



Association territoriale Hlm

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

Réactivité, agilité et
adaptabilité face à la
crise du COVID-19







Le mot du Président

NORBERT SIROT, PRÉSIDENT

AURA Hlm Loire Drôme Ardèche Haute-Loire

Directeur Général d'Ondaine Habitat



Face à la crise sanitaire du COVID-19, les organismes Hlm ont su réagir en adaptant leurs organisations et méthodes de travail. Aux côtés des adhérents, notre association professionnelle a démontré sa réactivité et son agilité au service du collectif inter-bailleurs. Ainsi dès le confinement, des espaces d'échange ont été mis en place pour mieux outiller les organismes Hlm face à la crise. Les liens ont été maintenus à toutes les échelles et ont révélés la force du collectif : animations professionnelles pour les groupes métiers, Comités Opérationnels Locaux pour les dirigeants, Bureaux et Conseil d'Administration pour la gouvernance de l'association.

Par son envergure et sa structuration (22 organismes Hlm, 4 départements, 4 Vice-Présidents, 2 COL et 2 chargés de projet), notre association est capable de répondre aux différents niveaux de besoins. Nous agissons en proximité pour apporter des réponses sur mesure et adaptées au territoire. Et lorsque nécessaire, nous étendons notre champ d'action pour mutualiser des moyens à une large échelle. Le développement de la visioconférence nous a aussi permis de gommer les inconvénients de la distance géographique.

En parallèle de la crise sanitaire, les démarches de regroupement se sont précisées pour plusieurs organismes Hlm en 2020 et se poursuivront en 2021. Dans ce contexte d'évolution à la fois structurelle et conjoncturelle, notre association se veut à la fois solide sur les valeurs qu'elle porte et opérationnelle dans ses missions, afin de rester en phase avec les besoins des organismes Hlm.

Enfin, la composition du Bureau a été fortement redéfinie fin 2020 pour prendre en compte les évolutions professionnelles de plusieurs de nos membres. Ainsi à partir du 1er janvier 2021, je confie la présidence de l'association à Samuel CARPENTIER, Directeur Général d'Ardèche Habitat. Il saura, j'en suis convaincu, valoriser les atouts de notre collectif. 

SOMMAIRE

P6 L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

P8 NOS ADHÉRENTS

P9 NOTRE ORGANISATION

P11 CHIFFRES CLEFS 2020

P12 L'ACTIVITÉ EN 2020

P13 L'ANNÉE EN RÉSUMÉ

P14 LES ACTUALITÉS FORTES

P18 ZOOM SUR LA **CRISE SANITAIRE**

P22 ANIMATIONS PROFESSIONNELLES

P26 PERSPECTIVES 2021

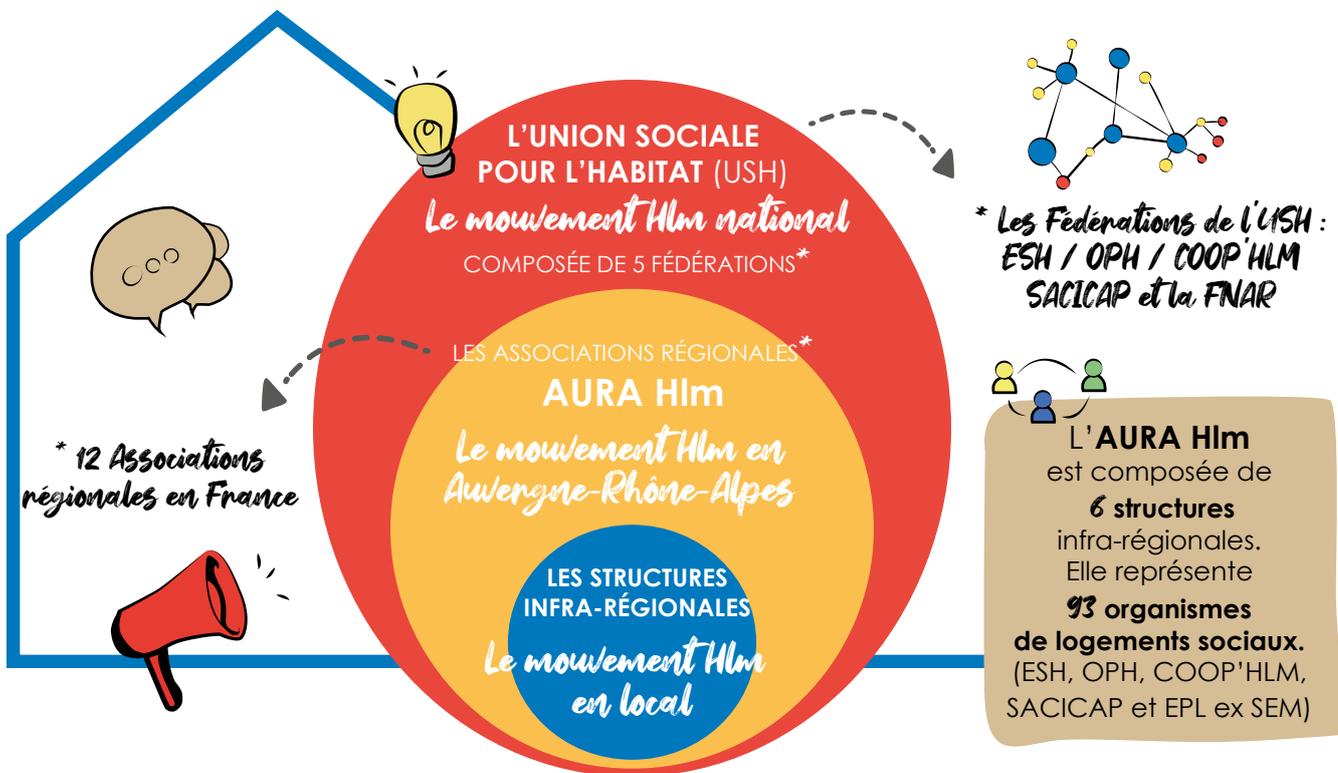


L'AURA Hlm
Loire Drôme Ardèche
Haute-Loire
Le mouvement Hlm
au service des territoires

