



Association des
organismes HLM

ALLIER . CANTAL . PUY-DE-DÔME
MÉTROPOLE DE CLERMONT

RAPPORT D'ACTIVITE AURA-HLM 2019

ALLIER.CANTAL.PUY-DE-DÔME
MÉTROPOLE DE CLERMONT

Construire ensemble
l'avenir de l'inter-bailleur
dans les territoires !



LE MOT DU PRÉSIDENT



LE PRÉSIDENT DE L'AURA-HLM ALLIER CANTAL
PUY-DE-DÔME MÉTROPOLE DE CLERMONT
HERVÉ PINGET
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE CANTAL HABITAT



Les directeurs généraux présents sur le territoire du Cantal, Allier et Puy-de-Dôme ont décidé en mars 2019 de créer une association dénommée, AURA-HLM Cantal Allier Puy-de-Dôme Métropole de Clermont. Cette démarche s'est inscrite dans une volonté affirmée de structurer le territoire, après la fusion en 2018 des 2 associations régionales (ARAUSH et ARRA) suite à la réforme territoriale. L'ambition a été de donner une meilleure visibilité et lisibilité de l'organisation professionnelle HLM et ainsi faciliter les relations de travail et les informations transmises par l'inter-bailleur aux parties prenantes locales.

Cette entité travaille en articulation et en lien étroit avec le niveau régional de l'organisation HLM en région Auvergne-Rhône-Alpes, basée à Lyon. Les bureaux de Clermont-Ferrand constituent une antenne en proximité indispensable, dotée de ressources humaines dédiées à la structuration et à l'accompagnement de l'inter-bailleur sur le terrain. L'Association du Fichier Partagé de l'Auvergne est également basée dans les mêmes locaux pour faciliter la synergie, d'une part, entre les organismes porteurs et acteurs du fichier partagé de la demande et des attributions et d'autre part, au sein de l'équipe de salariés basée à Clermont-Ferrand.

L'année 2019 a également été marquée par des changements importants (départ de la responsable territoriale au sein de l'équipe de l'AURA-HLM, nouveau directeur à l'OPHIS, naissance d'EVOLEA (fusion de Moulins Habitat et OPAC de Commentry) coopérative adossée au groupe ARCADE, travail de rapprochement entre organismes (préparation d'autres fusions Logidome/SEM, projets de SAC,...). L'ensemble de ce contexte en forte mutation, doit conduire les directeurs généraux du territoire à définir un nouvel affectio societatis adapté, repensé pour faire vivre dans la durée l'inter-bailleurs de cette nouvelle association AURA-HLM Cantal Allier Puy-de-Dôme. Les organismes de l'AURA-HLM Cantal Allier Puy-de-Dôme Métropole de Clermont entendent bien contribuer aux chantiers régionaux, et en particulier à la communauté d'intérêts des territoires en mutation, à travers leurs savoir-faire développés dans les dispositifs tels que Actions Cœur de Ville, ORT, ou encore petites villes de demain, et à restituer dans le cadre de l'AMI 2 territoires détendus lancé par l'USH et la FNAR, leurs expérimentations et les partager avec les autres organismes de la région Auvergne-Rhône-Alpes.



