un trouble psychique, à l'accès au logement à travers le bail glissant.

L'objectif sera de pérenniser l'action en 2021 à travers le nouvel appel à projets FNAVDL et de lui donner des moyens suffisants pour l'élargir aux autres organismes et permettre au dispositif de monter en puissance compte-tenu des besoins identifiés par les équipes de proximité.

### NOUVEAU SITE DE LA BOURSE D'ÉCHANGE DE LOGEMENTS ENTRE LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

Fruit d'un important travail en collaboration avec notre prestataire informatique Cleverttech, une nouvelle version du site a été mis en ligne en septembre 2020. Plus facile d'utilisation et plus moderne, elle devrait faciliter l'utilisation pour les locataires, comme pour les équipes.

Compte-tenu de la crise sanitaire, le déploiement de ce nouveau site a dû être retardé et la dynamique des échanges a été freinée : visites et déménagements impossibles durant le 1er confinement, traitement des demandes d'échanges ralenti. Pour s'adapter au contexte, des évolutions supplémentaires ont été engagées pour dématérialiser totalement le processus d'échange, jusqu'à la signature électronique du formulaire qui engage les deux locataires prêts à échanger un logement.

**Au total en 2020, ce sont 56 ménages qui ont échangé leur logement. 492 locataires ont changé de logement depuis le lancement du site [echangeonsnoslogements74.fr](http://echangeonsnoslogements74.fr)**





## LES ÉVÈNEMENTS

### Les Rendez-vous du logement social

#### « LES RENDEZ-VOUS DU LOGEMENT SOCIAL » UNE SÉRIE DE 4 WEBINAIRES À DESTINATION DES ÉLUS ET PARTENAIRES LOCAUX

Le Conseil d'Administration de l'USH 74 avait inscrit dans sa feuille de route l'organisation d'un évènement à destination des élus locaux à l'issue des élections municipales en juin 2020. Contexte sanitaire oblige, nous avons dû annuler l'évènement et repenser son format.

C'est un cycle de quatre séances thématiques, « les rendez-vous du logement social », organisé sous forme de séquences courtes en webinaires, qui a été proposé aux élus et partenaires locaux.

#### Leurs objectifs :

- acculturer les nouveaux élus communaux et intercommunaux à la question du logement social
- aborder les différents « piliers » de notre activité, à travers des séquences thématiques
- mais aussi positionner les organismes HLM, en période de début de mandats municipaux, comme des acteurs économiques, sociaux, environnementaux incontournables du territoire.

Le support technique des réunions a été assuré par l'équipe de TV8 Mont Blanc, ainsi que le montage des séquences enregistrées, en vue de leur rediffusion.

- **Entre 50 et 90 participants par séance.**
- **Des retours très positifs, tant sur le contenu que sur le format.**



### WEBINAIRE 1 : LE RÔLE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

19 Novembre 2019

Une séquence pour aborder la question des besoins en logement dans le département et les réponses que les organismes HLM proposent : l'occasion de présenter le modèle économique du logement social et de rappeler le rôle essentiel des communes dans la construction des logements sociaux.

**Interventions des représentants de l'USH 74, mais également de la DDT, la Banque des Territoires et Action Logement.**



### WEBINAIRE 2 : RÉNOVER LE PARC POUR RÉPONDRE A L'ENJEU DE LA TRANSITION ÉNERGETIQUE

Jeudi 10 décembre 2020

Un webinaire qui a mis en avant l'action des organismes pour rénover le parc existant, avec environ 1300 logements réhabilités chaque année, afin de répondre aux enjeux :

- Sociaux, pour lutter contre la précarité énergétique et améliorer le confort de nos logements, tout en préservant des loyers accessibles pour nos locataires ;
- Environnementaux, à travers l'amélioration énergétique de nos immeubles ;
- Economiques, car à travers les opérations de réhabilitation, nous favorisons les investissements et l'emploi local en faisant intervenir un grand nombre d'artisans, maîtres d'œuvre, fournisseurs...

La séance fut également l'occasion de parler des difficultés liées à la réhabilitation (coût, problématique de l'amiante, interventions en site occupé) et des enjeux à venir pour répondre à l'exigence de la loi de Transition Énergétique de 2015 de rénover d'ici 2050 l'ensemble du parc au niveau BBC.

**Interventions des Directions du Patrimoine des organismes, de la Banque des territoires, ainsi que du Conseil Départemental, qui apporte une aide au financement des réhabilitations.**



Crédit photo : Haute-Savoie HABITAT



Crédit photo : SA Mont Blanc

### WEBINAIRE 3 : L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Jeudi 7 janvier 2020

Une séance consacrée aux offres complémentaires en accession sociale proposées par les organismes HLM pour favoriser les parcours résidentiels des ménages et répondre à l'ensemble des besoins. Elle a permis d'aborder le BRS, un produit nouveau, mais aussi la vente HLM, réservée prioritairement aux locataires du parc social.

La séance fut l'occasion de rappeler qu'un projet d'accession sociale se définit en partenariat et avec le soutien des collectivités, pour répondre au contexte et aux problématiques locales.

