

Rapport D'activité

Répondre ensemble aux défis
du logement social en Haute-Savoie



SOMMAIRE

P3 LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

P4 L'USH 74 AU SERVICE DES ADHERENTS

P4 L'identité de l'association

P5 Les chiffres clés 2022

P6 L'ambition stratégique de l'USH 74

P7 Notre organisation

P8 LES ACTIONS 2022

P9 L'année 2022 en résumé

P11 Congrès Hlm annuel à Lyon :
Azimuts le 1er tiers-lieu au sein d'un
Congrès

P14 Les partenariats

P19 Les animations professionnelles

P21 Les projets inter-bailleurs :
poursuite et essaimage

P23 PERSPECTIVES 2023

Le mot de la Présidente

Isabelle GAUTRON,
Directrice Générale de Léman Habitat



L'année 2022 s'achève dans un contexte difficile, marqué par le conflit en Ukraine, l'explosion du coût des matériaux qui déstabilise l'ensemble du secteur de la construction, mais aussi l'inflation et ses répercussions sur le budget des ménages. Par ailleurs, l'urgence climatique et l'urgence sociale sont de plus en plus prégnantes. Dans ce contexte, nous avons la responsabilité de rester mobilisés pour répondre ensemble aux enjeux du logement social en Haute-Savoie.

Il s'agit de maintenir une production de logement soutenue et diversifiée.

Dans un département comme le nôtre, où le lien entre logement et emploi est extrêmement fort, le logement social doit jouer pleinement son rôle pour faciliter les recrutements et fidéliser les salariés. L'enjeu est de maintenir l'attractivité des métiers les plus en tension et la pérennité des services, et plus globalement le dynamisme économique de la Haute-Savoie.

A travers les différentes solutions proposées en locatif ou en accession, le logement social participe à l'attractivité des territoires.

Enfin, dans notre département au coût de la vie élevé, l'accès à un loyer maîtrisé est essentiel pour les ménages les plus précaires. Rappelons que 62% des 28 000 demandeurs en attente relèvent des plafonds de ressources PLAI.

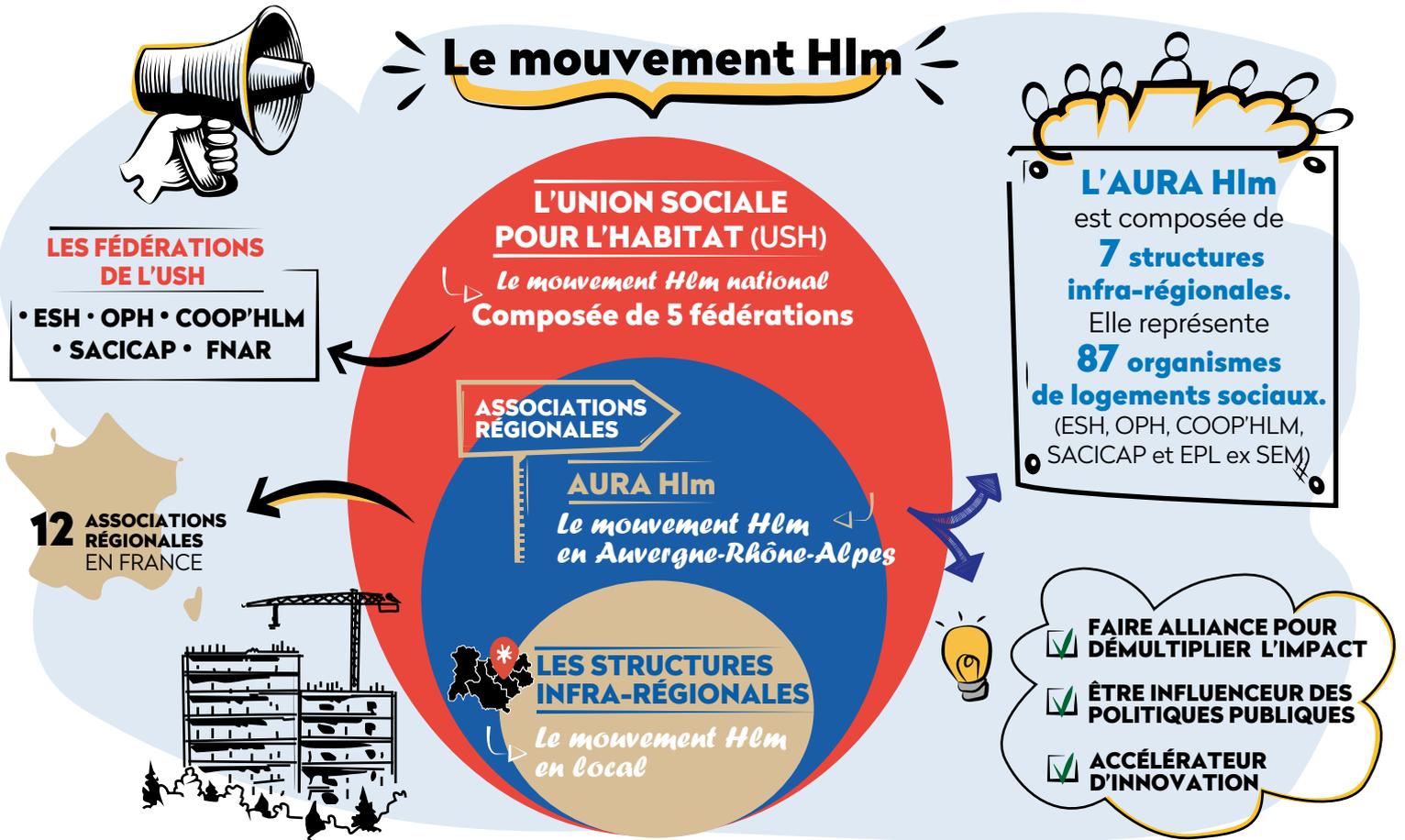
Il s'agit également de rénover le parc le plus ancien, pour améliorer la performance énergétique des bâtiments, le confort des logements et permettre une meilleure maîtrise des charges pour les locataires. C'est d'autant plus important avec la crise énergétique que nous traversons. 5 % du patrimoine social haut-savoyard est classé en étiquette F et G selon les anciens DPE. Cela représente un peu plus de 2 400 logements qui nécessitent une réhabilitation à très court terme pour tenir les engagements de la loi Climat.