L'AURA-HLM

Allier Cantal

Puy-De-Dôme

Métropole De

Clermont

LE SOMMAIRE

 **P6 L'IDENTITE DE L'ASSOCIATION**

P8 NOTRE ORGANISATION

P10 LE FICHER PARTAGÉ
VÉRITABLE OUTIL DE GESTION DE LA DEMANDE
ET DES ATTRIBUTIONS

P12 2019 : LES TEMPS FORTS

P14 2019 : CHIFFRES CLEFS

P16 2019 - NOTRE ACTIVITÉ

P22 LE FESTIVAL

P24 PERSPECTIVES 2020

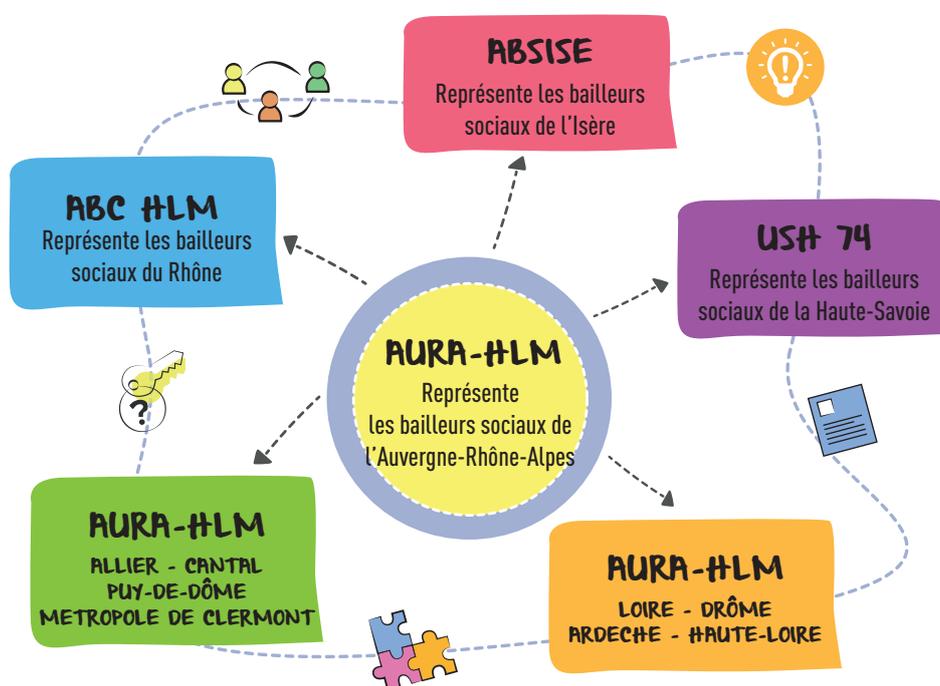


L'IDENTITE DE L'ASSOCIATION

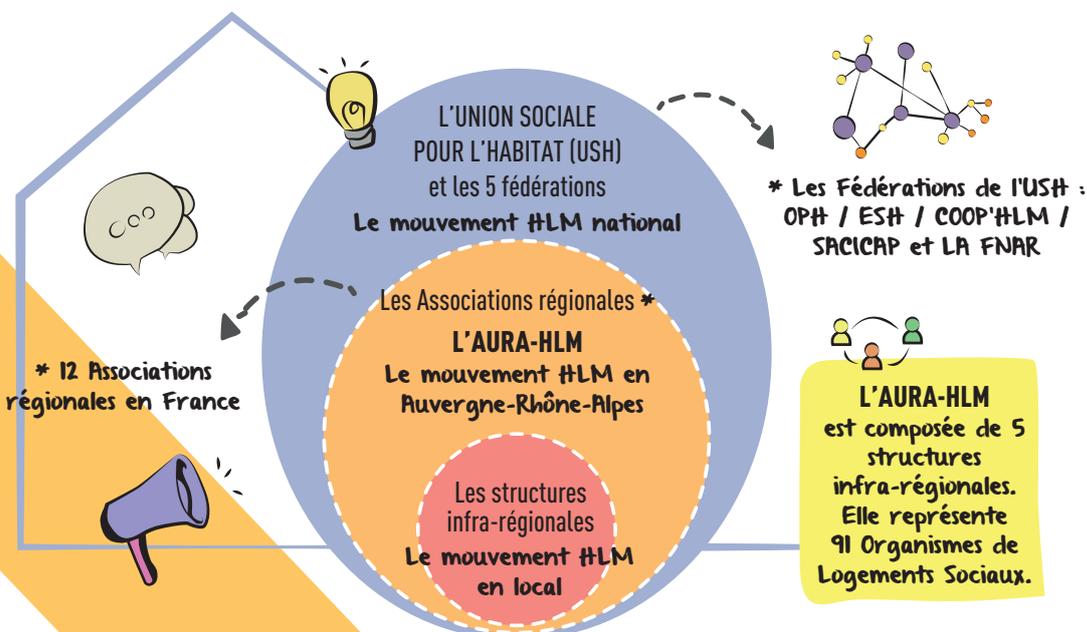
LE MOUVEMENT HLM EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Née en janvier 2018 de la fusion des associations régionales d'Auvergne et de Rhône-Alpes, l'AURA-HLM porte, à l'échelon régional, la parole du mouvement professionnel HLM, en Auvergne-Rhône-Alpes. A ce titre, elle assure la représentation de ses 91 organismes d'habitat social adhérents et de leurs activités auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales et de l'ensemble des partenaires.

L'AURA-HLM repose sur des structures infrarégionales dont les périmètres géographiques répondent aux attentes des bailleurs en relations régulières avec leurs parties prenantes locales. Ces entités sont déployées à l'échelle d'un ou de plusieurs départements, garantissant, ainsi, un lien de proximité avec tous les acteurs locaux de l'habitat.



Le mouvement HLM Actif à toutes les échelles



LES MISSIONS DE L'AURA-HLM ALLIER CANTAL PUY-DE-DÔME MÉTROPOLE DE CLERMONT



1 REPRÉSENTER LA PROFESSION ET PORTER NOS ENJEUX COLLECTIFS



2 LE PARTENARIAT
CONSOLIDER LES PARTENARIATS LOCAUX POUR RENFORCER NOTRE ANCRAGE TERRITORIAL



3 L'ANIMATION PROFESSIONNELLE
PARTAGER LES EXPÉRIENCES ET IMPULSER DES DÉMARCHES INTER-BAILLEURS



4 COMMUNIQUER ET RENDRE VISIBLE L'ACTION DES ORGANISMES HLM DU TERRITOIRE

NOTRE AMBITION



LES ENJEUX SUR NOTRE TERRITOIRE

Notre territoire est composé de secteurs urbains avec des attentes fortes de développement et de gestion du logement social, mais également des territoires dits en mutation avec une déprise économique ou des secteurs ruraux avec des enjeux de réponse à des besoins comme l'adaptation du patrimoine existant, le vieillissement de la population, le logement des jeunes, les démarches innovantes de gestion locative, l'accession sociale notamment.

NOTRE ORGANISATION

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est composé de directeurs généraux des organismes HLM adhérents à l'association. C'est l'instance qui définit les positions collectives et les orientations de l'inter-bailleur. Il est pluriel et marqué par la volonté de représenter les territoires, ainsi que l'ensemble des bailleurs sociaux (ESH, OPH, Coopératives et SEM). Le bureau est composé d'un Président, d'un Secrétaire, d'un Trésorier et d'une représentante de la Métropole de Clermont.

LA GOUVERNANCE

Une volonté réaffirmée de collaboration des bailleurs à l'échelle infra-territoriale et au sein de l'AURA-HLM avec la création le 15 mars d'une association AURA-HLM Cantal Allier Puy-de-Dôme Métropole de Clermont.

- > PRÉSIDENT : HERVÉ PINGET, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE CANTAL HABITAT ET REPRÉSENTANT LE DÉPARTEMENT DU CANTAL
- > SECRÉTAIRE: HÉLÈNE CHESEL, DIRECTRICE GÉNÉRALE DE MOULINS HABITAT ET REPRÉSENTANT LE DÉPARTEMENT DE L'ALLIER
- > TRÉSORIER: PHILIPPE BAYSSADE, DIRECTEUR GÉNÉRAL D'AUVERGNE HABITAT ET REPRÉSENTANT LE DÉPARTEMENT DU PUY-DE-DÔME
- > MARIELLE CHAMPENIER, DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LOGIDÔME ET REPRÉSENTANT CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

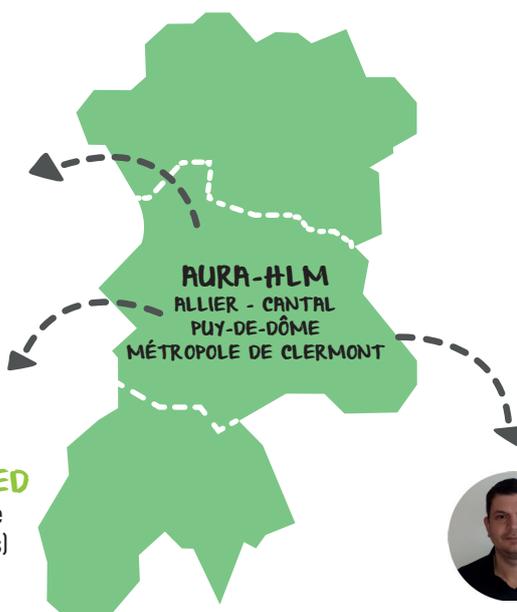
UNE EQUIPE AU SERVICE DES TERRITOIRES



Anne-Lise GRAVELIN
Chargée de projets territoriale
(experte en politiques patrimoniales
et développement durable)



Marie-Claire OBLED
Chargée de projets territoriale
(experte en politiques sociales)



Jérôme EUVRARD
Chargé de mission fichier partagé de la
demande de logement en Auvergne

JUSQU'À FIN AVRIL 2019 :

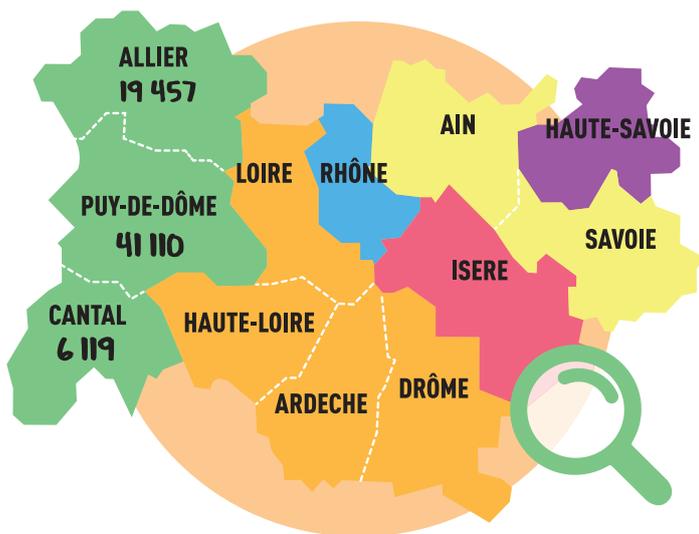
Karine CHAPAT était responsable territoriale. Cette mission a été assurée ensuite par la directrice de l'AURA-HLM, Aïcha MOUHADDAB