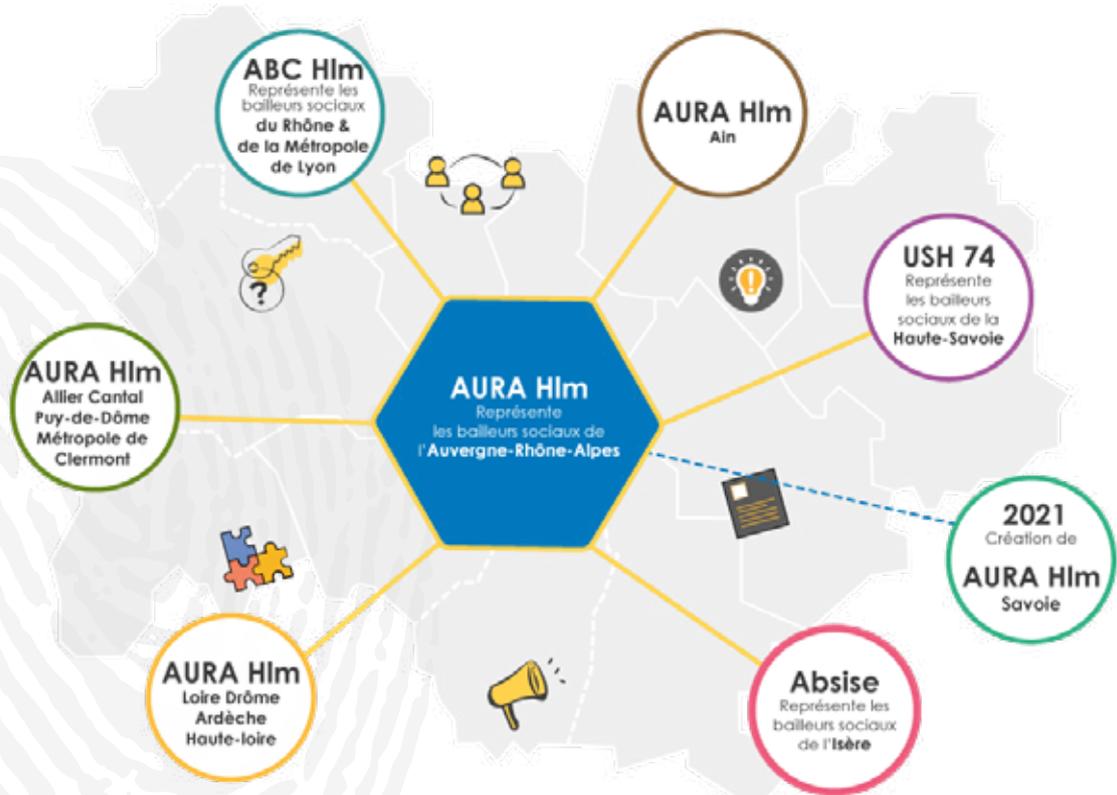


L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

LE MOUVEMENT Hlm ACTIF À TOUTES LES ÉCHELLES



L'AURA Hlm ET SES STRUCTURES INFRA-RÉGIONALES





LE MOUVEMENT HLM EN LOIRE, DRÔME, ARDÈCHE ET HAUTE-LOIRE

Depuis 2019, les organismes Hlm de la Loire, la Drôme, l'Ardèche et la Haute-Loire travaillent de concert. Rappelons que les deux associations AMOS 42 et ABS 26/07 ont fusionné le 18 janvier 2019 et ont intégré les organismes Hlm implantés en Haute-Loire pour former l'AURA Hlm Loire, Drôme, Ardèche, Haute-Loire. Cette nouvelle entité élargie à 4 départements a pour **objectif de mutualiser des moyens tout en maintenant la proximité avec l'ensemble des acteurs de l'habitat.**

NOTRE AMBITION

- » La mutualisation de moyens entre territoires face aux problématiques et enjeux partagés, dans un contexte économique et social en pleine mutation
- » La rationalisation de l'offre de service, en lien avec celle déployée au régional par l'AURA Hlm afin de répondre aux besoins des adhérents
- » Le maintien de la proximité géographique avec les partenaires et les adhérents

NOS ENJEUX

- # MOBILISER LES BAILLEURS SOCIAUX adhérents à une échelle de territoire élargie, mais cohérente, dans un contexte de recomposition du tissu des organismes Hlm
- # CONSOLIDER LES DISPOSITIFS existants qui donnent satisfaction (projets communs, groupes de travail...), et adapter l'offre de services à l'évolution des besoins des organismes Hlm
- # DONNER À VOIR ET VALORISER les spécificités de nos territoires et aider à leur prise en compte au plus haut niveau
- # CONTRIBUER À PROMOUVOIR le modèle économique et sociétal du logement social
- # AMPLIFIER LES ÉCHANGES inter-bailleurs au bénéfice des actions collectives

LA NOUVELLE IDENTITÉ

VISUELLE DE L'AURA Hlm

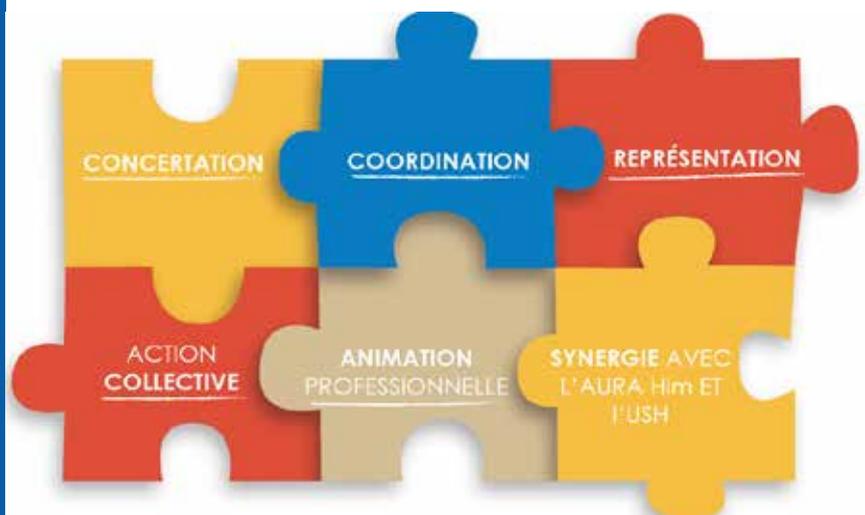
En septembre 2020, l'AURA Hlm s'est dotée d'un nouveau logo et d'une nouvelle charte graphique. En adoptant cette nouvelle identité visuelle dévoilée par l'USH lors du 80ème Congrès Hlm et déclinable en région, l'AURA Hlm réaffirme son rôle de porte-parole, valorise le dynamisme et la capacité d'innovation dont le Mouvement Hlm fait preuve.

C'est avec l'objectif de rendre plus lisible les liens entre l'association régionale et les entités infrarégionales que les réflexions ont été menées. Ainsi une déclinaison du nouveau logo de l'AURA Hlm a également été adoptée par l'AURA Hlm Loire Drôme Ardèche Haute-Loire.



LES MISSIONS

DE L'AURA HLM LOIRE DRÔME ARDÈCHE HAUTE-LOIRE



NOS ADHERENTS

L'ÉVENTAIL DES COMPÉTENCES DES ORGANISMES HLM

Des gestionnaires de proximité	Présence sur les territoires : lien direct avec les locataires, présence de gardiens, entretien courant du patrimoine, suivi de la vie du bail...
Des constructeurs de produits diversifiés	<ul style="list-style-type: none"> » Logements locatifs sociaux, en accession sociale à la propriété, vente hlm, équipements (EHPAD, foyers...), opérations complexes, habitat spécifique, habitat participatif... » Amélioration du parc de logement existant » Impact sur l'attractivité des territoires.
Des acteurs d'utilité sociale	Producteurs de logement abordable, levier de trajectoire résidentielle, adaptation aux besoins des ménages (famille, vieillissement, handicap, étudiant...), accompagnement des ménages en difficulté...
Des acteurs de la transition énergétique	Rénovation thermique des logements, production d'habitat durable, actions conduisant à la maîtrise des charges...
Des acteurs économiques	Pourvoyeurs d'emplois directs et indirects, donneurs d'ordres majeurs sur le territoire, investissements réalisés dans le cadre des interventions programmées sur le parc existant (réhabilitation, démolition...)
Des partenaires acteurs des territoires	Partenaires privilégiés sur le territoire et acteurs des politiques locales de l'habitat

En 2020, l'association se compose de 22 organismes Hlm, issus des différentes familles d'organisme Hlm :

Office Public de l'Habitat – Entreprise Sociale pour l'Habitat – Société Coopérative d'Hlm
– Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété.