Notre dernier enjeu est d'être au plus proche de nos locataires, développer la qualité de service, faire évoluer la conception du logement pour encore mieux répondre aux attentes, travailler sur le pouvoir d'achat, accompagner les locataires dans la transition écologique et dans les changements d'habitudes.

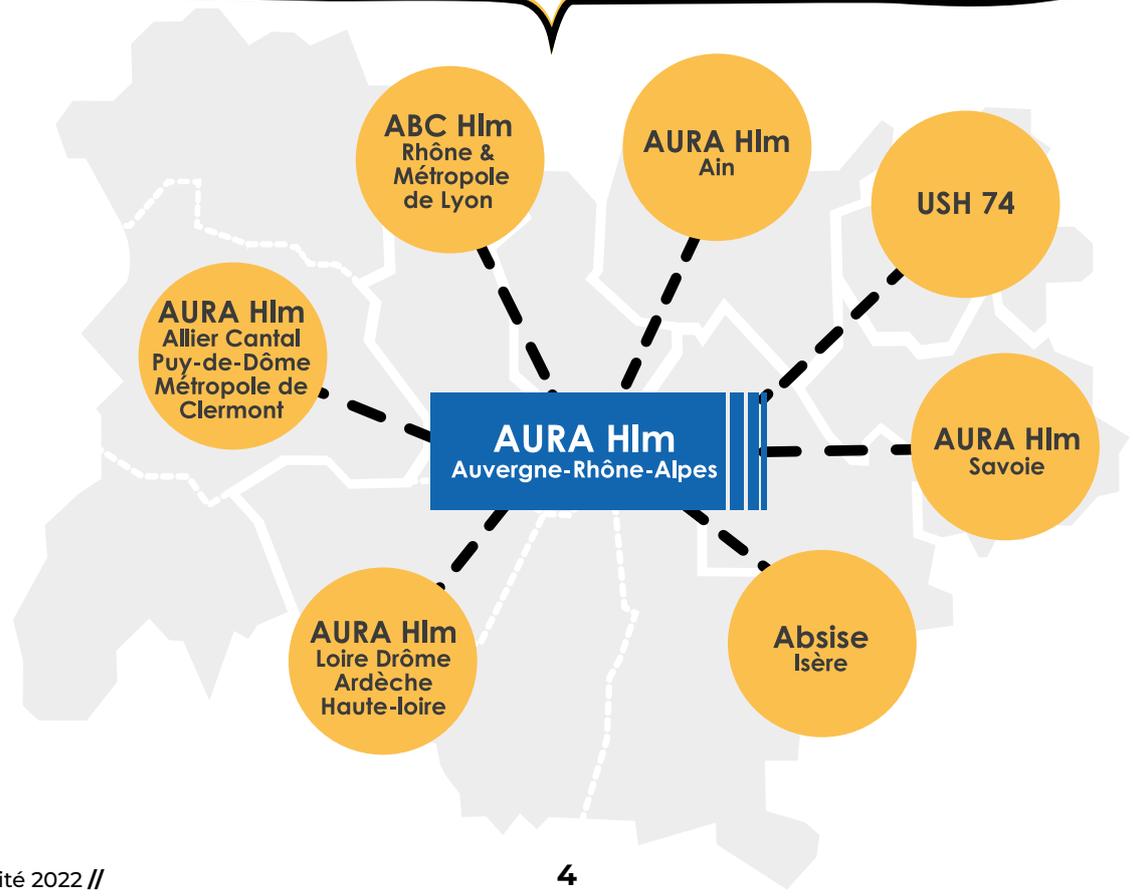
Pour relever les défis du logement d'aujourd'hui et demain, nous pouvons compter sur la richesse d'un partenariat de longue date avec les services de l'Etat, le Département, les EPCI et les communes, Action Logement, les représentants de la promotion privée et du bâtiment, et enfin les associations.

En 2023, poursuivons cette excellente collaboration qui nous permet d'avancer !

