

RAPPORT

D'ACTIVITÉ 2021



LE MOT DE LA **PRÉSIDENTE** ISABELLE GAUTRON

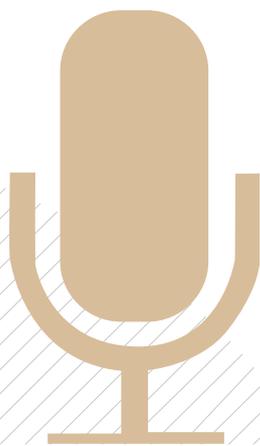
« L'USH 74 se positionne comme un partenaire privilégié de l'Etat et des collectivités en matière d'habitat à l'échelle de la Haute-Savoie. Nous travaillons avec les élus locaux et départementaux sur les enjeux du territoire : maintenir une production soutenue pour répondre à la diversité des besoins en logement dans le département, accélérer la rénovation du parc le plus ancien pour améliorer la performance énergétique des bâtiments, assurer une gestion de proximité qui participe au bon équilibre des quartiers, des villes. En cela, nos organismes sont engagés dans la relance durable et solidaire.

Nous sommes un acteur de l'écosystème de la construction, avec plus de 300 millions d'euros investis chaque année dans l'économie du département. En 2021, nous avons rejoint, en tant que membre associé, les Acteurs de la construction Savoie Mont Blanc - association qui réunit les représentants de la Fédération du Bâtiment, la FPI, l'ordre des architectes et la CAPEB - pour partager sur des problématiques communes.

De par notre connaissance fine des territoires, nous avons été force de proposition sur l'évolution du zonage Pinel annoncé par le Gouvernement pour certaines communes de Haute-Savoie. Nous avons mis en avant la nécessité de faciliter l'équilibre des opérations en locatif et en accession sociale dans certaines communes de montagne qui, bien qu'attractives, sont en perte de population permanente du fait des coûts du foncier et de l'immobilier.

Enfin, dans un département où les problématiques emploi et logement sont intimement liées, nos organismes sont à l'écoute des entreprises et du secteur public pour proposer des solutions aux salariés, et notamment aux travailleurs-clés. Mais nous avons également une responsabilité, aux côtés des réservataires, vis à vis des ménages les plus précaires, pour qui l'accès au parc social est une première étape vers la stabilité.

Soucieux que chaque catégorie de public soit prise en compte, nous sommes pleinement mobilisés dans la mise en œuvre de la réforme et des attributions. »