ÉVOLUTION DU TISSU DES ORGANISMES HLM ET PROCESSUS DE REGROUPEMENT

La loi Elan du 23 novembre 2018 a acté une importante évolution dans le secteur du logement social. Elle soumet à une obligation de regroupement tout organisme de logement social gérant moins de 12 000 logements au 1er janvier 2021. Le regroupement, qui vise pour le législateur à «accroître les marges financières des organismes et accélérer la professionnalisation du secteur du logement social», peut se faire soit par fusion, soit par adossement à un groupe, soit par création d'une société de coordination.

PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA LOI

- » Seuil dit « d'autonomie » des 12 000 logements locatifs sociaux ;
- » Un EPCI ne peut pas être la collectivité de rattachement de plusieurs OPH qui gèrent chacun moins de 12 000 LLS.
- » Obligations formelles du groupe et prérogatives des nouvelles sociétés de coordination ;

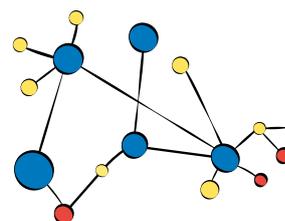
La structuration du tissu des organismes Hlm présents sur notre territoire est ainsi en pleine évolution. Une partie des adhérents de l'association s'inscrit dans une dynamique de regroupement, qu'ils s'agissent de fusion, de sociétés de coordination ou de rattachement à un groupe.

NOTRE ORGANISATION

En tant qu'organisation professionnelle, le Conseil d'Administration est composé de l'ensemble des directeurs généraux des organismes Hlm adhérents à l'association. C'est l'instance qui définit les positions collectives et les orientations de l'inter-bailleurs.

Le Bureau de l'association se veut pluriel, marqué par la volonté de représenter les territoires et l'ensemble des familles Hlm (ESH, OPH, Coopérative et SACICAP). Le bureau est ainsi composé d'un Président, de 4 Vice-présidents départementaux, d'un Trésorier et d'un Secrétaire.

Composition du bureau



LE PRÉSIDENT
NORBERT SIROT
DIRECTEUR GÉNÉRAL
ONDAINE HABITAT



LE VICE PRÉSIDENT
LOIRE
NOËL PETRONE
DIRECTEUR GÉNÉRAL
CITÉ NOUVELLE



LE VICE PRÉSIDENT
DRÔME
HUBERT TRUJILLO
DIRECTEUR GÉNÉRAL
SDH CONSTRUCTEUR



LE VICE PRÉSIDENT
ARDÈCHE
SAMUEL CARPENTIER
DIRECTEUR GÉNÉRAL
ARDÈCHE HABITAT



LE VICE PRÉSIDENT
HAUTE-LOIRE
JACQUES CHEVAUX
DIRECTEUR GÉNÉRAL
OPAC 43 (SECRÉTAIRE)



UN TRÉSORIER
MARIO MATTIUSSI
DIRECTEUR DÉLÉGUÉ
DU TOIT FORÉZIEN

RECOMPOSITION DU BUREAU À PARTIR DU 1ER JANVIER 2021

Fin 2020, l'association a organisé la recomposition du Bureau pour prendre en compte les évolutions professionnelles de plusieurs de ses membres. Ainsi, à compter du 1er janvier 2021, et conformément à la décision du Conseil d'Administration du 12 novembre 2020, le Bureau de l'association sera composé comme suit jusqu'à la fin du mandat en décembre 2021 :

PRÉSIDENT : Samuel CARPENTIER, Directeur Général d'Ardèche Habitat, succède à Norbert Sirot.

VICE-PRÉSIDENT LOIRE : Norbert SIROT, Directeur Général adjoint d'Habitat & Métropole, succède à Noël Petrone.

VICE-PRÉSIDENTE DRÔME : Anne-Laure VENEL, Directrice Générale de Drôme Aménagement Habitat, succède à Hubert Trujillo.

VICE-PRÉSIDENT ARDÈCHE : Samuel CARPENTIER, Directeur Général d'Ardèche Habitat.

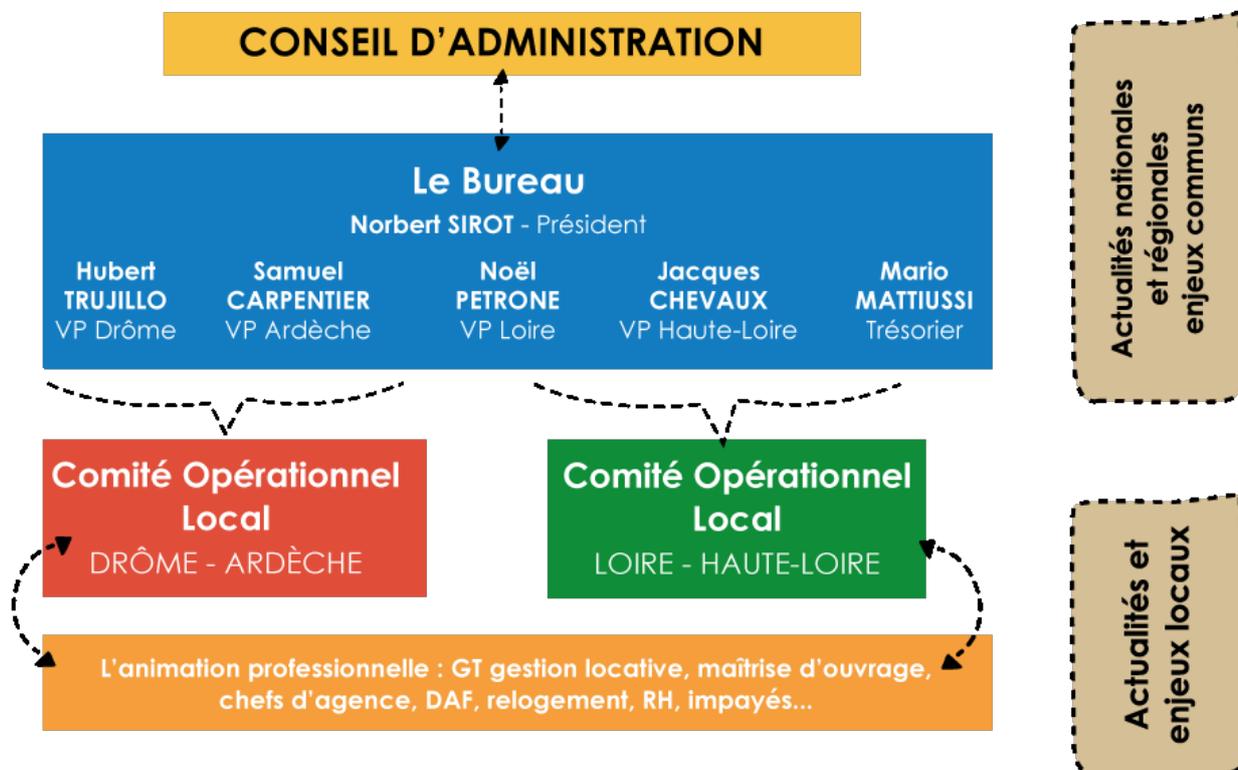
VICE-PRÉSIDENT HAUTE-LOIRE : Jacques CHEVAUX, Directeur Général de l'Opac 43.

TRÉSORIÈRE : Vincente VIAL, Directrice Générale d'Opheor, succède à Mario Mattiussi.

SECRÉTAIRE : Christian COSTE, Directeur Général de la Sacicap Forez Velay, succède à Jacques Chevaux.