L'identité de l'association

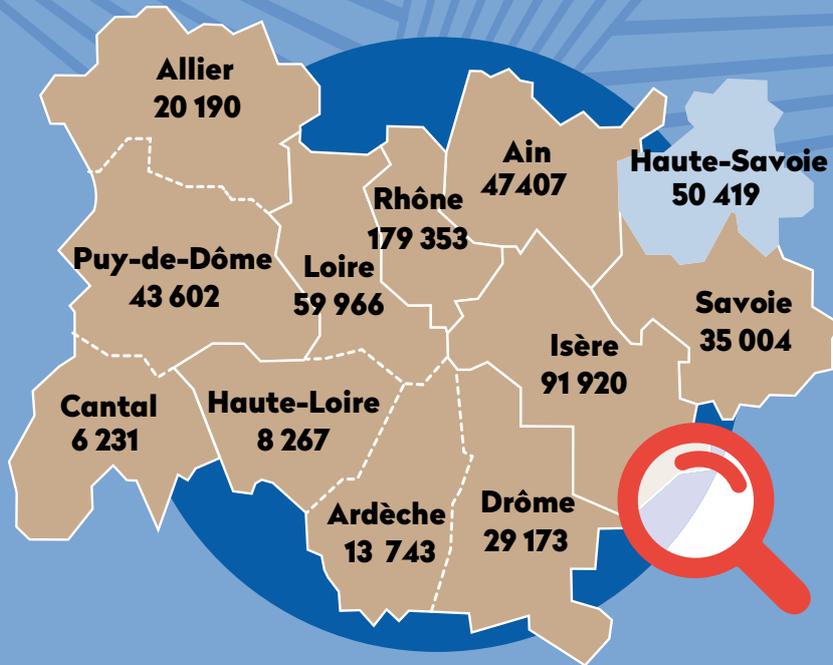


L'AURA Hlm et ses structures infra-régionales



Nos chiffres clés 2022

Département de la Haute-Savoie



* Répartition du nombre de logements sociaux par département hors logements foyers (Source-RPLS 1er janvier 2022)

16
organismes
adhérents



50 419
Logements

121 006
personnes logées

1 533

Logements locatifs
sociaux agréés



467

logements locatifs
intermédiaires



1 200

Logements
réhabilités



16 PSLA
27 BRS **
35 Ventes Hlm



26 028
demandeurs de
logements



5 272
attributions de
logements



* logements agréés

** Ventes en VEFA signées



L'AMBITION STRATEGIQUE DE L'USH 74

1 REPRÉSENTER LA PROFESSION ET PORTER NOS ENJEUX COLLECTIFS

L'USH74 représente les bailleurs sociaux auprès des institutions locales et porte les orientations définies en conseil d'administration, 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 construit un réseau de partenaires solide et diversifié pour avancer sur les différents chantiers d'actualité : services de l'Etat, collectivités locales, secteur de la construction et du bâtiment, associations, etc. Elle est l'interlocuteur privilégié des acteurs locaux de la politique de l'habitat.

3 ACCOMPAGNER LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT DANS LE DEPARTEMENT

L'USH 74 contribue à l'élaboration des politiques locales de l'habitat en apportant son expertise dans le cadre des PLH, CIL, PDALHPD, Schéma Départemental de l'Habitat, etc. Elle se positionne en appui aux élus et techniciens des collectivités.

4 MUTUALISER LES EXPÉRIENCES ET FAVORISER LE DIALOGUE INTER-BAILLEURS

L'USH 74 favorise un échange permanent entre les organismes : partage d'informations sur l'actualité du secteur, sur les pratiques, compte-rendu des représentations aux membres de l'association. Elle accompagne les équipes dans les différentes réformes à l'œuvre.

5 FAVORISER L'INNOVATION DANS LE CADRE DE PROJETS INTER-BAILLEURS

L'association est le cadre qui facilite l'émergence de projets d'innovation sociale ou technique en inter-organismes et en partenariat avec des acteurs locaux.

6 FAIRE EVOLUER L'IMAGE DU LOGEMENT SOCIAL ET RENDRE VISIBLE L'ACTION DES ORGANISMES HLM DE HAUTE SAVOIE

A travers des actions pédagogiques et une communication adaptée, l'USH 74 contribue à véhiculer une image positive sur le logement social vis-à-vis des acteurs locaux et du grand public. L'association valorise l'action des organismes Hlm sur le territoire de la Haute-Savoie et au-delà.

NOTRE ORGANISATION

L'USH 74 réunit les principaux organismes Hlm intervenant en Haute-Savoie. L'adhésion à l'association est libre et fait l'objet d'une validation par les membres du bureau.

LE BUREAU

Le Bureau est composé des membres fondateurs de l'association : **Haute-Savoie HABITAT, Halpades, Léman Habitat, SA Mont Blanc.** Il définit les grandes orientations de l'association et assure la représentation dans les principaux rendez-vous politiques à l'échelle du département.

Isabelle Gautron, Directrice Générale de Léman Habitat, assure la présidence depuis le 1er septembre 2021.



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Il est composé de 16 adhérents, représentés par leurs directeurs généraux :

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

» Aïcha MOUHADDAB, en tant que directrice de l'AURA Hlm et représentante du mouvement à l'échelle régionale.

ET DE MEMBRES INVITÉS :

» Le directeur de l'association PLS.ADIL 74, partenaire historique de l'USH 74.