**Interventions des membres de l'USH 74 et de Chrystel GUEFFIER PERTIN, conseiller en accession sociale et vente HLM à l'Union Sociale pour l'Habitat.**



### WEBINAIRE 4 : L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Jeudi 28 janvier 2020

La séance a réuni un grand nombre d'élus et de responsables de CCAS. Elle a rappelé les conditions d'accès au parc social et le fonctionnement actuel des attributions, tout en revenant sur le contexte haut-savoyard, en faisant état des principaux chiffres de la demande et des attributions.

La réforme des attributions engagée depuis 2014 a été présentée à travers une synthèse des 3 lois complémentaires sur le sujet : ALUR, Egalité et citoyenneté et ELAN. Ce fut également l'occasion d'aborder les grandes évolutions à venir avec, à l'automne 2021, le passage à une gestion des réservations en flux et la cotation de la demande.

**Interventions des membres de l'USH 74 et des Directions de la Gestion Locative, ainsi que la DDCS et Action Logement.**



The background is a solid blue color with a yellow triangular shape in the top right corner. Two large white geometric shapes are positioned on the left side: one pointing downwards and one pointing upwards, resembling stylized chevrons or arrows.

# Perspectives 2021

# PERSPECTIVES 2021

**Dans un contexte de crise sanitaire qui perdure en 2021, l'inter-bailleurs continue d'adapter ses interventions pour accompagner au mieux la mission du logement social dans le département, mener à bien les chantiers en cours et à venir, identifier et répondre aux enjeux nouveaux.**

## **PARTAGER LES PRATIQUES DES ORGANISMES DANS UN CONTEXTE DE PRESSION FONCIERE**

Le contexte de forte pression foncière peut conduire à de la surenchère, y compris pour les projets de logements sociaux. Parallèlement, il n'est pas question de renoncer à nos exigences qualitatives et environnementales, partagées d'ailleurs par de nombreux élus communaux et intercommunaux.

Fort de ce constat, les membres du Conseil d'Administration se sont donnés pour objectif, pour l'année 2021, d'engager un cycle de travail visant à définir un socle d'engagements communs et partenariaux au bénéfice de la production sociale, tant qualitative que quantitative.

La démarche doit aboutir à des propositions qui seront présentées à la prochaine Assemblée Générale de mai 2021.

## **POURSUIVRE LA PROMOTION DE NOTRE MISSION GLOBALE AUPRES DES PARTENAIRES ET DES NOUVEAUX EXECUTIFS LOCAUX**

Plusieurs thématiques sont d'ores et déjà identifiées : PSLA et BRS, interventions dans les communes carencées, réhabilitation du parc, passage à une gestion en flux des contingents, etc. Ils nécessiteront de nouveaux échanges avec, selon les sujets, les élus locaux, les services de l'Etat, l'EPF de Haute-Savoie.

Le partenariat avec les acteurs de la construction

se poursuivra (FFB 74, FPI, etc.), notamment dans le cadre de leur association « Acteurs de la construction Savoie Léman », nouvellement créée pour réunir les acteurs de l'immobilier, de la construction et du bâtiment dans le département.

## **POURSUIVRE L'IMPLICATION DANS LA DÉFINITION DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT**

Plusieurs EPCI doivent engager des travaux dans le cadre du renouvellement de leur PLH en 2021. L'USH 74 poursuivra son implication dans les groupes de travail. De la même façon, elle contribuera aux travaux des CIL et des plans partenariaux et aux réflexions sur la mise en place d'une Instance Multipartenariale des Attributions sur l'Agglomération d'Annemasse : une démarche expérimentale destinée à améliorer collectivement la fluidité des attributions et mieux répondre aux enjeux de mixité sociale à l'échelle de l'EPCI. Enfin, l'USH 74 est attendue sur des propositions quant à la mise en œuvre du Schéma Départemental de l'Habitat et du nouveau PDALHPD.



Credit photo : Halpades

## ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET LES PROJETS INTER- BAILLEURS

Il s'agira notamment d'accompagner les équipes dans les différentes réformes à l'œuvre : sur le passage à une gestion en flux des logements et sur la cotation notamment dont les échéances sont prévues pour l'automne 2021.

Dans le cadre de l'appel à projets FNAVDL 2021, l'ambition est de travailler à une nouvelle candidature commune avec l'association OPPELIA THYLAC pour renouveler et étendre le projet EMIL. L'USH 74 accompagnera également les bailleurs dans l'opportunité éventuelle de déposer d'autres projets d'accompagnement vers et dans le logement.

## COMMUNIQUER POUR VALORISER LE RÔLE DES ORGANISMES HLM

La communication est le dernier volet essentiel du plan d'action de l'USH 74. Le temps fort en 2021 concernera l'organisation d'une émission grand public, en partenariat avec la chaîne TV8 Mont Blanc. Elle aura pour ambition de valoriser l'image du logement social et bousculer les idées reçues, en mettant en avant les actions et réalisations des organismes HLM.





Organismes de  
logement social  
en Haute-Savoie

Association régionale AURA Hlm

**HALPADES - HAUTE-SAVOIE HABITAT  
SA D'HLM MONT-BLANC  
LÉMAN HABITAT - ADOMA  
ALLIADE HABITAT - ALPES HABITAT  
CDC HABITAT SOCIAL - ERILIA  
ICF SUD EST MÉDITERRANÉE - IDEIS  
3F IMMOBILIÈRE RHÔNE ALPES  
CHABLAIS HABITAT  
SACICAP - SOLLAR**