L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION - NOTRE ORGANISATION

Afin de maintenir la relation de proximité et de dialogue avec l'ensemble des acteurs du logement, et contribuer aux prises de position du bureau, les directeurs généraux se réunissent localement au sein de Comités Opérationnels Locaux (COL) pour traiter l'actualité et les enjeux propres à chaque département. C'est également un lieu de rencontre privilégié avec les partenaires locaux.



DEUX CHARGÉS DE PROJETS AU SERVICE DES TERRITOIRES

La coordination et l'animation de l'association ont été assurés par Augustin GÉNAUX et Laura TEYSSÉDRE, Chargés de projets territoriaux. Iman IBRAHIM, nouvelle chargée de projets Loire Haute-Loire, a remplacé Laura TEYSSÉDRE à partir du 11 janvier 2021.



Augustin Génaux

Chargé de projets territorial

Drôme - Ardèche



Laura Teyssedre

Chargée de projets territoriale

Loire - Haute-Loire



Iman Ibrahim

Chargée de projets territoriale
à partir du 11 janvier 2021

Loire - Haute-Loire

Chiffres clés 2020



AURA Hlm Loire Drôme Ardèche Haute-Loire



22 ORGANISMES ADHÉRENTS
(dont certains ayant une activité sur plusieurs départements)



FAMILLES D'ORGANISMES
11 OPH - 7 ESH
3 COOP - 1 SACICAP



110 178 Logements
234 000 personnes logées



1 600 logements neufs par an
1 800 logements réhabilités par an

250 logements produits en accession
10 277 attributions
33 516 demandes de logements



440 M€ investis dans l'économie locale



3 900 emplois induits
1 900 salariés

Loire



13 ORGANISMES ADHÉRENTS
(Adhérents ayant une activité dans le département ou gérant un parc >100 logements)

FAMILLES D'ORGANISMES
6 OPH - 4 ESH - 2 COOP - 1 SACICAP



59 918 Logements
127 500 personnes logées



500 logements neufs par an
1 300 logements réhabilités par an
55 logements produits en accession à la propriété
5 583 attributions
14 111 demandes de logements



240 M€ investis dans l'économie locale
2 100 emplois induits
1 000 salariés

Drôme



6 ORGANISMES ADHÉRENTS
(Adhérents ayant une activité dans le département ou gérant un parc >100 logements)

FAMILLES D'ORGANISMES
3 OPH - 2 ESH - 1 COOP



28 558 Logements
61 000 personnes logées



800 logements neufs par an
200 logements réhabilités par an
150 logements produits en accession à la propriété
2 589 attributions
12 497 demandes de logements



120 M€ investis dans l'économie locale
1 000 emplois induits
500 salariés

Ardèche



5 ORGANISMES ADHÉRENTS
(Adhérents ayant une activité dans le département ou gérant un parc >100 logements)

FAMILLES D'ORGANISMES
1 OPH - 3 ESH - 1 COOP



13 600 Logements
28 900 personnes logées



300 logements neufs par an
300 logements réhabilités par an
40 logements produits en accession à la propriété
1 339 attributions
5 224 demandes de logements



50 M€ investis dans l'économie locale
500 emplois induits
200 salariés

Haute-Loire



3 ORGANISMES ADHÉRENTS
(Adhérents ayant une activité dans le département ou gérant un parc >100 logements)

FAMILLES D'ORGANISMES
1 OPH - 2 ESH



8 102 Logements
17 200 personnes logées



70 logements neufs par an
2 logements produits en accession à la propriété
766 attributions
1 684 demandes de logements



30 M€ investis dans l'économie locale
300 emplois induits
140 salariés

L'ACTIVITÉ 2020
de l'AURA Hlm
Loire Drôme Ardèche
Haute-Loire



L'ANNÉE EN RÉSUMÉ



GOUVERNANCE

8 RÉUNIONS DU BUREAU

3 CONSEILS D'ADMINISTRATION

1 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

27 COMITÉS OPÉRATIONNELS LOCAUX

>> 11 en DRÔME ARDÈCHE

(dont **7** spécifiques à la gestion de la crise sanitaire)

>> 16 en LOIRE HAUTE-LOIRE

(dont **9** spécifiques à la gestion de la crise sanitaire)



ANIMATIONS PROFESSIONNELLES

9 GROUPES DE TRAVAIL THÉMATIQUES

41 SÉANCES D'ANIMATION PROFESSIONNELLE

120 COLLABORATEURS D'ORGANISMES MOBILISÉS

Dont organisés en DRÔME ARDÈCHE :

>> 5 GROUPES DE TRAVAIL THÉMATIQUES

>> 21 SÉANCES D'ANIMATION PROFESSIONNELLE

>> 70 COLLABORATEURS D'ORGANISMES MOBILISÉS

Dont organisés en Loire Haute-Loire :

>> 4 GROUPES DE TRAVAIL THÉMATIQUES

>> 20 SÉANCES D'ANIMATION PROFESSIONNELLE

>> 50 COLLABORATEURS D'ORGANISMES MOBILISÉS



ACTIONS COLLECTIVES

9 ORGANISMES MEMBRES d'un GROUPEMENT DE COMMANDE pour l'élaboration de l'enquête de satisfaction triennale.

54 000 MASQUES

CHIRURGICAUX ACHETÉS par l'association et distribués aux organismes adhérents pour un montant de

51 840€.



PARTENARIATS

+ 75 PARTICIPATIONS À DES RÉUNIONS PARTENARIALES



LES ACTUALITÉS FORTES

LA RÉFORME DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET DES ATTRIBUTIONS

DE QUOI PARLE-T-ON ?

La réforme de la demande et des attributions se déploie depuis une dizaine d'années. Si certaines de ses dispositions sont intégrées, comme la mise en place du Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande mise en place en 2009, d'autres sont en cours de déploiement.

La loi ELAN (2018) est venue apporter une nouvelle pierre à l'édifice de cette grande réforme. Celle-ci prévoit la mise en place d'un système de cotation de la demande. Elle institue également une gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux.

Aussi, cette réforme renforce l'échelle intercommunale, identifiant les EPCI comme les chefs de file des politiques d'attributions au travers des loi ALUR et Egalité Citoyenneté avec, notamment, la mise en place des Conférences Intercommunales du Logement (CIL), l'élaboration de Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) et de Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

QUELS ENJEUX POUR NOS TERRITOIRES ET POUR LES ORGANISMES HLM ?

La réforme des attributions met en évidence l'échelon intercommunal ; l'analyse des enjeux doit être déployée à cette échelle. **Sur les 4 départements couverts par notre association, on observe des similitudes : des EPCI de taille moyenne à petite, dont les moyens sont variables en matière de politique de l'habitat et notamment sur les questions d'attributions ; des enjeux de mixité sociale et de peuplement spécifiques ; une tension de la demande de logement modérée ou faible.** Ces éléments justifient la mobilisation du collectif inter-bailleurs et un positionnement en appui des collectivités. Notre territoire bénéficie aussi de particularités susceptibles d'enrichir les réflexions. Ainsi, le fichier partagé de la demande en place en Haute-Loire conduit à des travaux spécifiques. Tandis qu'en Ardèche, les deux principaux bailleurs pratiquent la gestion en flux du contingent préfectoral depuis plusieurs années.