SOMMAIRE

P6 L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

P9 NOTRE ORGANISATION

P12 L'ANNÉE 2021 EN RÉSUMÉ

P13 NOTRE ACTIVITÉ

P26 PERSPECTIVES 2022



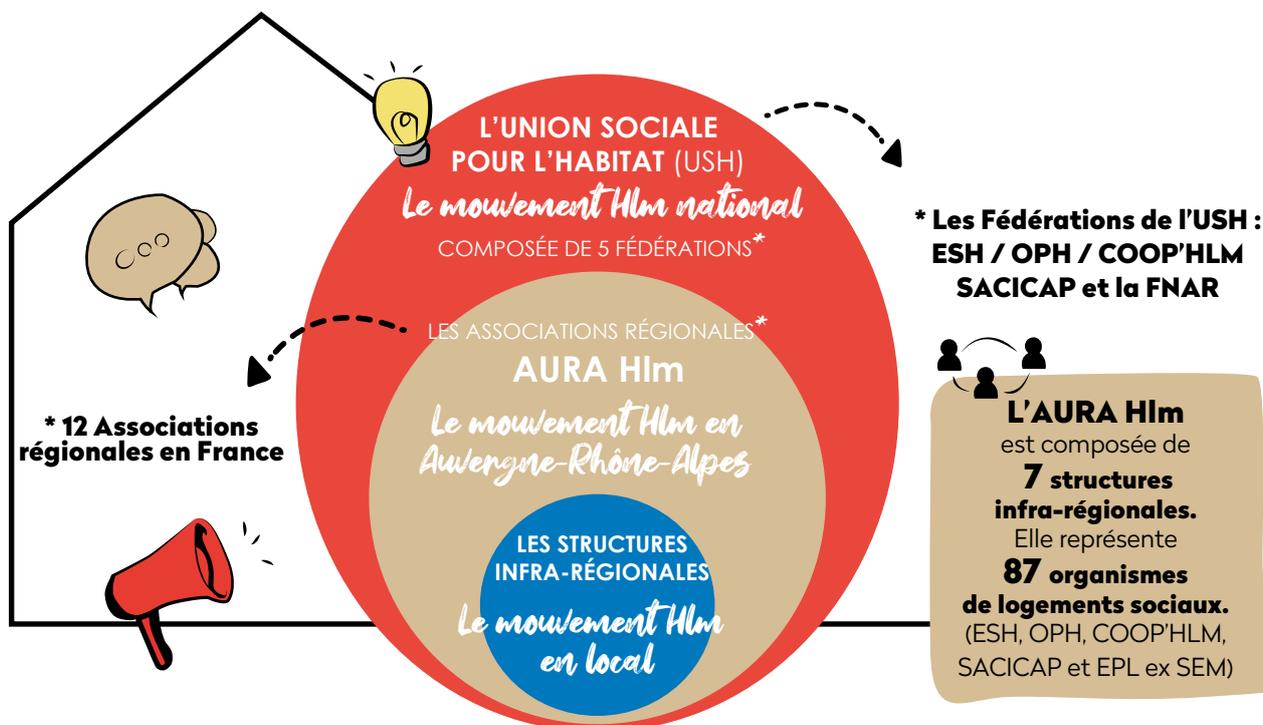


LE MOUVEMENT HLM EN HAUTE-SAVOIE

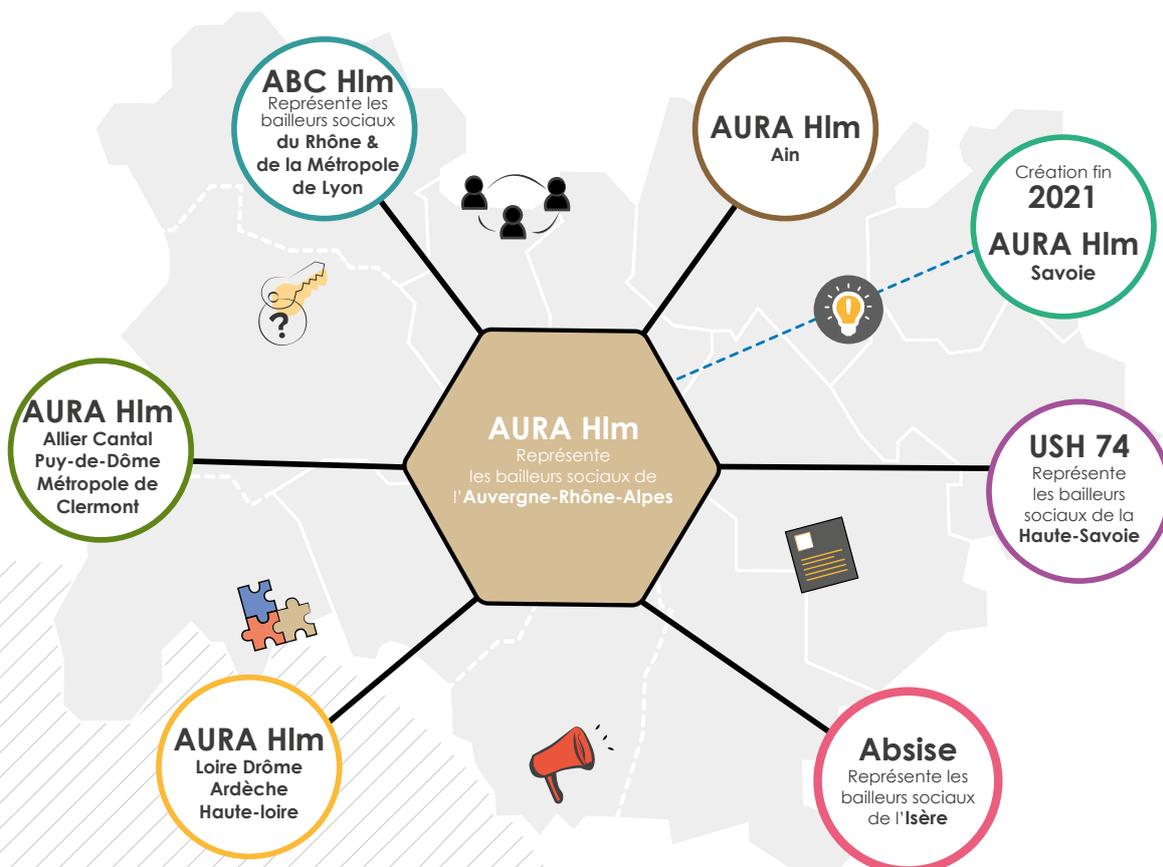


L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

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



L'AURA HLM ET SES STRUCTURES INFRA-RÉGIONALES



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, aux côtés des 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.



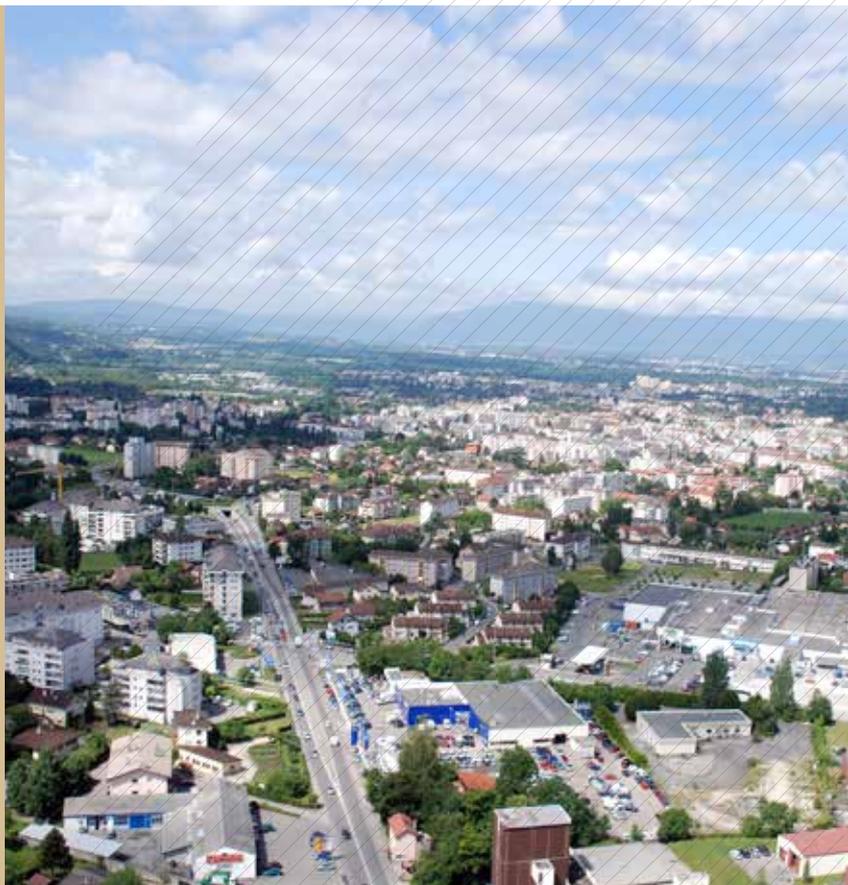
L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

NOS ENJEUX

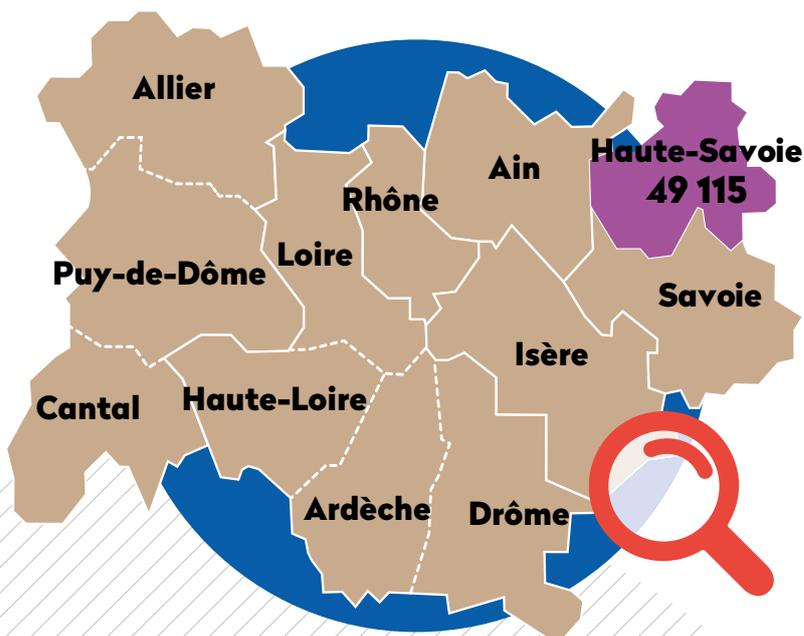
1. **LEGITIMITE** de notre positionnement, grâce au poids du collectif
2. **VISIBILITE** de l'action des organismes, par le biais de l'association
3. **VALORISATION** de l'image du logement social

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.