LE BUREAU DE L'AURA-HLM ALLIER CANTAL PUY-DE-DÔME MÉTROPOLE DE CLERMONT est basé à la Maison de l'habitat
129 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE
63100 CLERMONT-FERRAND



LES CHIFFRES CLEFS

Auvergne-Rhône-Alpes



* Répartition du nombre de logements sociaux par département hors logements foyers (Source - RPLS 2019)

Chiffres Clefs 2019

- 19 organismes HLM adhérents :
5 Coopératives HLM
7 OPH, 4 ESH, 1 SEM, 2 SACICAP
- 1 433 logements locatifs sociaux neufs programmés, dont 33% PLAI
- 66 686 logements locatifs représentant 120 000 personnes
- 19 357 demandes de logement social (Source - RPLS 2019)
- 7 189 attributions (Fichier partagé : Source Habisoft - 31/12/2019)

➔ 2 COLLECTIVITÉS DÉLÉGATAIRES DES AIDES À LA PIERRE

Département de l'Allier, Clermont Auvergne Métropole

➔ 8 EPCI « chef de file de la politique du logement et des attributions »

Montluçon Communauté, Moulins Communauté, Vichy Communauté, Riom Limagne et Volcans, Thiers Dore et Montagne, Clermont Auvergne Métropole, Agglomération Pays d'Issoire, Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac

➔ 1 territoire couvert par le Fichier Partagé de la demande des bailleurs sociaux d'Auvergne

(AFPBSA- progiciel Habisoft : gestion de la demande et de l'ensemble du process d'attribution)

➔ 5 territoires avec des projets engagés de Renouvellement Urbain sur des QPV

Montluçon Communauté, Vichy Communauté, Thiers Dore Montagne, Clermont Auvergne Métropole (3 quartiers en NPNRU), Communauté du Bassin d'Aurillac

➔ 7 Actions Cœur de Ville

Montluçon, Moulins, Vichy, Thiers, Issoire, Riom, Aurillac



LE FICHER PARTAGÉ

VÉRITABLE OUTIL DE GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS

HISTORIQUE DU FICHER PARTAGÉ

Un premier projet initié en 2009 a permis aux organismes d'habitat social du département du Puy-de-Dôme, au sein de l'Association du Logement Social du Puy-de-Dôme, de créer une plateforme commune de la demande en logement social sur ce territoire (possibilité offerte par la loi MOLLE). Les organismes du département du Puy-de-Dôme ont donc souhaité aller plus loin et mettre en place une plateforme commune de la demande en logement social, afin de faciliter les démarches des demandeurs en leur permettant de saisir et de modifier leur demande unique de logement en ligne.

Après une mise en service en 2012 et la réussite du dispositif, celui-ci s'est étendu aux départements du Cantal, de la Haute-Loire et de l'Allier.



EN EFFET AU-DELÀ DE LA SIMPLE SAISIE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL LES BAILLEURS SOCIAUX ONT SOUHAITÉ :

- Que le demandeur puisse connaître, au préalable ou au moment de la saisie de sa demande, la tension qu'il peut exister autour de ses souhaits. Ainsi, en fonction de ses choix (commune, typologie de logement, logement individuel ou collectif), un demandeur pourra accéder au nombre de logements répondant à ses critères, au nombre de demandes similaires, ainsi qu'au délai moyen d'attribution, ce qui permet au demandeur de saisir sa demande en pleine connaissance de l'offre existante et de sa pression. Le demandeur devient alors acteur de sa demande de logement.
- Que l'outil développe un suivi complet de l'instruction de la demande avec un moteur de rapprochement (intégré dans l'outil) entre l'offre et la demande. Suite à ce rapprochement, une visite peut être proposée au demandeur. À l'étape suivante, la commission d'attribution peut, grâce à une vidéo-projection, consulter les dossiers des demandeurs, et ainsi saisir directement les décisions de l'examen des dossiers dans l'outil. Les données centralisées sur cette plateforme commune bénéficient donc au demandeur qui peut obtenir immédiatement en ligne le résultat de l'examen de son dossier. Il peut ainsi consulter l'ensemble des visites, des contacts, des propositions qu'il a reçues de la part de l'ensemble des organismes de logements sociaux (Gestion partagé de la demande rendue obligatoire par la loi ALUR).
- Qu'il permette à l'ensemble des collectivités d'obtenir des statistiques mutualisées et facilement disponibles (nombre de visites, de passages en commission d'attribution, de propositions) et d'avoir un regard plus éclairé sur la demande en logement social sur leur territoire (profils et attentes des demandeurs, difficultés pour les organismes à satisfaire certaines demandes, difficultés d'accès à un logement pour certains publics) et les attributions.



UN OUTIL MODERNE ET SOUPLE

- Les derniers développements de l'outil ont permis une modernisation des pratiques (saisie de la demande sur smartphone, CAL numérique, Cotation de la demande, Location voulue ...).
- L'outil a également été mis en conformité avec les différentes dispositions législatives successives de ces dernières années, permettant aux bailleurs de répondre plus facilement à leurs obligations (ALUR, LEC, ELAN ...) à travers des adaptations de l'outil et de nombreux indicateurs (1er quartile, suivi des publics prioritaires, gestion en flux des contingents).

➔ GOUVERNANCE DE L'OUTIL

Le fichier partagé porté par une structure ad hoc (Association du fichier partagé des bailleurs de l'Auvergne) assure la mission de gestion de la demande départementale, mais également la mission de gestion des attributions.

L'ensemble du projet est piloté par l'Association du Fichier Partagé des Bailleurs Sociaux d'Auvergne (AFPBSA) qui assure via le chargé de mission dédié, les missions principales suivantes :

- Coordination de la maîtrise d'ouvrage entre les organismes de logements sociaux et le prestataire informatique.
- Administration de la base : Gestion de l'outil, des paramétrages, des droits d'accès des utilisateurs
- Remontée des informations au SNE
- Support de premier niveau aux utilisateurs de l'application.
- Reporting et production des statistiques (aux bailleurs, aux collectivités).

Les différents comités de pilotage prévus par les conventions avec l'Etat (un par département) sont composés :

- Des bailleurs sociaux ayant du patrimoine conventionné sur le département
- De l'AFPBSA et l'AURA-HLM
- De l'Etat
- Des collectivités locales (les EPCI ayant un PPGD et ayant adhéré à l'association du fichier partagé).

L'outil permet également aux services de l'Etat d'avoir une connaissance fine de l'état de la demande et des attributions, d'avoir une gestion partagée qui fonctionne correctement, d'avoir un interlocuteur unique permettant de rassembler l'ensemble des données des bailleurs à l'échelle d'un département.