L'ANIMATION PROFESSIONNELLE AU SERVICE DES ADHÉRENTS ET DES RÉFLEXIONS COLLECTIVES

L'animation professionnelle déployée par l'association accompagne les organismes Hlm dans leur appropriation de la réforme. Cette dernière possède effectivement des conséquences non négligeables sur les organisations et les pratiques des bailleurs. Les échanges inter-bailleurs permettent ainsi de partager les questionnements et de développer des réflexions collectives lorsque nécessaire. En 2020, la préparation du passage à **la gestion en flux a particulièrement mobilisé le groupe de travail ligérien** dont le souhait était de s'inscrire dans une démarche méthodologique commune. **La cotation était aussi au cœur des échanges drômois et ardéchois**, en lien avec la dynamique à venir des acteurs du territoire sur ce sujet.



LES ACTUALITÉS FORTES



LA RÉFORME DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET DES ATTRIBUTIONS (SUITE)

UNE DÉMARCHE PARTENARIALE

Incontestablement, la réforme des attributions et de la demande comprend un fort volet partenarial. **Les bailleurs sociaux sont partie-prenantes des différentes instances locales telles que les Conférences Intercommunales du Logement.**

L'association, via ses deux chargés de projet, intervient aux côtés des collectivités lors des échanges techniques pour partager son appréhension du sujet et mettre en évidence les enjeux propres aux bailleurs.

LA COMPLÉMENTARITÉ AVEC L'ASSOCIATION RÉGIONALE AURA HLM ET L'USH

L'intervention de notre association s'inscrit en complémentarité des missions portées par l'Association Régionale ou encore par l'Union Sociale pour l'Habitat. Au niveau régional, on peut souligner cette année l'organisation de **webinaires consacrés au passage à la gestion en flux ou encore à la cotation (à visionner ICI)**, présentant aux bailleurs les éléments de cadrage. Un réseau des acteurs locaux de l'habitat, ouvert à l'ensemble des acteurs du territoire, a également été dédié à cette réforme.



CONTRIBUTION DU MOUVEMENT HLM AU PPI 2021-2025 DE L'EPOA

► DES ENJEUX PLURIELS QUI NÉCESSITENT UNE ADAPTATION AUX SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES ◀

► LES PROPOSITIONS DU MOUVEMENT HLM ◀
Construire des partenariats plus efficaces,
des propositions opérationnelles pour faciliter
les montages d'opérations

AURA HLM Association des organismes HLM
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

FEVRIER 2020

CONTRIBUTION AU PPI D'EPOA

L'activité des Etablissements Publics Fonciers est directement liée à celle des organismes hlm. Les EPF constituent des outils centraux des politiques foncières en œuvre sur les territoires. C'est fort de ce constat que le Bureau de l'association a souhaité **impulser une nouvelle collaboration avec l'EPOA - l'EPF d'Etat intervenant notamment sur la Loire, la Drôme et l'Ardèche - dans le cadre de l'élaboration de son nouveau Plan Pluriannuel d'Investissement.** Une contribution a ainsi été formalisée.

Cette contribution, réalisée en lien avec l'Association régionale, avait pour vocation de **mettre en lumière les enjeux identifiés par les bailleurs et mettre au débat des propositions.** Ces dernières ciblent la construction de partenariats plus efficaces, les dispositifs ou pratiques visant à faciliter le montage d'opération ou encore, la nécessaire prise en compte des réalités des marchés de l'habitat.

Un temps de travail s'est tenu avec l'EPOA à l'automne 2020 et avait pour objectif d'affiner l'axe du volet partenariat, dédié aux organismes hlm. Le nouveau PPI de l'EPOA sera finalisé en 2021 et constituera les bases d'un partenariat renouvelé avec les bailleurs sociaux.

LES ACTUALITÉS FORTES

LES OBSERVATOIRES LOCAUX DE L'HABITAT

La vocation des observatoires de l'habitat est de **capitaliser des données statistiques afin de produire des analyses, des études et des outils mutualisés au service des collectivités et des acteurs locaux de l'habitat.**

Un observatoire de l'habitat a été développé par l'**ADIL 26 dans la Drôme à partir de 2003 et en Ardèche depuis 2013. En Loire, l'agence d'urbanisme Epures** anime pour le compte de ses partenaires un observatoire des marchés de l'habitat. A ce jour, la Haute-Loire ne dispose pas d'un observatoire.

L'ADIL 26 et EPURES ont été invités en Conseil d'Administration de l'association pour présenter le résultat croisé de leurs analyses à l'échelle de la Loire, la Drôme et l'Ardèche. Tout d'abord, un **cadrage socio-démographique** a révélé des similitudes (vieillesse de la population, une population aux revenus modestes) mais aussi des **caractéristiques plus ou moins marquées selon le département** et à l'intérieur de chaque département (répartition de l'urbain et du rural, croissance). Puis, les données sur le parc de logement existant ont précisé le **niveau de la vacance, le poids des résidences secondaires, et la part du locatif dans le parc de logement.** Ensuite, les évolutions dans la **construction neuve** ont confirmé la place du logement social et les **disparités territoriales.** Le dynamisme du marché immobilier a été précisé, d'une part sur l'accession avec les transactions immobilières et, d'autre part sur le locatif avec le montant des loyers.

Par ailleurs, un partenariat renouvelé entre l'association et les ADIL 26 et 42 est en réflexion et devrait se concrétiser en 2021.

LES ÉLECTIONS MUNICIPALES ET COMMUNAUTAIRES

L'année 2020 a été une année électorale dans un contexte de crise sanitaire inédite. Les communes et leurs EPCI, chefs de file des politiques de l'habitat, constituent bien évidemment des partenaires privilégiés des organismes Hlm. C'est ce constat qui a guidé certains **Vice-Présidents de l'Association à solliciter des rencontres avec les nouveaux exécutifs de leur territoire** afin de venir présenter l'association et l'actualité du secteur. Tel a été le cas dans la Loire avec un échange avec l'Adjoint à l'Habitat et à l'Urbanisme de la ville de St Etienne, M. Jean-Pierre Berger, et une rencontre, organisée dans le contexte en visioconférence, avec les élus communautaires en charge de l'habitat des principaux EPCI du territoire.



LES ACTUALITÉS FORTES

LE PLAN DE RELANCE EN RÉPONSE À LA CRISE SANITAIRE ET ÉCONOMIQUE

En réponse à la crise sanitaire, l'Etat a lancé un plan de relance intitulé France Relance. L'annonce de ce plan a fait l'objet d'une mobilisation importante de la part du Mouvement Hlm.

Après une large phase de consultation des organismes, fédérations, associations régionales et parties prenantes du Mouvement Hlm, l'Union Sociale pour l'Habitat a élaboré ses « propositions pour une relance juste et durable ». Elles abordent, de manière argumentée et concrète, plusieurs thèmes : **la solidarité, la cohésion territoriale, la lutte contre les changements climatiques, la relance économique, la notion de parcours résidentiel, la simplification des procédures, et la mise au service de la mission sociale la performance économique.**

Afin d'accompagner la restructuration lourde et la rénovation énergétique des logements sociaux, le plan de relance prévoit de soutenir financièrement certaines opérations de réhabilitation en programmation 2021 et 2022. Un premier travail de recensement a permis d'**identifier les besoins sur le territoire et faire valoir les critères de priorisation souhaités par les organismes Hlm.** Par ailleurs, l'association reste en lien étroit avec l'association régionale AURA Hlm pour accompagner les organismes Hlm qui souhaitent **s'inscrire dans la démarche Energie Sprong et la massification des réhabilitations.**

SIGNATURE CONVENTION DDSP 42

Le 14 février, une convention de partenariat a été conclue avec la Direction Départementale de la Sécurité Publique de la Loire (DDSP), émanation de la convention nationale passée en le Ministère de l'Intérieur et l'USH signée le 29 mars 2019.