En 2022 :

- » 4 réunions du bureau
- » 4 réunions du conseil d'administration
- » Assemblée Générale annuelle le 17 mai 2022
- » A l'occasion de l'Assemblée Générale, signature d'une charte d'engagements inter-organismes pour un développement cohérent et de qualité en Haute-Savoie
- » Le bailleur Dynacité a rejoint l'association en mai 2022



UNE CHARGÉE DE PROJETS AU SERVICE DU TERRITOIRE

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

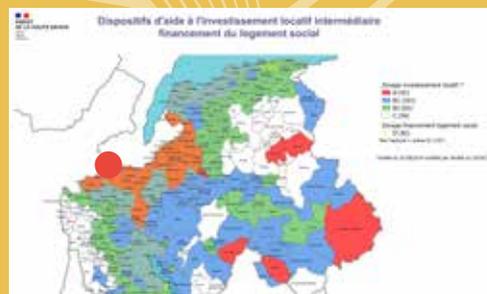


L'USH 74 en ACTION

L'ANNÉE 2022 EN RÉSUMÉ

MARS 2022

COMMUNIQUÉ DE PRESSE SUR LA MODIFICATION DU ZONAGE en Haute-Savoie et ses conséquences sur le logement aidé, accompagné d'un courrier adressé à l'ensemble des maires concernés.



MAI 2022

SIGNATURE D'UNE CHARTE INTER-ORGANISMES POUR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET DE QUALITÉ À L'ÉCHELLE DE LA HAUTE-SAVOIE
Un socle d'engagements communs adopté lors de l'assemblée générale annuelle le 17 mai 2022



MAI 2022

DÉFINITION D'UN CADRE DE RÉFÉRENCE INTER-ORGANISMES POUR LA QUALITÉ DES LOGEMENTS en maîtrise d'ouvrage directe comme en VEFA, pour mieux répondre aux besoins des habitants et aux attentes des collectivités.



MAI 2022

INTERVENTION SUR LES ENJEUX DE LA RÉHABILITATION DU PARC PUBLIC A l'occasion de l'assemblée générale de PLS.ADIL 74, qui réunit les principaux acteurs du logement dans le département : présentation des enjeux, des difficultés et des principaux chiffres.



L'ANNÉE 2022 EN RÉSUMÉ

JUILLET 2022

**INTERVIEW D'ISABELLE GAUTRON
SUR LES ENJEUX DU SECTEUR DU
LOGEMENT SOCIAL – Juillet 2022**
Dans le cadre du Hors-série «
Panorama économique immobilier
2021-2022 » édité par Eco Savoie
Mont Blanc.



JUILLET
SEPTEMBRE 2022

**CONTRIBUTIONS ADRESSÉES AUX
DÉPUTÉS**

Propositions dans le cadre
du projet de loi en faveur
du pouvoir d'achat et pistes
d'expérimentations adaptées au
contexte particulier de la Haute-
Savoie.



JUILLET 2022

**PARTICIPATION AU FORUM
LOGEMENT ORGANISÉ PAR
L'ACADÉMIE DE GRENOBLE**
Les bailleurs de l'USH 74 se sont
mobilisés pour la 2ème édition de
cet évènement à destination des
enseignants stagiaires nommés
dans le département.



SEPTEMBRE 2022

CONGRES HLM DE L'USH
Un temps fort annuel pour le
mouvement Hlm, avec une ligne
directrice : « Réussir le logement
social, grande cause nationale du
quinquennat ».



CONGRÈS HLM ANNUEL À LYON

AZIMUTS : LE 1ER TIERS-LIEU AU SEIN D'UN CONGRES

Les organismes de logement social d'Auvergne-Rhône-Alpes, mobilisés au sein de l'AURA Hlm, ont construit le 1^{er} tiers-lieu au sein d'un congrès. Partie prenante de cet événement, l'USH74 s'est donc impliquée fortement dans la préparation et la réussite de ces 3 jours de rencontres.

Dans le cadre du Congrès Hlm 2022, du 27 au 29 septembre 2022, à Lyon Eurexpo, les acteurs de l'habitat - bailleurs, élus, entreprises et associations du bâtiment, urbanistes, architectes etc. ont été invités à partager leurs expériences et leurs idées pour « Réussir la ville de demain ».

A travers cette initiative, les bailleurs ont passé un message fort sur les enjeux de concevoir la ville d'aujourd'hui et de demain. Il est désormais indispensable d'optimiser les ressources, en privilégiant le réemploi et le recyclage à l'heure des surcoûts de matériaux, et de la raréfaction des matières. Savoir réutiliser, remettre dans le circuit, moins consommer, ces principes doivent dorénavant guider la fabrique de la ville. C'est dans cet esprit que le tiers-lieu Azimuts a été construit.

Durant les 3 jours de Congrès, les experts et congressistes ont été agitateurs d'idées sans tabou ni contrainte dans l'espace AGORA. Dans les Arches, les organismes Hlm de la région ont partagé leurs actions innovantes et inspirantes autour des thèmes de la ville plus inclusive, plus ambitieuse, plus économe, plus verte/vertueuse, et plus à l'écoute des habitants.



Le mot azimut, attesté au XVe siècle, vient de l'arabe « al-samt » qui signifie « le droit chemin », la locution familière « dans tous les azimuts » signifie dans toutes les directions. Un nom qui vise à trouver une direction commune et avancer ensemble tout en entremêlant les compétences et en mettant l'accent sur le bouillonnement d'idées.