➔ MISSIONS DE L'OUTIL POUR LE COMPTE DE L'ETAT

La délégation de la gestion de la demande par l'Etat à l'AFPBSA sur les 4 départements de l'ex Auvergne, fait l'objet d'une subvention totale d'un montant de 60 K€ et qui renvoie aux obligations suivantes :

ADMINISTRATION DE LA BASE

- Gestion de l'outil, paramétrage des droits d'accès et des habilitations des utilisateurs (affectation, gestion et tenue à jour), paramétrage des fonctionnalités spécifiques (délais « anormalement longs » par commune ; liste des communes pour lesquelles les services enregistreurs souhaitent la transmission des demandes...)
- Relation aux utilisateurs (diffusion de l'information sur l'outil, assistance de premier niveau, ...)

SUIVI DE LA QUALITÉ DES DONNÉES ET DES PROCÉDURES

- Suivi de la mise en œuvre régulière des procédures d'enregistrement, de renouvellement et de radiation
- Suivi des ménages en « délai anormalement long » mentionné à l'article L. 441-1-4 du CCH

REPORTING ET PRODUCTION STATISTIQUE

- Production de tableaux de bord standards
- Communication aux partenaires selon les niveaux d'accès pré-définis

ENVOI DES PRÉAVIS DE RENOUVELLEMENT

- Radiation des demandes suite au non-renouvellement

MISSIONS SUPPLÉMENTAIRES

- Préparation, animation, et restitution des informations majeures lors des réunions du comité de pilotage avec les partenaires signataires de la convention
- Envoi de l'attestation d'enregistrement et de renouvellement

2019 : LES TEMPS FORTS



ANCRAGE DE L'AURA-HLM

Allier Cantal Puy-de-Dôme

Métropole de Clermont

Réorganisation territoriale et définition des modalités de travail du Territoire infra-régional Allier Cantal Puy-de-Dôme Métropole de Clermont. Accompagnement de l'entité dans la gestion de ses instances de gouvernance, gestion comptable et financière assurée par le niveau régional de l'AURA-HLM.



CONVENTIONS INTERCOMMUNALES D'ATTRIBUTIONS

5 Conventions Intercommunales d'Attributions approuvées sur les 8 EPCI concernés pour lesquelles l'AURA-HLM a porté la voix des bailleurs sociaux pour co-construire des politiques de peuplement adaptées aux enjeux du territoire, en valorisant également l'outil professionnel partagé de la gestion de la demande et des attributions (AFPBSA) en direction des partenaires et ses modules innovants comme la cotation ou la CAL Numérique.



INTER-BAILLEURS DE L'ALLIER

Les bailleurs actifs sur le département de l'Allier se sont réunis dans le cadre de leur inter-bailleur pour porter des thématiques propres à ce territoire tels que la mission réalisée dans le cadre de l'AMI 2 de l'USH/FNAR/CDC relative aux territoires détendus, la programmation, les fonds européens, les enjeux de la réhabilitation du parc existant.



CHARTRE DE VENTE HLM SUR LA MÉTROPOLE CLERMONTOISE

Contribution des bailleurs à la charte de vente de Clermont Auvergne Métropole adoptée le 15 novembre 2019.



NPNRU - PROTOCOLE COMMUN DE RELOGEMENT & CONVENTION ANRU

NPNRU - Protocole commun de relogement signé avec les associations de locataires sur la Métropole et convention ANRU signée le 19 novembre 2019 sur la Métropole Clermontoise 389 millions d'€ sur 10 ans, dont 267 millions d'€ d'investissement sur le parc social



TRANQUILLITÉ RÉSIDENIELLE

Dispositif partagé mutualisé de tranquillité résidentielle avec une convention partenariale engageante Préfet, Procureur, Collectivités locales, Bailleurs sociaux sur le territoire de la Métropole de Clermont-Ferrand.



RÉHABILITATION THERMIQUE DE BÂTIMENTS

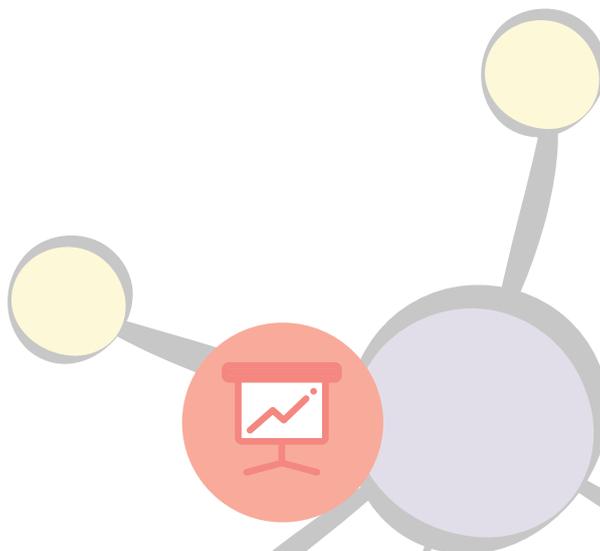
Poursuite de l'aide à la réhabilitation thermique portée par le Conseil Départemental et Clermont Auvergne Métropole (CTDD) sur 2018-2020 suite au bilan confié à l'Adhume sur les 1 327 logements réhabilités entre 2009 et 2011 : 6,4 Md'€ d'aides - 29 Md'€ de travaux réalisés - 4 811 MWh économisés chaque année.

2019 : CHIFFRES CLEFS



ÉVÈNEMENT

100 participants à la soirée courts métrages à Clermont-Ferrand organisée le 4 juin 2019 avec « Sauve qui peut le court métrage » pour aller au-delà des idées reçues sur le logement social dans le cadre du Festival International du Logement Social organisé au niveau régional par l'AURA-HLM.



ANIMATION PROFESSIONNELLE

10 réunions Gestion Locative dans le Puy-de-Dôme et **1** dans l'Allier afin de porter des points de vue commun vis-à-vis des partenaires, faciliter la prise en main des différentes réformes dans le champ des attributions en articulation avec le Fichier Partagé de l'Auvergne.



FORMATION

52 salariés d'organismes formés en local grâce à la mutualisation des formations organisées par l'AFPOLS.



PARTENARIAT

1 convention renouvelée avec Clermont Auvergne Métropole dans le cadre d'un partenariat réciproque dans la conduite des politiques locales de l'habitat et de peuplement
- Budget à hauteur de 5,6 Millions d'€ pour soutenir la production de logement social sur le territoire métropolitain.



ACTIONS COLLECTIVES

7 organismes mobilisés dans la démarche de mutualisation de l'enquête de satisfaction triennale 2019.

6 534 ménages enquêtés entre octobre et novembre 2019 dans le cadre de la 4ème enquête de satisfaction conduite dans le cadre d'un groupement de commande : démarche commune, mutualisation et échanges de pratiques entre bailleurs.

2019 - NOTRE ACTIVITÉ

UNE CONTRIBUTION AUX POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT ET PRISE EN COMPTE DU NOUVEAU MODÈLE ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

PLH ET PROGRAMMATION

Durant l'année 2019, l'accompagnement des organismes et la prise en compte du logement social dans les politiques locales de l'habitat et leur déclinaison ont été poursuivis. Dans le Puy-de-Dôme, l'inter-bailleurs a participé à l'élaboration du Schéma Départemental de l'Habitat et du PLH de Riom Limagne et Volcans. Dans l'Allier, 4 réunions ont été organisées avec les directeurs d'organismes en 2019, permettant de partager la programmation neuve, la réhabilitation thermique, les objectifs en matière de démolition en amont des échanges avec le délégataire.