Il s'agissait pour le collectif ligérien de mettre en évidence l'enjeu partagé de travailler conjointement avec les DDSP 42. En effet, le parc social ligérien est majoritairement situé sur les 27 communes couvertes par la Police Nationale.



LES ACTUALITÉS FORTES

ZOOM SUR LA CRISE SANITAIRE

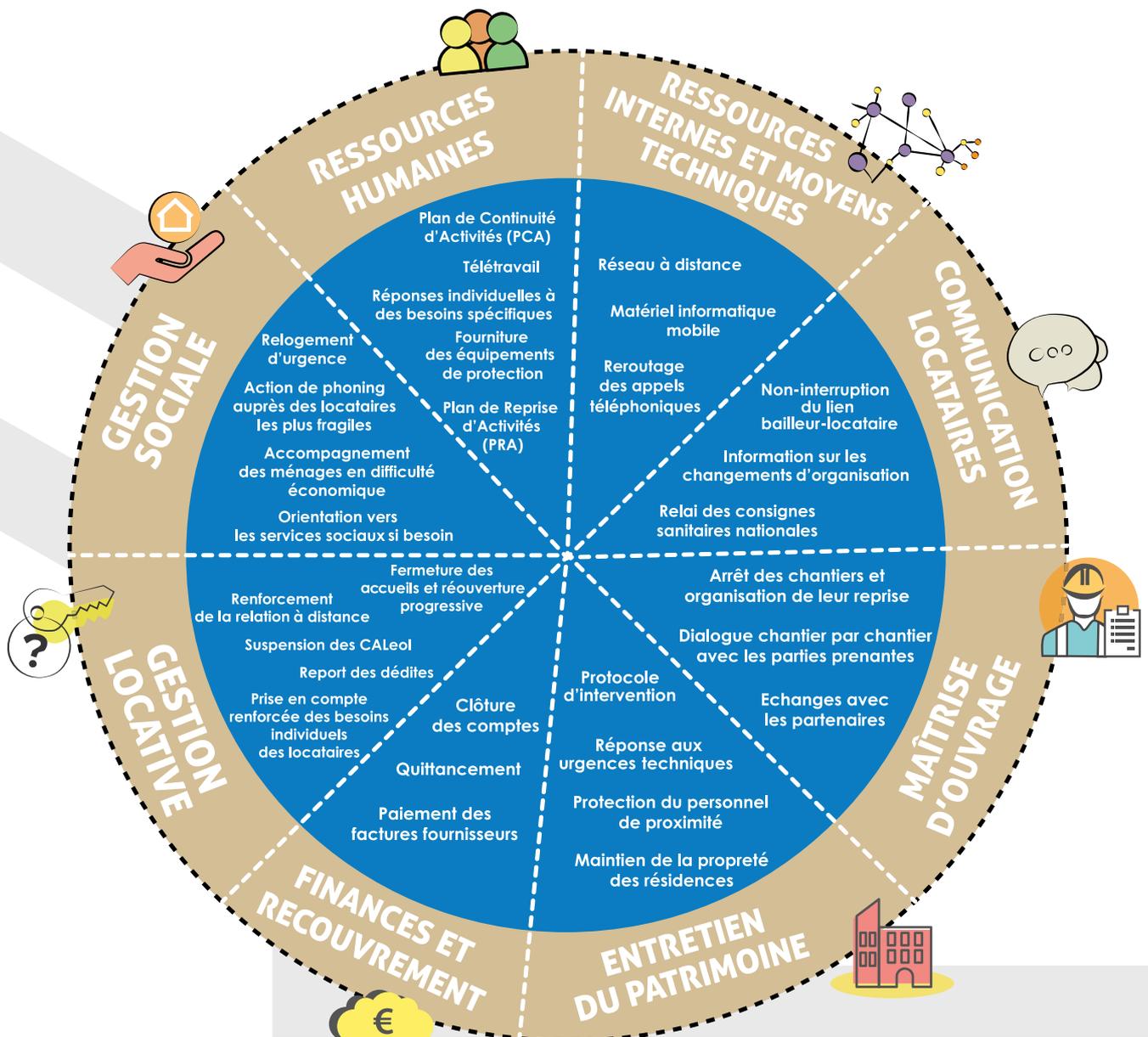
La crise sanitaire du Covid 19 est venue impacter les organisations des bailleurs sociaux. Notre association, dont le rôle est d'être au service de ses adhérents, s'est adaptée à ce contexte inédit.

LA GESTION DE LA CRISE SANITAIRE PAR LES ORGANISMES HLM

Les organismes Hlm se sont rapidement mis en ordre de marche pour faire face à la crise sanitaire du Covid-19. Chaque semaine, ils ont adapté leurs organisations et prioriser leurs actions pour **assurer la continuité des activités essentielles au service des locataires.**

Les mesures mises en place avaient pour objectif d'assurer la sécurité des collaborateurs hlm, des locataires et de l'ensemble de l'écosystème hlm, en lien avec la mission d'utilité sociale propre aux organismes Hlm.

LES PRINCIPALES MESURES MISES EN PLACE



LES ACTUALITÉS FORTES

ZOOM SUR LA CRISE SANITAIRE

LE RÔLE DE L'ASSOCIATION

Dans cette période inédite, l'association s'est adaptée aux besoins de ses adhérents.

» LE BENCHMARK DE GESTION DE CRISE

En créant des instances de partages réguliers, les adhérents de l'association ont pu recueillir des retours d'expériences sur toutes les problématiques liées à la crise sanitaire. Ainsi, les Comités Opérationnels Locaux ont été **des espaces d'échange et de partage entre les Directeurs Généraux présents sur un même territoire**. Ces instances ont permis de définir des positionnements communs quand cela était nécessaire. L'animation professionnelle et les groupes métiers se sont également fortement mobilisés pour permettre aux collaborateurs des organismes d'échanger sur l'évolution des activités, toutes impactées par la crise sanitaire, et de **rechercher ensemble des réponses aux diverses questions qui sont apparues**.

» L'INTERFACE AVEC LES PARTIES PRENANTES

La structuration inter-bailleurs au niveau local a constitué une plus-value notable dans cette période de crise. Cela a permis de fluidifier les échanges avec les parties prenantes en affichant collectivement les difficultés partagées, les principes organisationnels communs ou encore faire valoir les dispositions spécifiques mises en place. Plusieurs temps d'échanges ont été organisés pour répondre aux besoins des partenaires ou pour aller au-devant des attentes. Un [flash info \(à lire ICI\)](#) a également été adressé à toutes les parties prenantes du territoire afin de mettre en évidence les principales conséquences de cette crise sanitaire pour les bailleurs sociaux mais aussi pour valoriser la plus-value du secteur Hlm en temps de crise.

» ACHAT DE MASQUES

Les organismes Hlm ont, comme tout un chacun pendant cette crise sanitaire, rencontré des difficultés pour se procurer des équipements de protection individuelle et notamment des masques. Pour autant, il s'agissait d'équipements indispensables pour assurer la sécurité du personnel

de proximité en première ligne. **Face à ces difficultés, l'association a engagé une commande groupée de 54 000 masques chirurgicaux** pour ses adhérents organismes Hlm, marquant ainsi sa solidarité et permettant de faire des économies d'échelle compte tenu du volume.