AZIMUTS : LE 1ER TIERS-LIEU AU SEIN D'UN CONGRES

UNE SECONDE VIE POUR AZIMUTS

Azimuts s'est aussi prolongé au-delà des 3 jours du Congrès, et a eu une nouvelle vie dès la fin des événements. Un partenariat social et solidaire a été tissé autour du projet « Les Grandes voisines », projet de lutte contre le sans-abrisme et la pauvreté, porté par les associations Notre Dame des Sans-abris et la Fondation de l'Armée du Salut. L'ensemble des structures réalisées pour aménager le tiers-lieu ont été mises à disposition des personnes accueillies dans l'ancien Hôpital Antoine Charial à Francheville pour bénéficier d'espaces de rencontres et d'animation adaptés.

Le tiers-lieu Azimuts a été soutenu par la Banque des Territoires et Action Logement. Retrouvez les interviews de Barbara Falk, Directrice régionale AURA de la Banque des Territoires [ICI](#) et de Noël Petrone, Directeur régional AURA d'Action Logement Services [ICI](#).

L'AGORA : LA PLACE CENTRALE DU TIERS-LIEU POUR PARTAGER CES EXPÉRIENCES AUTOUR DE 5 THÈMES

Inauguration :

- >> La ville de demain se construit aujourd'hui
- >> La place de la culture dans la ville avec la participation de Mourad Merzouki et la Chorégraphie en direct de sa Compagnie Pôle En Scènes
- >> Concevoir autrement la ville de demain
- >> Penser la ville de l'avenir : enjeux du parc existant
- >> La ville de demain : enjeux du développement technologique et du service

Plus de 40 intervenants sur 3 jours

Une masterclass avec des Elus, un débat d'idéation collective, les destins croisés de bailleurs et start-ups à redécouvrir sur la [playlist replay Azimuts ICI](#)



Intervention de Denis MAIRE, Vice-Président à l'aménagement du territoire à Annemasse Agglo lors de la Masterclass «Concevoir autrement la ville de demain».

AZIMUTS : LE 1ER TIERS-LIEU AU SEIN D'UN CONGRÈS

LES ACTIONS INNOVANTES DES BAILLEURS HAUT-SAVOYARDS VALORISÉES

Plus de 70 intervenants issus des organismes Hlm de notre région se sont mobilisés pour partager leurs initiatives inspirantes autour des thèmes de la ville plus à l'écoute des habitants, plus économe en énergie, plus inclusive, plus verte/vertueuse, et plus ambitieuse.

Retrouvez-les dans ce recueil (ICI)

Six projets développés en Haute-Savoie ont été présentés dans le cadre des Arches. Le Tiers-lieu quartier des Marquisats à Annecy, les Grandes cordées à Chamonix et le BRS en commune station de montagne sont quelques exemples venus illustrer les actions développées pour une ville plus à l'écoute des habitants. Le projet de production de gaz vert à travers la collecte des déchets organiques des locataires d'un immeuble à Evian est, quant à lui, un exemple de la mobilisation des bailleurs dans la transition énergétique.

RÉUNIR NOS PARTENAIRES À L'OCCASION DU CONGRÈS

L'USH 74 a tenu à réunir ses partenaires présents au congrès autour d'un buffet convivial. Devant une cinquantaine d'invités constitués de représentants de l'Etat, d'Action Logement, élus, techniciens, la présidente a rappelé les défis qui sont devant nous pour répondre à l'urgence sociale et climatique.



LA BOURSE D'ÉCHANGE MISE EN AVANT DANS LE CADRE DE LA MATINÉE CONSACRÉE AUX PARTENARIATS ENTRE BAILLEURS ET START'UP

Quentin Supernant, président fondateur de Cleverttech, et Aude Poinignon, pour l'USH 74, ont témoigné de la richesse d'une collaboration à deux niveaux : le développement du dispositif en Haute-Savoie et son rayonnement dans d'autres territoires.



LES PARTENARIATS

L'USH 74 a constitué au fil des années un réseau de partenaires diversifié pour répondre aux enjeux d'actualité



1/ MAINTENIR UNE PRODUCTION SOUTENUE ET DIVERSIFIEE, DANS UN CONTEXTE D'EXPLOSION DES COÛTS

FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE NEUVE

- Mise en place de temps d'échange réguliers avec la DDT - 4 rencontres en 2022
- Rencontre avec la DDT et l'EPF pour favoriser la mobilisation du foncier en vue de la création de logements aidés
- Contribution aux réflexions de l'Etat sur l'évolution du zonage Pinel dans le département
- Participation aux travaux de renouvellement des PLH des communautés de communes du Genevois, Fier et Usses, Pays du Mont Blanc, Vallées de Thônes, Thonon Agglomération, Annemasse Agglo
- Signature d'un accord-cadre avec le Grand Annecy pour favoriser la production de logements sociaux dans le cadre du PLH
- Rencontre avec les élus de la communauté de communes du Pays d'Evian sur l'enjeu de la garantie d'emprunt des collectivités



ZOOM SUR LES EFFETS DU CHANGEMENT DE ZONAGE PINEL DU POINT DE VUE DES BAILLEURS

A l'occasion du congrès des Maires de Haute-Savoie en novembre 2021, le Premier Ministre s'était engagé à revoir le zonage Pinel dans le département. Afin d'alimenter la réflexion des services de l'Etat, l'USH 74 a adressé une contribution mettant en avant l'intérêt de réviser ce zonage pour faciliter la production de logements à prix maîtrisé, notamment en communes de montagne, jusque-là pour la plupart classées en zone B2 ou C. L'enjeu pour ces communes est de pouvoir maintenir les populations locales face au développement des résidences secondaires et à l'exposition des prix, en particulier les jeunes ménages et les personnes qui travaillent sur le secteur (et notamment les saisonniers implantés durablement).