CHARTE DE VENTE

Suite à la mise en place de la RLS et à la Loi ELAN, le modèle économique du logement social s'est profondément modifié. La loi ELAN met en place des outils de facilitation de vente HLM et intègre dans les conventions d'utilité sociale des plans de vente. En cela, chaque territoire se trouve face à de nouvelles obligations et perspectives. La Métropole de Clermont-Ferrand et les bailleurs présents sur ce territoire ont travaillé à la formalisation d'une contribution sur le sujet. L'inter-bailleurs a ainsi élaboré un document visant à apporter des propositions pour encadrer les évolutions de la vente HLM, afin de faire converger les stratégies patrimoniales de chaque organisme et la stratégie territoriale de Clermont Auvergne Métropole. A l'issue de ce travail de co-production entre les bailleurs et la Métropole, une charte métropolitaine de la vente responsable a été adoptée le 15 novembre 2019.

RÉHABILITATION THERMIQUE

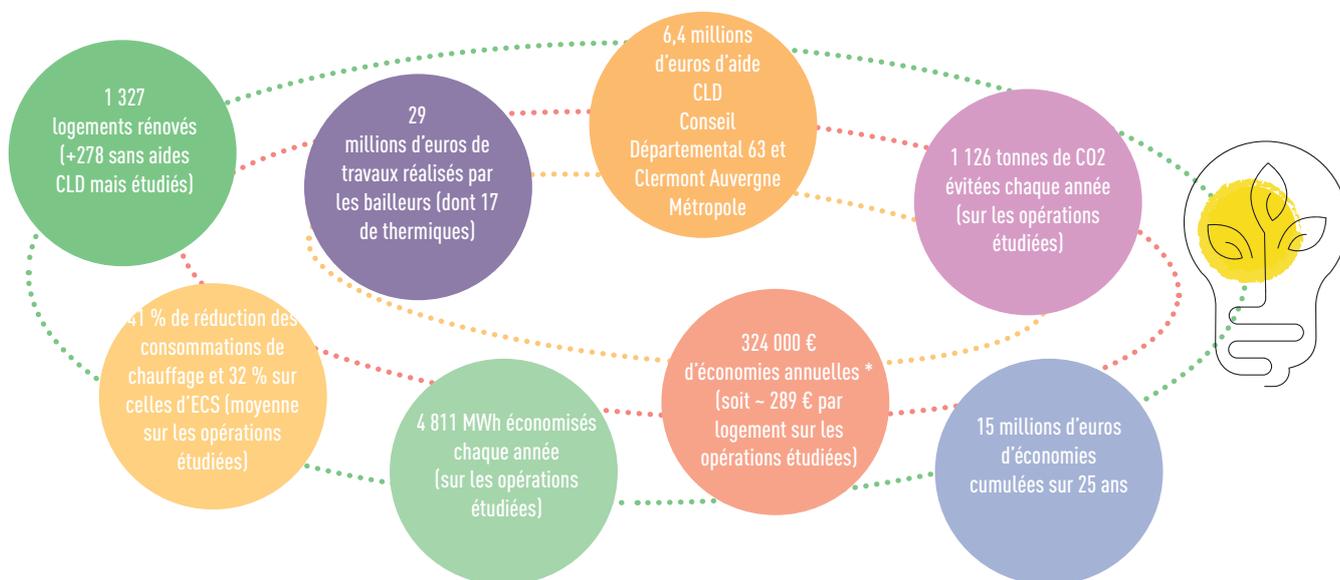
Evaluation des gains énergétiques sur les bâtiments rénovés sur Clermont Auvergne Métropole
1 327, c'est le nombre de logements sociaux réhabilités thermiquement dans le cadre du Contrat Local de développement (CLD) 2009/2011 avec l'appui financier du CD 63 et de la Métropole Clermontoise.

Les rénovations thermiques visaient un optimum économique entre investissement et économie d'énergie.

En 2018, à la demande des financeurs, une étude d'évaluation de ces réhabilitations a été conduite par les bailleurs concernés et l'Aduhme (agence locale de l'énergie), afin de mesurer les gains énergétiques obtenus, l'amélioration du confort et du cadre de vie des locataires et de montrer l'intérêt de la répliquabilité de ce dispositif de soutien.

Pour chaque site ont été étudiées les consommations énergétiques (chauffage et ECS) avant et après travaux. Une estimation de l'économie financière pour le locataire a été faite sur la base du coût constaté, sur une année complète après la réalisation des travaux. Enfin, une projection sur 25 ans du coût des consommations avec ou sans travaux a été réalisée afin de valoriser l'intérêt des réhabilitations sur le budget des locataires.

➔ EVALUATION DES GAINS ÉNERGÉTIQUES SUR LES BÂTIMENTS RÉNOVÉS SUR CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE - LE BILAN DE L'ACTION EN QUELQUES CHIFFRES



L'étude a été présentée à la Commission Habitat de Clermont Auvergne métropole et a reçu un très bon accueil des élus. Depuis le CLD 2009-2011, c'est le CTDD (Contrat Territorial de Développement Durable) qui a pris le relais. Les collectivités, à l'issue de cette présentation, ont réaffirmé leur soutien en 2019 à la réhabilitation des bailleurs sociaux via le CTDD 2018-2020 et ont souhaité que cette évaluation avec l'Aduhme des opérations réalisées se poursuive.

➔ UNE CONTRIBUTION AUX ORIENTATIONS DES POLITIQUES D'ATTRIBUTIONS

Dans la poursuite des contributions, suite aux Lois ALUR, Egalité et Citoyenneté puis ELAN, l'AURA-HLM Allier Cantal Puy-de-Dôme Métropole de Clermont a poursuivi l'accompagnement des organismes et des collectivités dans la mise en œuvre des Conférences Intercommunales du Logement (CIL), l'élaboration et les bilans à mi-parcours des Conventions Intercommunales d'Attributions (CIA), l'élaboration des Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).

Conférences Intercommunales du Logement (CIL-CIA-PPGDID) : Appui à l'inter-bailleurs

Transmission par territoire

Boîte à outils



Selon le territoire

Appui diagnostic



Adaptation aux spécificités du territoire

Argumentaire inter-bailleurs
Négociation avec les partenaires

Fichier partagé (Habisoft) :
demande-attribution, indicateurs LEC, suivi des publics / OPS/RPLS / Marché de l'Habitat
< Trame Type de PPGDID

Convention AR / Agence d'urbanisme / Adil 03 sur 4 EPCI
Appui dédié HTC (classification du patrimoine, faisabilité et territorialisation des capacités d'accueil)...