» LA SYNERGIE AVEC L'ASSOCIATION RÉGIONALE ET L'USH

Dans une période de crise sanitaire, la réactivité était de rigueur pour faire face à l'évolutions des réglementations et donc des pratiques. L'USH a mis en place un espace de ressources dédié, qui permettait de centraliser des analyses juridiques ou des cadrages nationaux. Ces éléments alimentaient les réflexions déclinées localement, au regard du contexte propre à notre territoire, et contribuaient à répondre ainsi aux questions des organismes. Par ailleurs, l'association régionale a joué un rôle important dans la communication sur les initiatives prises par les bailleurs ([3 numéros hors-série En Direct des Organismes à lire ICI](#)).



LES ACTUALITÉS FORTES

ZOOM SUR LA CRISE SANITAIRE

LES DÉFIS À VENIR

A l'heure où les économistes prédisent une crise économique sans précédent suite à l'épidémie du Covid-19, il est encore trop tôt pour mesurer précisément dans quelle mesure les organismes hlm seront impactés. Néanmoins, les bailleurs sociaux se sont rapidement interrogés sur les défis qu'ils seront amenés à relever avec leurs partenaires du territoire :

➤ Faire face aux impacts de la crise économique, notamment la **hausse de la précarité économique et sociale des locataires**, tout en veillant à la dynamique de parcours résidentiel,

➤ **Conforter la mission d'utilité sociale** des organismes Hlm, en ayant une attention particulière sur les ménages les plus fragiles,

➤ **Répondre aux enjeux du vieillissement** des locataires en agissant notamment sur l'adaptation des logements et en développant les formules d'habitats adaptés,

➤ **Maintenir la gestion de proximité**, un atout historique du Mouvement hlm, qui contribue au lien social en faveur des habitants,

➤ **Produire du logement abordable** adapté aux besoins,

➤ S'interroger sur les enseignements du confinement, par exemple sur la **conception des logements et des formes urbaines**,

➤ **Accélérer le renouvellement du parc** le plus ancien - réhabilitation, démolition - pour améliorer la qualité et la performance énergétique du patrimoine existant tout en favorisant la maîtrise des charges locatives,

➤ Rester un **acteur incontournable de l'économie locale** et un donneur d'ordre majeur en matière de marché public,

➤ **Poursuivre la transition numérique** qui s'est accélérée dans la période de crise sanitaire,

➤ Pour les organismes Hlm concernés par l'obligation de regroupement imposée par la loi ELAN, **rattraper le retard induit par la crise sanitaire et accentué pour certains par le décalage des élections municipales**.

L'agilité collective en temps de crise

Si le contexte inédit de la crise sanitaire a inévitablement marqué l'activité et le rôle de l'association, des enseignements sont aussi à tirer de cette crise. L'agilité et la souplesse de fonctionnement de l'association ont été des attributs indispensables pour répondre aux besoins inédits et immédiats des adhérents. La notion de proximité s'est particulièrement illustrée dans les échanges de pratiques. Une proximité qui a été utilement conjuguée avec la mobilisation d'un réseau élargi dès lors que nécessaire, soit à l'échelle des 4 départements, soit au niveau régional et national. Globalement, c'est la capacité d'adaptation de l'association qui a été mobilisée dans un contexte d'évolutions conjoncturelles, liées à une crise sanitaire et économique, mais aussi structurelles, liées à l'évolution en cours du tissu des organismes hlm.



**L'AURA Hlm
Loire Drôme
Ardèche Haute-Loire
AU COEUR DE L'ACTION**



L'ACTIVITÉ 2020



LES ANIMATIONS PROFESSIONNELLES

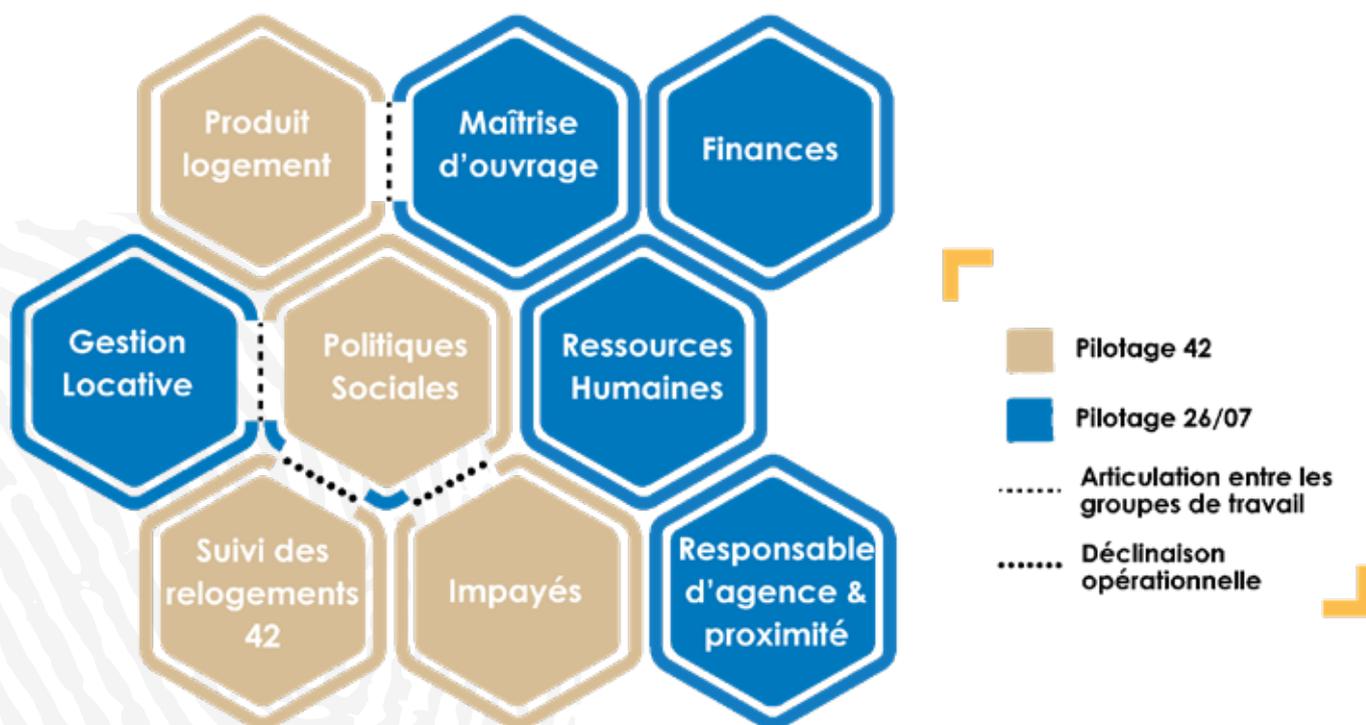
L'animation professionnelle constitue un pan essentiel de l'activité de l'association. Ainsi, des groupes de travail réunissent les techniciens et responsables des organismes Hlm. Ces réunions favorisent le partage d'information, d'expérience et de pratique. Elles permettent de capitaliser les expériences et les savoir-faire, et de mettre en place des outils communs.

Cette animation professionnelle est assurée en complémentarité de l'animation proposée par l'association régionale AURA Hlm et l'USH. A ce titre, une attention particulière est portée sur les liens qui peuvent être établis avec les trois Communautés d'Intérêt régionales : sur les enjeux propres aux territoires en mutation dits détendus ; sur les spécificités des métropoles pour les bailleurs implantés dans l'agglomération de Saint-Etienne ; et enfin sur les questions relatives à la vente Hlm et la copropriété.