Dans ce document, l'USH 74 a rappelé que le zonage A/B/C a des conséquences directes sur l'équilibre des opérations en logement social, et donc sur les capacités à construire. En accession sociale, le zonage A ou B1 facilite également les plans de financement grâce à des plafonds de prix de vente plus élevés.

Dans le cadre d'un arrêté datant du 16 février 2022, 39 communes haut-savoyardes ont pu bénéficier d'un reclassement.

Pour l'USH 74, c'est une première étape. Pour un réel effet levier sur la production en locatif social, l'enjeu serait également de réviser le second zonage, dit « zonage APL » pour permettre une adéquation entre les paramètres d'équilibre d'opération et le contexte local. De plus, le décrochage s'accroît pour les communes qui ont bénéficié d'un reclassement au titre du Pinel mais qui demeurent en zone 3. L'USH 74 continuera de plaider en ce sens vis-à-vis des services de l'Etat local, et via l'AURA HIm et l'USH, vis-à-vis des instances nationales.

LES PARTENARIATS

1/ MAINTENIR UNE PRODUCTION SOUTENUE ET DIVERSIFIEE, DANS UN CONTEXTE D'EXPLOSION DES COÛTS

FAIRE FACE ENSEMBLE À L'EXPLOSION DES COÛTS DE CONSTRUCTION :

- » Dialogue avec la FFB 74 et dans le cadre de l'association des Acteurs de la Construction Savoie Léman : partage sur les difficultés d'approvisionnement et la hausse des coûts de matériaux, la révision des prix, la priorisation des chantiers
- » Echanges avec la FPI, puis les techniciens et élus du Département sur la révision des prix plafonds d'acquisition en VEFA, compte-tenu du contexte d'augmentation des coûts

S'ENGAGER POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT

- » Signature d'une charte d'engagement inter-organismes pour un développement cohérent et de qualité à l'échelle de la Haute-Savoie
- » Adoption d'un cadre de référence inter-bailleurs pour la qualité des logements produits
- » Négociations avec la DDT sur les nouvelles règles de majorations locales 2022, en grande partie tournées vers la performance énergétique et environnementale et la conception bio-climatique des logements
- » Participation aux Assises du développement urbain organisées par la Ville de Thonon
- » Participation aux ateliers de travail sur le Référentiel bien construire Annecy

LES PARTENARIATS

2/ REpondre aux enjeux de la loi climat, à travers la réhabilitation du parc le plus énergivore

- Echanges avec la DDT sur les conditions du Plan de relance 2022
Au total, 9 opérations, représentant 419 logements, ont été financées dans le cadre du Plan de relance 2022, soit un montant de subventions de 1 964 566 euros.
- Dialogue avec le Conseil Départemental de la Haute-Savoie concernant son soutien à la réhabilitation du parc social
- Intervention lors de l'assemblée générale annuelle de PLS. ADIL 74 sur les enjeux de la rénovation du parc social
- Interventions dans les groupes de travail des PLH pour faire reconnaître l'intérêt d'intégrer la rénovation du parc social dans les plans d'action
- Discussions avec la FFB 74 sur les enjeux pour la filière bâtiment

ZOOM SUR LA HAUSSE DE L'ACTIVITÉ DE RÉHABILITATION ET LE SOUTIEN DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Avec 18% du parc public haut-savoyard en étiquette E, F et G (selon les anciens DPE), et compte-tenu des échéances qui s'imposent dans le cadre de la loi Climat, les objectifs de rénovation ont été revus à la hausse par les différents bailleurs. Dès 2022, ce sont plus de 2 000 réhabilitations de logements qui seront engagées chaque année, tandis qu'on en comptait entre 1 100 et 1300 jusqu'alors. En 2022, le Département de la Haute-Savoie a réaffirmé son soutien à la rénovation du parc public en triplant son enveloppe d'aide financière sur ce volet. Le Département a redéfini ses critères d'aides et les contreparties attendues dans le cadre d'une approche concertée avec l'USH 74.

Enfin, grâce aux chiffres et perspectives que nous diffusons dans le cadre des travaux des PLH, certaines collectivités prennent également la mesure de l'enjeu. C'est le cas notamment de la Communauté de Communes du Genevois qui s'est positionnée en faveur d'un soutien financier à la rénovation du parc public dans son futur PLH.