CIL Vichy Communauté (PRIR-03)

CIA signée en janvier 2018

25 % au moins d'attributions au 1er quartile hors QPV
objectif moyen : 30 %

CIL Thiers Dore et Montagne (PRIR-03)

CIA adoptée en juillet 2018

15 % au maximum d'attributions au 1er quartile hors QPV

CIL Clermont Auvergne Métropole (PNRU-63)

CIA et PPGDID adoptés en juillet 2019

CIL Montluçon Communauté (PRIR-03)

CIA et PPGDID adoptés en juin 2019

CIL Le Puy en Velay Communauté (PRIR-43)

CIA et PPGDID adoptés fin 2018

CIL Communauté d'Agglomération d'Aurillac (PRIR-15)

CIA et PPGDID adoptés fin 2019

3 autres EPCI concernés : Moulins, Riom, Issoire

➤ 2019 - NOTRE ACTIVITÉ

Depuis 2018, sur les 8 EPCI obligés, 5 EPCI ont adopté les différents documents stratégiques d'accueil des demandeurs, de gestion partagé en lien avec l'AFPBSA (Fichier Partagé d'Auvergne), de peuplement et de mixité sociale.

EN 2019

- **CIL Clermont Auvergne Métropole** : appui pour porter collectivement les spécificités locales sur la base des capacités d'accueil du parc social et des déséquilibres de peuplement, les caractéristiques des demandeurs du 1er quartile, les contraintes du parc social en termes d'équilibre de peuplement et la territorialisation des objectifs. Le PPGDID et la CIA ont été validés en conseil métropolitain du 28 juin 2019 ;
- **CIL de l'Agglomération du Pays d'Issoire** : contribution au cahier des charges pour l'engagement du PLH et de la CIL ;
- **CIL de Thiers Dore et Montagne** : CIA validée en 2018 : apport des éléments de bilan de la mise en œuvre de la convention intercommunale d'attribution ;
- **CIL de Montluçon Communauté** : appui dans le cadre de la finalisation de la CIA ; adoption en juin 2019 ;
- **CIL de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac** : transmission début 2018 des documents type (PPGDID et enjeux CIL) - Adoption du PPGDID et CIA fin 2019.

Fin 2019, engagement des travaux sur la cotation inscrite dans la CIA de Clermont Auvergne Métropole, afin d'être en capacité d'avoir des points de vue commun et partagés par les bailleurs en amont de l'engagement des travaux communautaires.

➤ UNE CONTRIBUTION AUX POLITIQUES SOCIALES ET ANIMATION DU RÉSEAU GESTION LOCATIVE

Dans le Puy-de-Dôme, des réunions gestion locative se tiennent mensuellement avec les responsables gestion locative afin de :

- contribuer en inter-bailleurs aux enjeux des politiques sociales sur l'ensemble du département. En 2019 : contribution à la charte de prévention des expulsions, plan hiver et partenariat avec les associations d'hébergement, élaboration d'une convention de principe sur le contingent réservataire du département, d'une convention relative au transfert des dépôts de garantie versés par le FSL dans le cadre des relogements du NPNRU de la Métropole,
- porter à la connaissance des différentes parties prenantes le bilan des attributions 2018 (publics prioritaires du contingent préfectoral en flux délégué, mise en perspective des évolutions législatives dans le champ des attributions, partenariat à la frontière du logement et de l'hébergement),
- partager des modes de faire et anticiper les évolutions législatives à venir. En 2019, les travaux ont porté sur les indicateurs annuels de gestion locative, le suivi de l'AMI Logement d'Abord porté par le Conseil Départemental et la Métropole, la mise en place de la garantie VISALE, de la CALEOL, du suivi de la gestion en flux et des publics prioritaires.

Dans l'Allier, mobilisation des responsables gestion locative

Une réunion des responsables gestion locative croisée avec le Fichier Partagé s'est tenue en juillet pour faire le point sur l'actualité : cotation, gestion en flux des réservations, dispositif Visale.



➔ UN APPUI À LA POLITIQUE DE LA VILLE ET AUX OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Métropole de Clermont : maintien de l'abattement TFPB pour assurer une gestion de proximité renforcée

Démarré en 2016, l'accompagnement des bailleurs s'est poursuivi en 2019 avec l'élaboration et la présentation aux parties prenantes du bilan annuel des actions menées sur le territoire de la Métropole de Clermont-Ferrand, de l'abattement TFPB (1,4M d'€), l'élaboration d'une contribution commune au Plan d'Engagement Renforcé venant proroger le contrat de ville (2020-2022) intégrant la signature de l'avenant de prorogation à la convention d'abattement de la TFPB.

Puy-de-Dôme : concertation locative dans le cadre des opérations de relogement du NPNRU

La Commission Mixte HLM-Usagers regroupe l'ensemble des bailleurs sociaux et les associations de locataires du Puy-de-Dôme. Dans la poursuite de la charte partenariale métropolitaine de relogement, du protocole de solidarité interbailleurs et afin de garantir un cadre commun des conditions de prise en charge du relogement pour l'ensemble des ménages concernés par des relogements NPNRU sur l'agglomération (1 292 logements concernés), la concertation a été menée en commission mixte HLM-Usagers à partir de mai 2019. Le protocole d'accord commun sur les modalités pratiques et financières des relogements a été validé le 22 novembre 2019, par l'AFOC, la CNL et la CLCV. Ce protocole a ensuite été signé dans le CCL de chacun des bailleurs.

Métropole de Clermont : diagnostic commun en amont des relogements

Fin 2019, à la demande de la Métropole de Clermont-Ferrand, un pré-diagnostic des relogements à engager dans le cadre du NPNRU a été présenté à l'ensemble des parties prenantes.

2019 - NOTRE ACTIVITÉ

→ ACCOMPAGNER LES DÉMARCHES INNOVANTES DES ORGANISMES

Métropole de Clermont : un dispositif partenarial mutualisé de tranquillité résidentielle adossé à une convention partenariale engageant entre la Préfète, le Procureur, la Ville, la Métropole et les bailleurs sociaux de la Métropole Clermontoise

L'année 2019 a vu l'aboutissement du projet engagé en 2015 de dispositif partenarial interbailleurs de tranquillité résidentielle et présence de soirée, porté par les bailleurs sociaux de la Métropole sur les quartiers en NPNRU Saint-Jacques, la Gauthière et les quartiers Nord de Clermont-Ferrand. La procédure marché est en cours.

Ce projet s'inscrit dans la construction d'un partenariat opérationnel de prévention-tranquillité-sécurité sur les quartiers d'habitat social permettant de mener des actions de fond coordonnées. Il s'est traduit par la signature d'une convention de partenariat entre les services de la Préfecture, de la DDSF, de la justice, de la Ville, de la Métropole et des bailleurs sociaux.

Le projet a fait également l'objet de signature d'une convention pluriannuelle financière avec la Ville, la Métropole qui soutiennent le projet à hauteur de 248 500 € par an et d'un engagement financier de l'Etat à hauteur de 30 K€.

Métropole de Clermont : chauffage urbain

Depuis 2018, Clermont Auvergne Métropole a mis en place une instance de travail sur le coût du réseau de chaleur pour les locataires avec la CLCV et les bailleurs sociaux. L'AURA-HLM accompagne les bailleurs sur l'étude du coût réel chauffage et eau chaude sanitaire sur les 2 réseaux de chaleur. Les premières constatations conduiraient à la discussion d'un avenant à la convention de délégation entre Clermont Auvergne Métropole et les exploitants.