HAUTE-SAVOIE



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



Chiffres clefs 2021



15 organismes adhérents



49 115 logements

104 123 personnes logées



1 800 logements neufs programmés

1 300 logements réhabilités

99 logements produits en accession à la propriété



306 M€ investis dans l'économie locale (filère bâtiment)

2 914 emplois induits (directs et indirects)

830 salariés dans les organismes

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.

RENOUVELLEMENT DU BUREAU EN 2021

L'Assemblée Générale du 25 mai 2021 a procédé au renouvellement du bureau de l'association. Isabelle Gautron a été élue à compter du 1er septembre 2021, et ce pour une durée de deux ans. Elle est Directrice Générale de Léman Habitat, l'Office Public de l'Habitat de Thonon Agglomération, depuis 2012.

Isabelle Gautron succède à Alain Benoiston, Directeur Général d'Halpades, pour un mandat de 2 ans. Alain Benoiston devient, quant à lui, Vice-président de l'association.



LA PRESIDENTE
ISABELLE GAUTRON
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE
LÉMAN HABITAT



LE VICE-PRESIDENT
ALAIN BENOISTON
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE
HALPADES



LE TRESORIER
PIERRE-YVES ANTRAS
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE
HAUTE-SAVOIE HABITAT



LE SECRETAIRE
NICOLAS GAUTEUR
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA
SA D'HLM MONT-BLANC

NOTRE ORGANISATION

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 - IMMOBILIÈRE RHÔNE ALPES - ICF HABITAT SUD EST MÉDITERRANÉE - ERILIA - ALLIADE HABITAT - CHABLAIS HABITAT - IDEIS - ALPES HABITAT COOPERATIF - SACICAP DE HAUTE-SAVOIE – 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

EN 2020 :

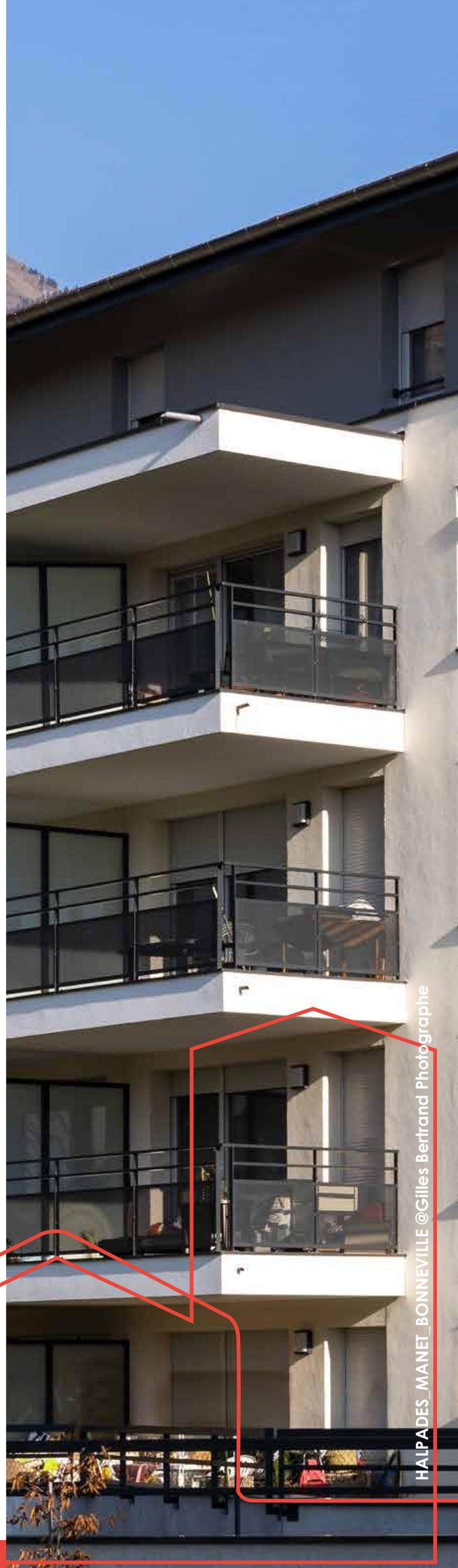
- 4 réunions du Bureau
- 4 réunions du Conseil d'Administration
- Une séance de restitution des travaux sur le développement aux membres du conseil d'administration

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





**L'ACTIVITÉ 2021
DE L'USH 74**

L'ANNÉE 2021 EN RÉSUMÉ

Les Rendez-vous du logement social

LES « RENDEZ-VOUS DU LOGEMENT SOCIAL » Fin du cycle de webinaires à destination des élus locaux - janvier 2021

2 dernières séquences thématiques ont eu lieu en janvier 2021 sur les thématiques de l'accès social à la propriété et des attributions de logements sociaux.



UNE EMISSION GRAND PUBLIC POUR CHANGER L'IMAGE DU LOGEMENT SOCIAL

45 minutes de questions / réponses pour bousculer les idées reçues et les a-priori sur le logement social. Une émission diffusée sur les chaînes télé et youtube de TV8 Mont Blanc.



PLAN DE RELANCE RENOVATION ENERGETIQUE Les bailleurs haut-savoyards fortement mobilisés

11 opérations, représentant 621 Logements locatifs sociaux familiaux et 1 foyer ont été retenus par l'Etat dans le cadre du Plan de relance 2021. Ils feront l'objet d'une rénovation globale ambitieuse.

DES CONTRIBUTIONS POUR ALIMENTER LES



REFLEXIONS LOCALES

En 2021, l'USH 74 a diffusé plusieurs contributions pour alimenter les réflexions locales sur différents sujets : passage à une gestion en flux des réservations de logement sociaux, évolution du zonage en communes de montagne, propositions opérationnelles pour répondre aux enjeux du Conseil Départemental de Haute-Savoie en matière de logement.

BOURSE D'ECHANGE : PLUS DE 500 LOCATAIRES ONT PU



ECHANGER LEUR LOGEMENT DEPUIS LA MISE EN PLACE DU SITE

Créée en 2014, la bourse d'échange est un outil proposé par les bailleurs sociaux de Haute-Savoie dans le cadre de l'USH 74 pour faciliter les parcours résidentiels au sein du parc social. Et ça marche, avec **574 locataires** qui ont changé de logement grâce à la bourse !