Réhabilitation La Feuillée 1 et 2 - Saint-Julien-en-Genevois - SA Mont Blanc

LES PARTENARIATS

3/ REpondre aux besoins et

ACCOMPAGNER LES PARCOURS RESIDENTIELS

IMPLICATION DANS LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS

- » Participation aux groupes de travail pilotés par la DDETS pour préparer le passage à une gestion en flux des réservations de logement
- » Implication dans les travaux des Conférences Intercommunales du Logement à Annemasse Agglomération, Thonon Agglomération, Grand Annecy, Cluses Arve et Montagnes et la Communauté de Communes du Genevois
- » Suivi des attributions aux ménages du 1er quartile de ressources et aux publics DALO et prioritaires
- » Participation aux expérimentations locales sur les attributions : réflexions sur la mise en œuvre d'une Instance Multi-partenariale des Attributions sur Annemasse Agglomération, propositions pour améliorer la mise en location des logements PLS et intermédiaires sur le Genevois
- » Travaux sur la cotation de la demande : participation à la définition des critères, dans un souci de cohérence entre les EPCI et en tenant compte de la cotation historique utilisée dans le département

ZOOM SUR LA DÉMARCHE PARTENARIALE ENGAGÉE POUR PRÉPARER LE PASSAGE À LA GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS

La DDETS 74 assure le pilotage de la démarche qui réunit les principaux réservataires, les EPCI concernés par la réforme et les bailleurs. Un calendrier de 10 réunions partenariales a été défini entre septembre 2022 et février 2023. L'USH 74 a coordonné la représentation inter-bailleurs dans les réunions, la restitution des avancées en groupes gestion locative, la formulation de propositions et la recherche de compromis lorsque nécessaire. Les travaux doivent aboutir à un cadre partenarial définissant les grands principes du passage à une gestion en flux dans le département, qui seront ensuite repris dans les conventions bilatérales devant être signées avec chaque réservataire.





LES PARTENARIATS

3/ REPENDRE AUX BESOINS ET ACCOMPAGNER LES PARCOURS RESIDENTIELS

RÉPONDRE AUX URGENCES ET AUX BESOINS DES PLUS PRÉCAIRES ET DES SALARIÉS MODESTES

- » Mobilisation de l'inter-bailleurs pour la recherche de logements à destination de familles ukrainiennes, en lien avec la DDETS et le Dispositif Ukraine
- » Participation au Forum logement des enseignants stagiaires organisé par le Rectorat de Grenoble en juillet 2022
- » Participation au cycle de webinaires organisé par Action Logement à destination des entreprises sur le logement des salariés
- » Participation aux ateliers sur l'attractivité du territoire et les métiers en tension présidés par Monsieur le Sous-Préfet de St Julien en Genevois
- » Travail avec le Conseil Départemental sur le logement des soignants et personnels médico-sociaux : propositions opérationnelles formulées par l'USH 74 pour répondre aux enjeux
- » Webinaire avec le service social du Centre Hospitalier Alpes Léman sur le logement des personnels soignants
- » Rencontre avec Madame la députée Véronique Riotton, puis envoi de propositions d'expérimentations pour répondre au contexte haut-savoyard

ZOOM SUR LES PROPOSITIONS D'EXPÉRIMENTATION EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE HAUT-SAVOYARD

A la demande de la députée Madame Véronique Riotton, l'USH 74 a transmis une série de propositions pour encourager la production neuve. Elles concernent à la fois la question foncière, la fiscalité et les garanties d'emprunts. Par ailleurs, pour faciliter le logement des actifs aux ressources modestes, et notamment des travailleurs dits « essentiels », l'USH 74 a formulé plusieurs pistes d'expérimentations, justifiées par le contexte frontalier, qui permettraient d'élargir les possibilités de mise à disposition de logements sociaux aux collectivités et institutions publiques pour loger leurs agents, de tester dans le parc social le bail mobilité ou le bail de sous-location lié à l'emploi, de réinterroger les règles de droit au maintien en cas de dépassement de ressources justifié.

LES ANIMATIONS PROFESSIONNELLES

L'inter-bailleurs s'appuie sur des groupes de travail thématiques composés des collaborateurs des organismes membres. Ils favorisent le partage d'actualité, la mutualisation des pratiques et font émerger les problématiques qui nécessitent un positionnement du conseil d'administration. Ils permettent également de préparer les rencontres avec les partenaires en étant force de propositions et de compromis, lorsque nécessaire. Les thématiques traitées s'organisent en lien avec les travaux de l'AURA Hlm et de l'USH.



GROUPE GESTION LOCATIVE

Très actif depuis plusieurs années, il réunit les responsables de la gestion locative des organismes membres. Pour répondre à une actualité particulièrement dense, 6 groupes gestion locative se sont réunis en 2022, principalement en visio-conférence. Ils sont le lieu de partage de l'actualité, de décryptage juridique, de définition d'orientations à porter devant nos partenaires.

Les thématiques abordées ont prioritairement concerné la mise en œuvre de la réforme des attributions :

- » Mise en œuvre de la cotation,
- » Avancées des travaux des CIL,
- » Préparation du passage à une gestion en flux des contingents. Sur ce dernier point, le groupe gestion locative permet la restitution des orientations prises dans les groupes de travail pilotés par la DDETS à l'ensemble des bailleurs membres de l'USH 74. Il est aussi un cadre de discussion sur les propositions

portées par l'USH 74, la faisabilité de certaines orientations, la recherche de compromis sur certains aspects.