Inter-bailleurs Allier Cantal Puy-de-Dôme Métropole de Clermont : qualité de service

Suite aux recommandations de l'USH et à l'édition d'une nouvelle boîte à outils d'écoute clients, l'AURA-HLM a diffusé aux organismes adhérents le KIT - qualité de service - enquête triennale 2019. A l'occasion de cette nouvelle vague d'enquête, le questionnaire a été retravaillé pour proposer aux bailleurs participants un tronc commun, complété par de nouvelles questions ciblées visant une meilleure analyse des besoins des locataires. Une séance sera dédiée en 2020 à la présentation des résultats consolidés des enquêtes de satisfaction triennale. Les organismes adhérents ont également été sondés en matière de qualité de service, afin d'organiser de nouvelles rencontres répondant à leurs attentes. Dans ce cadre, les bailleurs sociaux de l'Allier Cantal Puy-de-Dôme Métropole de Clermont ont souhaité poursuivre la mutualisation dans le cadre de la 4ème enquête triennale de satisfaction. Le groupement de commande a été porté par Logidôme.

Mutualisation de la formation

52 salariés d'organismes formés en local, grâce à l'organisation de formations en inter-bailleurs par l'AFPOLS.

Le Festival International du Logement Social 2019



LE FESTIVAL INTERNATIONAL DU LOGEMENT SOCIAL

 Une planète pour demain, une ville pour tous, un logement pour chacun 

Depuis la crise financière de 2008, le modèle classique du logement social est partout dans le monde menacé. C'est pourquoi, face à une pénurie sans précédent de logements de qualité, tous les acteurs de l'habitat se sont mobilisés pour réinventer un modèle dynamique et vertueux du logement abordable. Facteur aggravant des inégalités, la problématique de l'accès à un logement digne et décent doit redevenir prioritaire, afin de préserver la cohésion économique et sociale aux niveaux local, régional et international. Dans un contexte de crise générale du logement abordable, il était urgent de partager les expériences et les bonnes pratiques, initiées par les acteurs du logement social et leurs partenaires (villes, collectivités locales, associations ou organismes internationaux).

La 2ème édition du Festival International du Logement Social, dans la lignée de la Semaine de l'innovation HLM, a permis de réunir et fédérer des intervenants du monde entier – bailleurs, maires, élus, universitaires, promoteurs, artistes... - qui ont réfléchi ensemble à la réinvention d'un modèle innovant du logement abordable, adapté aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux du 21ème siècle.

Le Festival a permis de replacer l'habitant au cœur des actions et réflexions des différents acteurs de l'habitat. Ainsi, La Très Grande Conversation à laquelle ont participé les organismes de l'AURA-HLM Allier Cantal Puy-de-Dôme Métropole de Clermont a permis de recueillir la parole des locataires afin de tisser de nouveaux liens, favoriser la cohabitation entre générations et faire émerger de nouveaux projets innovants au coeur des quartiers populaires. Enfin, parce que la problématique du logement social mobilise de grands enjeux, le Festival s'est articulé autour de thèmes majeurs : — Une planète pour demain — Une ville pour tous — Un logement pour chacun.

Placé sous le signe de l'échange, de l'ouverture et de la fête, le Festival International du Logement Social s'est également délocalisé à Clermont-Ferrand le temps d'une soirée courts métrages.

Ensemble, nous avons mobilisé nos compétences et partagé nos expériences pour contribuer à l'invention du logement social de demain.

➔ LA TRÈS GRANDE CONVERSATION

Inspiré du succès de la « big conversation » pratiquée à Londres depuis plus de 10 ans, la démarche, simple et innovante, invite les professionnels à se rendre chez le locataire pour créer de nouveaux espaces de dialogues habitant-bailleur. En dehors du cadre habituel des relations gestionnaire-client, ce moment permet de retrouver le sens initial de notre mission.

Parmi les 15 acteurs du logement social, au niveau régional, qui ont décidé de se prêter au jeu : CDC Habitat, Logidôme, OPHIS et la SEMIV se sont fortement mobilisés pour participer à l'expérience et renforcer les liens avec les locataires.

Un objectif simple : échanger avec les locataires autour de quelques questions pour mieux les connaître, mieux comprendre leurs besoins, et à l'avenir mieux les prendre en compte.

L'objectif a été atteint et l'expérience un véritable succès, aussi bien pour les salariés des organismes que pour les locataires. Plus de 250 collaborateurs des organismes impliqués sur le territoire et 330 ménages rencontrés en quelques jours !

LA TRÈS GRANDE CONVERSATION EN IMAGES [ICI](#)



➔ SOIRÉE COURTS MÉTRAGES LE LOGEMENT SOCIAL AU-DELÀ DES IDÉES REÇUES

Qui dit Festival à Clermont-Ferrand dit courts-métrages. Les bailleurs sociaux du Puy-de-Dôme (Auvergne Habitat, Logidôme, OPHIS et CDC Habitat) avec l'Association Sauve qui peut le court métrage, ont organisé deux séances de courts-métrages spécialement sélectionnés pour l'occasion.

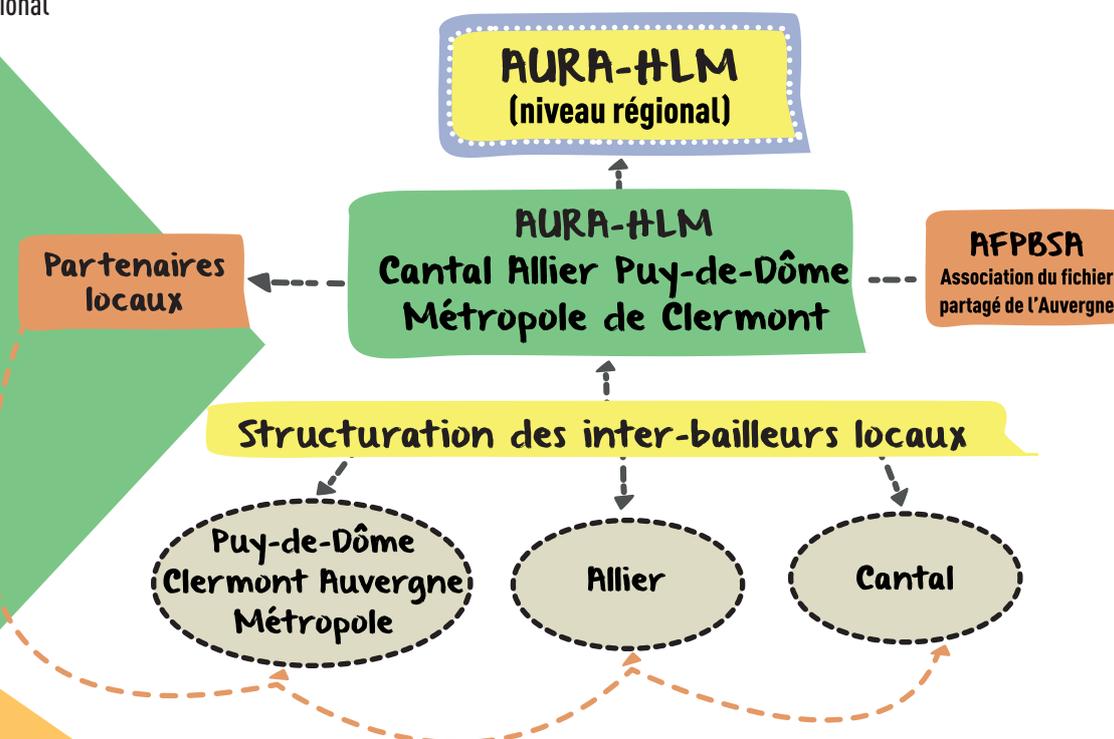
Cette soirée a réuni une centaine de participants venus de tout horizon pour un temps poétique, humoristique et inattendu, sous forme de tranches de vie venant dépasser les clichés sur l'habitat social et ses habitants. La soirée s'est conclue autour d'un temps convivial.