COMMUNIQUE DE PRESSE SUR L'AUGMENTATION DES



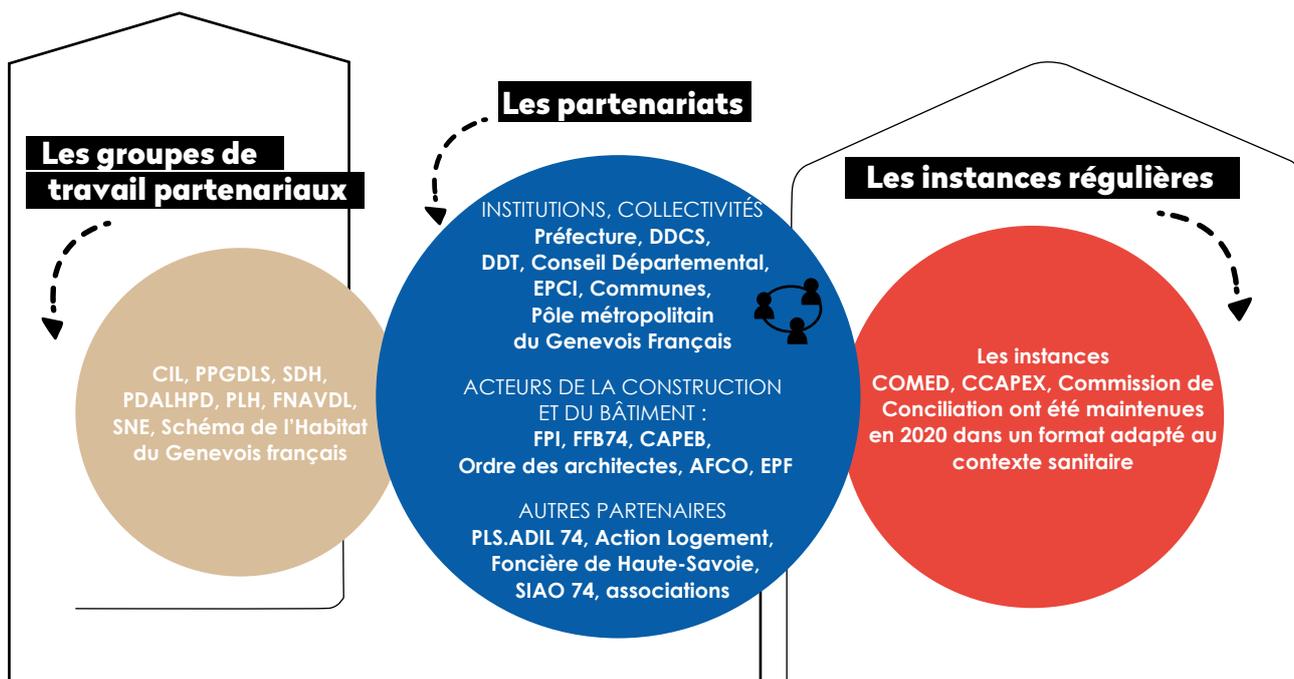
COÛTS DE L'ENERGIE ET LES REPERCUSSIONS POUR LES LOCATAIRES - décembre 2021

Un communiqué pour expliquer pourquoi les bailleurs sociaux ont été contraints d'effectuer des réévaluations de charges pour faire face aux augmentations successives des prix de l'énergie et ne pas mettre leurs locataires en difficulté à l'occasion de la prochaine régularisation annuelle de charges.

NOTRE ACTIVITÉ

LES PARTENARIATS

La représentation de l'inter-bailleurs et le travail en partenariat font partis des missions essentielles de l'USH74. Les partenariats sont nombreux, ils se structurent avec le temps. La représentation est à la fois politique, à travers des rendez-vous réguliers avec les principaux acteurs du département, mais aussi opérationnelle, par l'implication de l'USH 74 dans les groupes de travail locaux ou les commissions et instances régulières.



ADHÉSION À L'ASSOCIATION DES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION SAVOIE LÉMAN, EN TANT QUE MEMBRE ASSOCIÉ

Le projet d'association des Acteurs de la Construction est né du partenariat inédit entre opérateurs, acteurs de la construction et du bâtiment lors du 1er confinement en mars – mai 2020, pour assurer la poursuite des chantiers dans de bonnes conditions, partager sur les difficultés et interpeller l'Etat et les acteurs locaux lorsque nécessaire.

L'association « Les Acteurs de la Construction Savoie Léman » a été créée en décembre 2020, elle réunit la Fédération du BTP 74, la Fédération des Promoteurs Immobiliers des Alpes, Pôle Habitat FFB, l'OBTP 74, l'ordre des architectes. L'USH 74 a rejoint l'association courant 2021 en tant que membre associé.

L'association a – entre-autres – pour but de fédérer les métiers de la construction pour

favoriser les coopérations et le partage de bonnes pratiques, mais également promouvoir une construction durable et de qualité dans le département.

En 2021, l'USH 74 a participé aux réflexions sur l'augmentation du prix des matériaux et les risques de rupture d'approvisionnement, le lot zéro, les démarches sur la qualité des logements entreprises par plusieurs communes du département.

Si ce partenariat est important compte-tenu de la situation du territoire, l'USH 74 conserve une indépendance de représentation dans les instances publiques pour faire valoir les enjeux propres au logement social.

NOTRE ACTIVITÉ - LES PARTENARIATS



LES RENCONTRES POLITIQUES EN 2021

- Rencontre avec le Préfet de département en avril 2021, pour aborder notamment les questions de production neuve, accès au foncier, plan de relance rénovation énergétique, accession sociale.
- Rencontre avec le nouveau Président du Conseil Départemental et les conseillers départementaux en charge de l'habitat, du logement et de l'action sociale en octobre 2021. A la suite de cette rencontre, l'USH 74 a transmis une note de propositions opérationnelles pour répondre aux enjeux exprimés par le Président du Conseil Départemental.
- Rencontre avec les nouveaux directeurs de DDT et de la DDETS pour présenter l'association et aborder les sujets d'actualité. Des points réguliers en visio-conférence ont ensuite été instaurés avec le Directeur des Territoires.
- Visio-conférence avec le nouveau directeur régional d'Action Logement Services et la Directrice des Savoie.
- Rencontre avec les élus de la Ville d'Annecy en charge de l'aménagement, du logement et de l'action sociale pour échanger sur le soutien à la production neuve, en termes de financements et de garanties d'emprunt, la démarche de Référentiel du bien construire portée par la commune, la politique de vente des organismes.