En 2020, la crise sanitaire du COVID-19 n'a pas interrompu l'animation professionnelle proposée par notre association. Immédiatement après la mise en place du confinement, des réunions de travail en visio-conférence ont été organisées à l'attention des organismes Hlm.

Les sujets traités en séance ont en revanche été profondément marqués par l'impact de la crise sanitaire.

Animations professionnelles



PRODUIT LOGEMENT, MAÎTRISE D'OUVRAGE ET PATRIMOINE

Ce groupe de travail est animé en proximité à la fois côté Loire/Haute-Loire et côté Drôme/Ardèche. En 2020, le groupe s'est réuni 1 fois en Loire/Haute-Loire, tandis qu'en Drôme/Ardèche les réunions ont été reportées.

Les sujets traités ont été fortement marqués par l'impact de la crise sanitaire : l'arrêt puis les conditions de reprise des chantiers, selon qu'il s'agissait de construction neuve, de réhabilitation en site occupé ou non. L'association s'est attachée à diffuser et relayer les informations techniques et juridiques, partager les pratiques, et accompagner les relations partenariales. Le plan de relance annoncé du Gouvernement et le recensement des besoins de rénovation thermique ou restructuration ont également mobilisé l'association et les bailleurs.

POLITIQUES SOCIALES ET GESTION LOCATIVE

Ce groupe de travail est animé à la fois en Loire/Haute-Loire et en Drôme/Ardèche.

En 2020, le groupe s'est réuni 5 fois en Loire (dont 1 réunion spécifique crise sanitaire) et 5 fois en Drôme-Ardèche (dont 3 réunions spécifiques crise sanitaire).

Principaux sujets traités (hors impact crise sanitaire COVID-19) :

- » Cotation de la demande de logement :
- » Gestion en flux des réservations
- » Action Logement : déploiement de la plateforme de location active AI'n
- » La mise en ligne de l'offre de logements vacants
- » Attributions : CALEOL ; Motifs de refus et non attribution ; Bilan des attributions
- » Prévention des expulsions : révision de la charte en Drôme, MASP 3, instances de maintien dans le logement (CCM, CES, CCAPEX)
- » Expulsions : Circulaire du 2 juillet 2020 et concours de la force publique
- » Contemporanéité des APL
- » Nouveau programme FNAVDL
- » SNE et demande de logement : évolution Cerfa V3bis et V4



RELOGEMENT

Ce groupe de travail est animé en Loire. Du fait du nombre important de relogements (ANRU/hors ANRU), un groupe de travail spécifique a été mis en place afin d'anticiper les besoins de relogements à venir et identifier l'appels aux solutions inter-bailleurs, de suivre les relogements par opération et échanger sur des actualités inhérentes à cette thématique telles que les évolutions du SNE concernant le suivi des relogements ANRU ou encore les évolutions de RIME. En 2020, ce groupe s'est réuni une fois.

IMPAYÉS DE LOYER

Ce groupe de travail est animé en Loire. Emanation de la commission Politiques Sociales, ce groupe rassemble les responsables contentieux. Cette année, les échanges se sont particulièrement concentrés sur les conséquences de la crise sanitaire à savoir la hausse des impayés d'une façon globale et aussi l'évolution des pratiques pour y faire face. La circulaire du 7 juillet dernier, portant sur les expulsions locatives, a aussi été évoqué. Enfin, une rencontre avec Madame la Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de St Etienne a été engagée en 2020 dans l'objectif de renforcer le partenariat. En 2020, ce groupe s'est réuni une fois.

PROXIMITÉ ET RESPONSABLES D'AGENCE

Ce groupe est animé en Drôme/Ardèche. Il se réunit à tour de rôle dans les différentes agences implantées en Drôme Ardèche. C'est l'opportunité pour le responsable de l'agence concernée de présenter le fonctionnement et l'organisation de ses services. Chaque présentation donne lieu à divers échanges de pratique (accueil, animation d'équipe, gestion de proximité...).

En 2020, Valence Romans Habitat a présenté l'agence Valence Nord.

Principaux sujets traités :

- » Qualité de service et satisfaction clients :
- » La mesure de la satisfaction et l'écoute clients (enquêtes triennales ; au fil de l'eau)
- » Les mesures préventives qui favorisent la satisfaction clients : retour d'expérience VRH (Enquêtes thématiques ciblées ; Organisation métiers ; Réunions en pieds d'immeubles)

FINANCES

Ce groupe de travail est animé en Drôme/Ardèche et il s'est réuni 2 fois en 2020.

Principaux sujets traités :

- » Titres participatifs
- » Offres de la Banque des Territoires
- » Offres de la Caisse d'épargne
- » Garanties d'emprunt
- » Regroupement en SAC
- » RLS 2020 et taux Livret A : impact sur les simulations
- » TFPB, exonération et dégrèvement : retour d'expérience DAH

RESSOURCES HUMAINES

Ce groupe de travail est animé en Drôme/Ardèche et il s'est réuni 13 fois en 2020 (dont 8 réunions spécifiques crise sanitaire).

Principaux sujets traités (hors impact de la crise sanitaire) :

- » Formations : mutualisations
- » Communication externe et Community manager
- » Accord prévoyance
- » Gestion des astreintes
- » CET (compte épargne temps)
- » Index égalité
- » Harmonia
- » NAO
- » Intéressement
- » Mutuelle
- » Logiciel paie
- » Télétravail : charte, accord, modalités, retours d'expérience Ardèche Habitat et DAH.
- » Entretien professionnel : bilan et support





PERSPECTIVES
2021

PERSPECTIVES 2021

GOUVERNANCE DE L'ASSOCIATION

- » Installer le nouveau Bureau en janvier 2021, et préparer la transition vers le prochain mandat en janvier 2022.
- » Poursuivre et amplifier l'articulation opérationnelle entre le Conseil d'Administration, le Bureau et les COL.
- » Renforcer la mutualisation de l'offre d'animation professionnelle à l'échelle des 4 départements.
- » Maintenir une relation de proximité dans l'animation professionnelle et le partenariat.
- » Confirmer la complémentarité avec l'association régionale AURA Hlm

THÉMATIQUES PRIORITAIRES

- » Cotation de la demande de logement
- » Gestion en flux des réservations
- » RE 2020 (nouvelle réglementation environnementale)
- » Réforme des DPE (diagnostics de performance énergétique)
- » Individualisation des frais de chauffage
- » Partenariat EPORA
- » Partenariat ADIL 26 et 42-43

ARTICULATION AVEC L'ASSOCIATION RÉGIONALE AURA HLM

COMMUNAUTÉ D'INTÉRÊT RÉGIONALE « TERRITOIRES EN MUTATION »

- » Séminaire janvier 2021

ÉVÈNEMENT RÉGIONAL EN APARTÉ





Association territoriale Hlm

ADIS SA HLM - ALLIADÉ HABITAT
ARDÈCHE HABITAT - BATIGÈRE RHÔNE-ALPES
BÂTIR ET LOGER - CITÉ NOUVELLE
CONSTRUIRE - DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT
GIER PILAT HABITAT - IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES
LE TOIT FOREZIEN SCIC - LOIRE HABITAT
MÉTROPOLE HABITAT SAINT-ÉTIENNE
MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION HABITAT
ONDAINE HABITAT - OPAC 43
OPH DE FIRMINY - OPHEOR - SACICAP FOREZ VELAY
SDH CONSTRUCTEUR - HABITAT DAUPHINOIS
VALENCE ROMANS HABITAT