PERSPECTIVES 2020

Au moment de la rédaction de ce rapport d'activité, le pays est frappé par une crise sanitaire sans précédent (covid 19). Les chantiers 2020 seront amenés à être revus et adaptés au regard de ce contexte inédit.

A L'ÉCHELLE DE L'AURA-HLM CANTAL ALLIER PUY-DE-DÔME MÉTROPOLE DE CLERMONT (T1)

- **Structurer et renforcer** l'affectio societatis du Territoire 1
- **Partager les réflexions**
- **Mettre en commun les ressources et stabiliser l'équipe RH**
- **Définir une feuille de route** dédiée à cette échelle d'inter-bailleurs (organiser un séminaire)
- **Articuler la gouvernance du T1** avec la structuration des inter-bailleurs infra-territoriaux (Puy-de-Dôme / Métropole de Clermont / Allier / Cantal)
- **Articuler l'AURA-HLM Cantal Allier Puy-de-Dôme Métropole de Clermont avec l'Association du Fichier Partagé**
- **Clarifier les modalités de représentation** auprès des parties prenantes locales et préparer les prises de position communes
- **Partager les enjeux en matière de gestion locative** en élargissant la Commission Gestion locative du Puy-de-Dôme aux autres bailleurs du T1
- **Veiller à une bonne coordination entre le T1 et le niveau régional de l'organisation professionnelle HLM en AURA**
- **Être chef de file de la Communauté d'intérêt des territoires en mutation** portée au niveau régional



➔ A L'ÉCHELLE DU PUY-DE-DÔME MÉTROPOLE DE CLERMONT :

➤ **Animer l'inter-bailleurs et en lien avec les parties prenantes du territoire** : définition de point de vue et d'actions communes (instances stratégiques, groupes de travail, groupes thématiques...)

➤ **Structurer un plan de communication** à destination des nouveaux élus municipaux et communautaires

➤ **Poursuivre les actions en matière de peuplement et de politiques d'attribution**, en déclinant localement la réforme, confirmant aux EPCI leur rôle de chef de file en mettant en avant les spécificités territoriales du parc social et en s'appuyant sur le Fichier Partagé de la Demande et des Attributions d'Auvergne (AFPBSA – Habisoft) :

▪ **Bilan annuel des attributions**, engagement des bailleurs dans le cadre de l'AMI Logement d'Abord, lien avec les instances PDALHPD, FSL, DALO, réflexion commune autour de la cotation et de la gestion en flux des réservations...

▪ **Clermont Auvergne Métropole** : accompagnement à la mise en œuvre de la CIA et à l'engagement des travaux sur la cotation de la demande et la gestion en flux des réservations

▪ **Thiers Dore et Montagne** : mise en œuvre de la CIA

▪ **Agglomération Pays d'Issoire, Riom Limagne et Volcans** : accompagnement des démarches des Conférences Intercommunales du Logement : PPGDID, CIA

➤ **Animer la Commission Mixte HLM-Usagers** dans le cadre de la concertation locative inter-bailleurs

➤ **Accompagner les bailleurs sur les axes Qualité de service et Renouvellement urbain**

▪ **Contrat de Ville et Abattement TFPB en QPV**

Poursuivre le suivi et l'avenant 2021-2022 aux conventions d'abattement TFPB sur Clermont Auvergne Métropole

▪ **Tranquillité résidentielle**

Clermont Auvergne Métropole : mise en œuvre du dispositif partenarial mutualisé sur les quartiers NPNRU, finalisation des financements, du partenariat opérationnel, de la coordination inter-bailleurs

▪ **Renouvellement urbain**

Clermont Auvergne Métropole : accompagnement des bailleurs sur le NPNRU et notamment le suivi des relogements dans le cadre de la charte de relogement partenariale

➤ **Poursuivre la structuration de l'axe politique de l'habitat**

▪ **Production neuve et patrimoine** Clermont Auvergne Métropole – délégataire des aides à la pierre

• **Production de logements locatifs sociaux** : suivi de la programmation et de la charte Vente HLM en lien avec la CIA et l'élaboration du nouveau PLH ; veille sur les marges locales

• **Réhabilitation Thermique (CTDD) du patrimoine** : suivi de la programmation pluriannuelle et évaluation conduite par l'Adhume avec l'ensemble des partenaires du programme

• **Chauffage urbain, radon** : suivi des travaux conduits sur le territoire

▪ **Réflexions en synergie avec l'AURA-HLM** sur la production d'une offre à loyer abordable et charges maîtrisées, mixité sociale et mutation patrimoniale, punaises de lit en lien avec les problématiques de relogement

PERSPECTIVES 2020

A L'ÉCHELLE DE L'ALLIER :

➤ Animer et structurer l'inter-bailleurs

➤ **Formaliser une feuille de route** (note d'enjeux) permettant d'identifier les axes majeurs et les actions opérationnelles à mener (capitalisation d'informations et de moyens à l'échelle du département de l'Allier (programmation neuve, réhabilitations, démolitions...), construction de positions communes, structuration de la relation avec les partenaires locaux

➤ **Décliner à l'échelle du département les sujets d'actualité et d'enjeux** pour les bailleurs de ce territoire (RU, CIL, Actions cœur de ville, centres bourgs, etc...)

A L'ÉCHELLE DU CANTAL :

➤ **Être en veille pour alimenter les principaux bailleurs** de ce territoire

- **Répondre aux sollicitations éventuelles au coup par coup**
- **Intégrer les bailleurs du Cantal aux travaux des autres inter-bailleurs existants**





Association des
organismes HLM

ALLIER . CANTAL . PUY-DE-DÔME
MÉTROPOLE DE CLERMONT

RAPPORT D'ACTIVITE AURA-HLM 2019

ALLIER.CANTAL.PUY-DE-DÔME
MÉTROPOLE DE CLERMONT

ALLIER HABITAT - AUVERGNE HABITAT
CANTAL HABITAT - CDC HABITAT SOCIAL - CLERDÔME
- DOMIA - EVOLEA - FRANCE LOIRE - INVESTIMO -
LOGIDÔME - MONTLUÇON HABITAT - MOULINS HABITAT
- OPAC DE COMMENTRY - OPHIS DU PUY DE DÔME -
POLYGONE - POLYGONE MASSIF CENTRAL
PROCIVIS BOURGOGNE SUD ALLIER -SACICAP DU PUY-DE-
DÔME - VICHY HABITAT