LES THEMATIQUES TRAVAILLEES EN PARTENARIAT

AVEC LES EPCI

- Travaux sur la cotation, dans le cadre des CIL : participation à la définition des critères, dans un souci de cohérence entre les EPCI et la cotation historique utilisée dans le département avec l'application PLS, tout en tenant compte des spécificités de chaque territoire.
- Participation aux expérimentations locales sur les attributions : réflexions sur la mise en œuvre d'une Instance Multi-partenariale des Attributions sur Annemasse Agglomération, d'une Commission Inter-partenariale des Attributions sur la Communauté de Communes de Faucigny Glières.
- Rédaction de l'accord cadre définissant les engagements du Grand Annecy, des communes et des bailleurs en matière de production neuve, dans le cadre du PLH.
- Travaux des PLH d'Annemasse Agglo, de la Communauté de Communes du Pays Rochois et de la Communauté de Communes Arve et Salève.

NOTRE ACTIVITÉ - LES PARTENARIATS

AVEC LA DDETS

- Travaux sur la perspective d'un passage en flux des contingents : organisation d'un webinaire d'information, contribution, participation aux réunions organisées par la DDETS
- Suivi des attributions aux ménages du 1er quartile et aux publics DALO et prioritaires
- FNAVDL : suivi du nouvel appel à projets, participation au comité départemental de sélection des projets relevant du « tiers bailleurs »
- Suivi des expulsions et préparation de la sortie de trêve hivernale

AVEC LA DDT

- Suivi programmation
- Plan de relance – volet rénovation énergétique des bâtiments
- Accession sociale
- Zonage en communes de montagne
- Dispositif de préemption en communes carencées, avec l'intégration USH 74 dans circuit des DIA

AVEC LES COMMUNES

- Evolution des aides à la production neuve, avec la Ville d'Annecy
- Qualité urbaine, architecturale et qualité d'usage, avec la Ville d'Annecy et la Ville de Thonon

AVEC LE CONSEIL DEPARTEMENTAL

- Impayés liés à la crise sanitaire et mise en œuvre d'un volet FSL « spécial covid » à destination des locataires du parc social
- Besoins en logement des femmes victimes de violence, des jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance, des personnels hospitaliers et du secteur médico-social

AVEC LES ASSOCIATIONS

- Baux glissants
- FNAVDL - volet bailleurs
- Dispositif Un toit 2 générations
- Dans le cadre du Pôle genevois français : travaux du schéma métropolitain de l'habitat



NOTRE ACTIVITÉ - LES CONTRIBUTIONS

CONTRIBUTION AUX REFLEXIONS DANS LE CADRE DU PASSAGE A UNE GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS DE LOGEMENT SOCIAUX EN HAUTE-SAVOIE – MARS 2021

Cette contribution, adressée aux EPCI concernés par la réforme de la loi Egalité et Citoyenneté et aux principaux réservataires, avait pour but de faciliter la compréhension et la mise en œuvre de la réforme, en partageant les enjeux du passage à une gestion en flux, tels que perçus par les bailleurs sociaux. Elle en rappelle les grands principes et les étapes clés : diagnostic du stock initial, définition du mode de calcul, contenu des conventions, bilans, tout en précisant que l'arrêté ministériel venant préciser les conditions opérationnelles du flux n'est pas paru.

La note a ensuite servi à engager le dialogue entre l'Etat, Action Logement, le Conseil Départemental et les EPCI.

Depuis, un report a été acté et devrait être prolongé jusqu'au 24 novembre 2023 par la loi 3DS, ce qui n'empêchera pas les réflexions locales de se poursuivre.

PROPOSITIONS OPERATIONNELLES POUR REpondre AUX ENJEUX DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE-SAVOIE EN MATIERE DE LOGEMENT – DECEMBRE 2021

Lors d'une rencontre organisée avec les bailleurs sociaux le 27 octobre dernier, le nouveau Président du Conseil Départemental a insisté sur les enjeux de recrutement dans certains secteurs d'activité, très souvent liés à la difficulté de pouvoir se loger dans le département, et les efforts prioritaires qu'il souhaite voir accentuer en direction de certains publics : personnel de la fonction publique hospitalière et du secteur médico-social, saisonniers, jeunes sortants de l'ASE, personnes âgées et handicapées, personnel en catégorie B/C du Conseil Départemental.

A l'issue de cette rencontre, l'USH 74 a adressé un document de propositions pour répondre à ces enjeux, en rappelant tout d'abord quelles sont les actions d'ores et déjà mises en œuvre et les projets développés par les bailleurs sociaux qui répondent aux enjeux du Conseil Départemental. Les propositions formulées concernent à la fois des solutions mobilisables rapidement, pour répondre à l'urgence, ainsi que des solutions aux effets à moyen terme, mais néanmoins nécessaires. Ces pistes portent à la fois sur la production neuve, le foncier, les financements, les modes de gestion, et partenariats à développer ou à renforcer.

Ces propositions, si elles sont retenues par les élus, pourraient être déclinées dans une convention de partenariat et d'engagements, telle que l'a évoquée le Président du Conseil Départemental lors de notre rencontre.



NOTRE ACTIVITÉ - LES CONTRIBUTIONS

CONTRIBUTION SUR L'EVOLUTION DU ZONAGE EN COMMUNES DE MONTAGNE – DECEMBRE 2021

A l'occasion du congrès des maires de Haute-Savoie le 19 novembre 2021, le Premier Ministre s'est engagé à revoir, à la demande de plusieurs maires, le zonage A/B/C dans certaines communes de montagne du département.

Ce zonage a initialement été établi en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande. En Haute-Savoie, il avait fait l'objet d'une révision en 2014, avec un déclassement de certaines communes de montagne en zone B2 ou C, qui avait pour objectif de maîtriser l'urbanisation et de limiter la spéculation foncière.

Pour autant, cette mesure n'a pas endigué le développement de résidences secondaires en communes de montagne, tandis qu'elle a eu un impact négatif sur les capacités à produire du logement à prix maîtrisé, que ce soit en locatif ou en accession sociale. Certaines communes sont aujourd'hui en perte de population, avec une incapacité à loger les habitants permanents, et des conséquences sur la vie quotidienne : fermetures de classes, difficultés à maintenir des services, etc.

A la demande de la DDT 74, l'USH 74 a formulé des propositions de révision du zonage pour répondre à plusieurs enjeux : mieux prendre en compte la tension du marché et du coût du foncier, les besoins en logements locatifs sociaux et la capacité à pouvoir maintenir les populations locales, favoriser la production en locatif et en accession sociale. Au-delà du zonage Pinel, nous avons rappelé que le zonage 1/2/3 avait lui aussi des répercussions importantes sur les équilibres d'opérations.

Les évolutions devraient être annoncées début 2022.

NOTRE ACTIVITÉ - ANIMATIONS PROFESSIONNELLES

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.

DEVELOPPEMENT/ MAITRISE D'OUVRAGE :

Dans un contexte de forte pression foncière, pouvant conduire à une surenchère des prix au détriment de la qualité des projets, le Conseil d'Administration de l'USH 74 avait décidé d'engager en 2021 un cycle de travail inter-bailleurs visant à partager les pratiques des organismes, échanger sur la qualité des logements, analyser le coût du foncier.

La démarche, pilotée par Alain BENOISTON, a fait l'objet de 8 groupes de travail réunissant les équipes de maîtrise d'ouvrage des organismes qui ont notamment permis d'avancer sur les sujets suivants :

- Analyse de la programmation des dernières années au regard des objectifs des PLH du département et de la pression de la demande enregistrée par territoire,
- Définition d'un cadre de référence pour la qualité des logements,
- Analyse des données relatives aux montages financiers des opérations en maîtrise d'ouvrage directe et en VEFA, avec l'appui méthodologique d'un collaborateur de la direction financière d'Halpades.

Les éléments issus de ces travaux ont été présentés en Conseil d'Administration et devraient aboutir à des engagements en inter-bailleurs en 2022 et à une diffusion aux principaux partenaires concernés.





Halpades avec 14 logements. Photo Le D.L.Y.T

GESTION LOCATIVE

5 groupes gestion locative ont eu lieu en visio-conférence en 2021, les sujets abordés étaient directement en lien avec l'actualité :

- Mise en œuvre de la cotation
 - Etapes préalable au passage à une gestion en flux des contingents : définition d'un modèle d'état des lieux du stock de réservations existantes, éléments de contribution à destination des partenaires
 - Fonctionnement des CALEOL
 - Evolution des impayés et expulsions, dans la perspective de la fin de trêve hivernale
 - Augmentation des coûts de l'énergie
 - Gestion des futurs logements en PLAI-Adaptés
- D'autres réunions thématiques, croisant les services, ont été organisées : sur la mobilisation du FSL COVID avec les équipes de prévention des impayés, sur les baux glissants, avec les référents sociaux des organismes, etc.

PATRIMOINE

Les échanges entre directeurs du patrimoine ont

essentiellement porté sur la mise en œuvre du Plan de relance rénovation 2021/2022 : identification des programmes de réhabilitation pouvant bénéficier des financements, au regard des critères imposés par l'Etat (opérations de rénovation thermique et/ ou restructuration lourde en étiquette EFG), réponse aux enquêtes, montage des dossiers.

Au total, ce sont 11 opérations, représentant 621 Logements locatifs sociaux, et 1 foyer, qui ont été inscrits au Plan de relance 2021. D'autres opérations répondant aux critères du plan de relance sont d'ores et déjà identifiées pour 2022.

L'individualisation des frais de chauffage et la réforme des DPE sont d'autres chantiers d'actualité qui ont fait l'objet d'échanges entre responsables du patrimoine.

PROJETS INTER-BAILLEURS

LA BOURSE D'ÉCHANGE DE LOGEMENTS, UN DISPOSITIF INTER-BAILLEURS RECONNU

Après 8 années de fonctionnement, la philosophie du projet et les grands principes de l'échange restent inchangés :

- Proposer un outil complémentaire pour faciliter les parcours résidentiels au sein du parc social:
 - Rendre le locataire acteur de son projet de vie, libre de définir ses attentes, ses exigences, ses souhaits :
- La bourse d'échange est un outil proposé aux locataires, qui vient compléter le travail effectué par chaque organisme pour répondre aux demandes de mutation. Le bailleur n'intervient qu'au début et à la fin du processus: au moment de la validation de l'inscription sur le site et lorsque deux locataires se sont mis d'accord pour échanger leur logement.

Une fois inscrit, le locataire est libre de consulter les annonces selon ses critères de recherche, de modifier ses critères, de prendre contact avec un ou plusieurs locataires, de se décider en fonction de la visite. En cela, on sort d'une démarche d'attribution de logement entièrement administrée.

Le dispositif permet de faciliter la mobilité géographique des locataires du parc social. En 2021, 37% des échanges ont permis un changement de communes dans le cadre de l'échange et 19% des échanges concernent un changement de secteur (changement d'EPCI). Il permet également aux ménages de trouver un logement plus adapté à leur situation familiale : 71% des échanges ont permis aux locataires de changer de typologie de logement.

Le fonctionnement inter-bailleurs et inter-réservataires est un réel atout pour le dispositif. S'affranchir des règles de contingentement permet de faciliter les possibilités d'échanges entre locataires. En 2021, dans 80% des cas, les réservataires des logements échangés étaient différents. 8 bailleurs sociaux membres de l'USH74 participent à la démarche.

EN QUELQUES CHIFFRES :

574 ménages ont changé de logement depuis le lancement du site ehangeonsnoslogements74.fr (prévoir lien vers le site)

Le nombre d'échanges est en hausse significative en 2021, avec 41 échanges enregistrés, soit 82 ménages qui ont changé de logement grâce au site.

Le principe de la bourse d'échange continue d'essaimer : après l'Île de France et la Gironde, ACM Habitat, principal bailleur de l'agglomération de Montpellier, a lancé PAM en décembre 2021, plateforme d'échanges pour ses locataires, inspirée de notre site internet et en partenariat avec Clevertch.



Léman Habitat_chanterelles_Allinges



PROJET EMIL, A DESTINATION DES LOCATAIRES EN SITUATION DE FRAGILITE PSYCHIQUE

EN PARTENARIAT AVEC OPPELIA THYLAC

Le projet « Equipe Mobile d'Intervention dans le Logement », développé à titre expérimental en 2020 par l'USH 74 et l'association Oppelia Thylac, a été reconduit pour les années 2021 et 2022 dans le cadre du programme FNAVDL et financé au titre du volet « bailleurs ». L'équipe d'Oppélia Thylac intervient dans le champ médico-social et travaille en lien avec les équipes de proximité des 4 organismes membres de l'USH 74 impliqués dans la démarche.

L'enjeu est de permettre 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 et qui peuvent être à l'origine de troubles de voisinage. Il s'agit également de les ramener vers le soin et vers les services de droit commun.

L'association suit une vingtaine de locataires en permanence. Les démarches d'entrée en contact et de mise en place de l'accompagnement sont dans certains cas très longs, notamment parce que certaines personnes ne sont plus en lien depuis plusieurs années, ni avec leur bailleur, ni avec un médecin ou un service social. La mission d'Oppelia auprès des locataires identifiés s'inscrit sur le temps long, elle nécessite un travail « cousu main ». La totalité des situations suivies relèvent du soin et de la santé mentale. Une grande partie d'entre elles présente une problématique d'incurie dans l'habitat et du syndrome de Diogène.

Le lien direct entre Oppelia et bailleur, sans intermédiaire, favorise une prise en charge rapide et la transmission d'éléments sans perte de données, gage d'un accompagnement cohérent et d'un dialogue constant. Oppelia intervient également en « conseil technique » auprès des bailleurs, ce qui permet de favoriser les réflexes « préventifs » dans les équipes.

NOTRE ACTIVITÉ - LES ÉVÈNEMENTS

LES ÉVÈNEMENTS

LES « RENDEZ-VOUS DU LOGEMENT SOCIAL » Fin du cycle de webinaires à destination des élus et partenaires locaux – Janvier 2021

Lancés au dernier trimestre 2020, ces webinaires thématiques, organisés sous forme de séquences courtes en visio-conférence, avaient pour objectif d'aborder les différents « piliers » de l'activité des organismes HLM. Ils ont réuni entre **50 et 90 participants par séance** qui ont pu exprimer des retours très positifs, tant sur le contenu que sur le format. Les séquences ont été enregistrées en vue de leur rediffusion.

Webinaire thématique sur « L'accession sociale à la propriété »

La séquence a été l'occasion de balayer les différentes formes d'accession sociale proposées : PSLA, accession sociale, BRS, vente Hlm, leurs spécificités et complémentarités.

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 thématique sur « L'attribution des logements sociaux »

Une séance à visée pédagogique pour rappeler les conditions d'accès au parc social, le fonctionnement actuel des attributions et les évolutions à venir avec la réforme en cours : travaux des Conférences Intercommunales du Logement, passage à une gestion en flux des contingents et mise en place de la cotation de la demande.

Interventions des organismes membres de l'USH 74, de la DDETS et d'Action Logement.

« BOUSCULER LES IDÉES REÇUES SUR LE LOGEMENT SOCIAL »

Une émission grand public organisée en partenariat avec TV8 Mont Blanc – Juin 2021

Durant 45 minutes, 4 directeurs se sont prêtés à un jeu de questions réponses sur l'image du logement social et ont rappelé le dynamisme économique du secteur, la qualité des logements construits et les programmes de travaux ambitieux pour réhabiliter le parc existant, les profils de ménages logés et les règles qui encadrent les attributions.

Diffusée sur la chaîne locale TV8 Mont Blanc, l'émission a ensuite été relayée sur les réseaux sociaux.

[Voir le replay ICI](#)



Les
Rendez-vous
du logement
social

NOTRE ACTIVITÉ - IMPLICATION DANS LES TRAVAUX DE L'AURA HLM ET DE L'USH

PARTICIPATION À LA DÉFINITION DE LA FEUILLE DE ROUTE DE L'ASSOCIATION RÉGIONALE

Suite à la recomposition de la gouvernance de l'AURA Hlm, le nouveau président, Marc Gomez, a souhaité redéfinir la feuille de route stratégique de l'association régionale Auvergne Rhône Alpes pour la période 2021-2023. Alain Benoiston, Nicolas Gauteur et Vincent Moenne-Loccoz ont participé aux réflexions en tant qu'administrateurs du conseil d'administration régional, Aude Poinçon en tant que membre de l'équipe salariée.

A l'issue de ces travaux, 3 ambitions fortes ont été retenues pour constituer la colonne vertébrale de la feuille de route de l'AURA Hlm : renforcer la position de l'AURA Hlm comme influenceur des politiques publiques, être un accélérateur d'innovation, faire alliance avec d'autres pour démultiplier notre impact.

Ces ambitions se croisent avec celles définies à l'échelle infra-régionale dans le cadre de l'USH 74.

INSCRIPTION D'ANNEMASSE AGGLOMÉRATION DANS LA DÉMARCHE D'OBSERVATOIRE DES INITIATIVES LOCALES DE LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS PORTÉ PAR L'USH ET L'ADCF

Mis en place en 2020 au niveau national par l'Union et l'Association des intercommunalités de France, cet observatoire s'appuyait à l'origine sur 12 territoires, il a été pérennisé et élargi à d'autres EPCI en 2021. L'USH 74 a proposé qu'Annemasse Agglomération intègre la démarche, proposition qui a été soutenue par les élus de l'agglomération et acceptée par le comité de suivi national de l'observatoire.

Les initiatives mises en avant concernent la Maison de l'Habitat portée par Annemasse Agglo : lieu d'accueil intercommunal des demandeurs, démarche de rapprochement Offre/demande mutualisé pour l'ensemble des communes de l'agglomération et projet d'une Instance Multi-partenariale des Attributions. Une première réunion de lancement a eu lieu en fin d'année 2021.



Le Roch @samontblanc

RAPPORT D'ACTIVITE 2021 - USH74

NOTRE ACTIVITÉ - IMPLICATION DANS LES TRAVAUX DE L'AURA HLM ET DE L'USH

PARTICIPATION À LA RECHERCHE-ACTION SUR LA DIFFÉRENCIATION ET L'EXPÉRIMENTATION EN MATIÈRE DE POLITIQUE DE L'HABITAT ET DE LOGEMENT SOCIAL

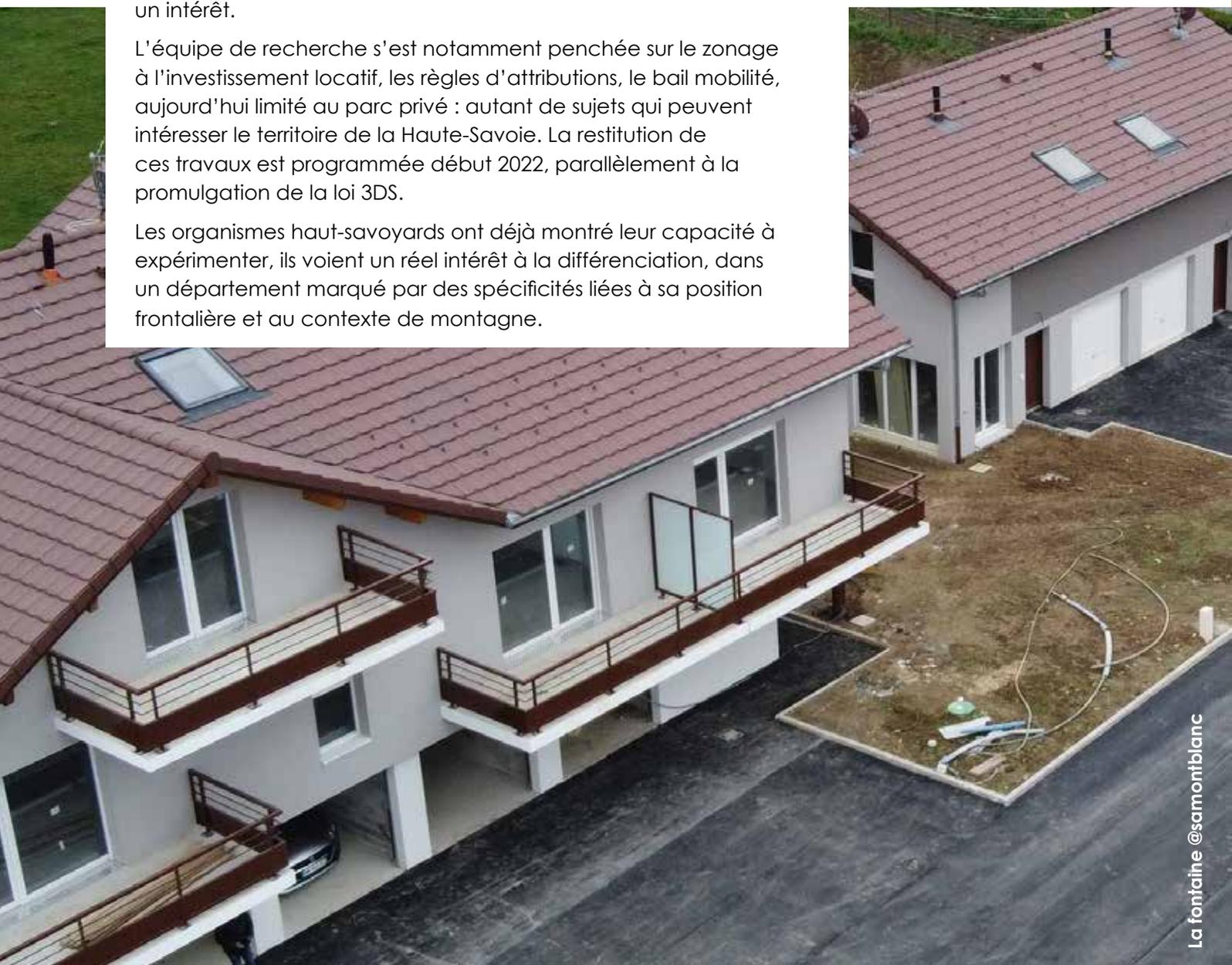
L'Union Sociale pour l'Habitat a engagé ce travail dans la perspective de la parution de la loi 3DS qui devrait permettre de plus grandes marges d'expérimentation et une possibilité de différenciation à l'échelle des territoires.

Au niveau régional, l'AURA Hlm a proposé la région Auvergne-Rhône-Alpes comme terrain de travail et de recherche aux chercheurs du SERDEAUT de l'Université Paris 1 – Panthéon Sorbonne, puis a mobilisé les bailleurs de la région et leurs parties prenantes pour être force de propositions, notamment dans la démarche « Utiles Ensemble 2 » de l'USH.

Suite à cela, l'USH 74 et les organismes haut-savoyards ont participé à l'identification des thématiques sur lesquelles une investigation des champs de la différenciation ou de l'expérimentation pourrait avoir un intérêt.

L'équipe de recherche s'est notamment penchée sur le zonage à l'investissement locatif, les règles d'attributions, le bail mobilité, aujourd'hui limité au parc privé : autant de sujets qui peuvent intéresser le territoire de la Haute-Savoie. La restitution de ces travaux est programmée début 2022, parallèlement à la promulgation de la loi 3DS.

Les organismes haut-savoyards ont déjà montré leur capacité à expérimenter, ils voient un réel intérêt à la différenciation, dans un département marqué par des spécificités liées à sa position frontalière et au contexte de montagne.





Perspectives 2022



PERSPECTIVES 2022

S'ENGAGER COLLECTIVEMENT POUR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET DE QUALITÉ À L'ÉCHELLE DE LA HAUTE-SAVOIE

L'objectif des travaux menés en inter-bailleurs tout au long de l'année 2021 sur le développement dans le département est d'aboutir à un socle d'engagements communs au bénéfice de la production sociale qui se matérialisera par une charte signée par les membres adhérents de l'USH 74 et partagée avec nos principaux partenaires.

POURSUIVRE NOTRE CONTRIBUTION DANS LES TRAVAUX DES COLLECTIVITÉS

La réflexion inter-bailleurs permet d'être force de proposition au titre de l'association départementale dans les différents travaux lancés par les collectivités. A ce titre, l'USH 74 poursuivra sa participation aux Conférences Intercommunales du logement en place ou à venir, aux ateliers des PLH en cours de renouvellement (Annemasse Agglomération notamment). Enfin, elle apportera sa contribution aux démarches participatives engagées par les communes et intercommunalités au titre de leur projet de territoire.

ÊTRE FORCE DE PROPOSITION DANS LA RÉPONSE AUX BESOINS

Dans le prolongement des propositions adressées au Conseil Départemental pour répondre à ses priorités, les prochaines étapes de travail consisteront à rendre opérationnelles certaines pistes retenues par les élus, notamment celles que nous avons identifiées comme mobilisables rapidement, pour répondre à l'urgence.

L'USH 74 accompagnera par ailleurs les bailleurs sur le champ de nouvelles solutions d'habitat à destination des publics âgés ou en situation de handicap (habitat inclusif, cohabitation intergénérationnelle, etc.) en favorisant des partenariats nouveaux.

Enfin, l'association sera partenaire de l'organisation de la 2ème édition du forum à destination des enseignants stagiaires piloté par le rectorat.

IDENTIFIER, À L'APPUI DE LA FUTURE LOI 3DS, LES AXES D'EXPÉRIMENTATION ET DE DIFFÉRENTIATION QUI POURRAIENT ÊTRE MOBILISÉS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DU DÉPARTEMENT

Suite à la démarche de recherche-action portée par l'USH et l'AURA Hlm et à la parution de la loi 3DS fin janvier 2022, qui ouvre la possibilité d'une plus grande expérimentation et d'une différenciation pour s'adapter aux spécificités des territoires, l'USH 74 approfondira les champs qui méritent d'être étudiés : conditions de maintien dans un logement social, bail mobilité, etc., au regard des problématiques propres au département. L'enjeu sera d'emmener les services déconcentrés de l'Etat et les collectivités dans la réflexion.

S'INSCRIRE EN RÉSONNANCE AU CONGRÈS HLM DE LYON

Lyon accueillera le congrès annuel HLM les 27, 28 et 29 septembre 2022 : une belle opportunité pour associer nos partenaires locaux, mais également valoriser le dynamisme des bailleurs haut-savoyards dans le cadre de l'évènement régional et animer, en résonance, des échanges locaux sur la question du logement.





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