D'autres sujets, directement liés à l'actualité ont également été traités par le groupe gestion locative :

- » Relogement des réfugiés ukrainiens
- » Augmentation des coûts de l'énergie
- » Gestion des futurs logements PLAI-Adaptés

Le groupe est enfin l'occasion d'associer différents partenaires. En 2022 :

- » Présentation du dispositif « un toit deux générations » par l'association La Tournette. Une note de synthèse a ensuite été rédigée par l'USH 74 sur les aspects juridiques et pratiques qui encadrent la démarche.
- » Présentation du dispositif « Chez soi d'abord » par le GIE Axihome
- » Echange avec le SDIS, en vue d'un partenariat pour faciliter l'accès aux immeubles en cas de sinistre



LES ANIMATIONS PROFESSIONNELLES

GROUPE DEVELOPPEMENT/ MAÎTRISE D'OUVRAGE

Le Conseil d'Administration de l'USH 74 avait décidé d'engager, en 2021, un cycle de travail avec les directeurs du développement et de la maîtrise d'ouvrage, visant à partager les pratiques des organismes, échanger sur la qualité des logements, analyser le coût du foncier.

La démarche s'est prolongée en 2022 avec la poursuite des travaux relatifs aux équilibres des opérations en maîtrise d'ouvrage directe et en VEFA. Compte-tenu du contexte d'explosion des coûts de construction, l'analyse des prix en maîtrise d'ouvrage directe a fait l'objet d'une mise à jour à partir des dernières opérations en appels d'offre lancés au second semestre 2022.

Ces travaux ont abouti à la rédaction de la charte pour un développement cohérent et de qualité et au cadre de référence pour la qualité des logements inter-organismes. Ils ont également permis d'alimenter nos discussions avec la FPI et les collectivités au sujet de la révision des plafonds VEFA.

GROUPE PATRIMOINE

Les échanges entre directeurs du patrimoine ont essentiellement porté sur la rénovation énergétique du parc : mise en œuvre du Plan de relance 2022, propositions dans le cadre des discussions avec le Département concernant la refonte de leurs aides à la réhabilitation du parc public.



OENA - MENTHON SAINT BERNARD - HALPADES

LES PROJETS INTER-BAILLEURS POURSUITE ET ESSAIMAGE

UNE CHARTE D'ENGAGEMENT INTER-ORGANISMES POUR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET DE QUALITÉ À L'ÉCHELLE DE LA HAUTE-SAVOIE

La réflexion menée en inter-bailleurs tout au long de l'année 2021 et au premier semestre 2022, dans le cadre des groupes de travail développement, a abouti à un socle d'engagements communs validé par les membres du conseil d'administration, au bénéfice d'un développement cohérent et de qualité dans le département.

Ces engagements ont été formalisés dans une charte signée par les 16 membres de l'USH 74 lors de l'assemblée générale du 17 mai 2022. Cette charte comprend notamment un cadre de référence pour la qualité des logements collectifs familiaux réalisés en maîtrise d'ouvrage directe ou acquis en VEFA. Le cadre permet d'afficher des exigences supérieures en termes de qualité des constructions, en résonance avec les attentes des collectivités et des locataires. Depuis le mois de septembre 2022, le cadre de référence est intégré par les bailleurs dans les négociations des acquisitions en VEFA avec la promotion privée.

POURSUITE DE LA BOURSE D'ÉCHANGES DE LOGEMENTS INTER-ORGANISMES

La démarche perdure avec près de 640 ménages qui ont pu échanger leur logement depuis le lancement du site echangeonsnoslogements74.fr

32 échanges ont été enregistrés en 2022, soit 64 ménages qui ont changé de logement grâce au site.

Des campagnes de communication régulières, ainsi que des sessions de formation à destination des équipes de gestion locative sont organisées pour entretenir la dynamique autour du dispositif.

En 2022, à l'initiative de la Ville de Rumilly, l'USH 74 a animé la 1ère réunion d'information publique sur la bourse d'échanges à destination des demandeurs en mutation sur le territoire. L'expérience pourra être renouvelée ailleurs à la demande des collectivités, dans le cadre des Plans Partenariaux de Gestion de la Demande.



LES PROJETS INTER-BAILLEURS**POURSUITE ET ESSAIMAGE****MISE EN VALEUR DE LA****BOURSE D'ÉCHANGES****AU CONGRÈS HLM DE LYON**

Dans le cadre de l'évènement régional « Azimuts » organisé par l'AURA Hlm au sein du congrès en septembre 2022, une matinée était consacrée aux partenariats bailleurs/ start-up. Cleverttech et l'USH 74 ont pu témoigner de leur collaboration dans le cadre de la bourse d'échanges, à la fois sur le développement du site internet et son amélioration en continu, mais également pour assurer son rayonnement au-delà de la Haute-Savoie.

RAYONNEMENT DU DISPOSITIF

Le principe de la bourse d'échanges continue d'essaimer : après ACM Habitat, principal bailleur de l'agglomération de Montpellier, Cleverttech a pu déployer une bourse d'échanges pour OPHEA – Office de l'agglomération de Strasbourg - et Côte d'Azur Habitat. Des contacts sont en cours avec l'association régionale Hlm PACA et ABC Hlm dans le Rhône.

PROJET D'EQUIPE MOBILE D'INTERVENTION**DANS LE LOGEMENT (EMIL) ET PERSPECTIVES****D'ÉLARGISSEMENT DE LA MISSION****EN PARTENARIAT AVEC OPPELIA THYLAC**

Le projet « Equipe Mobile d'Intervention dans le Logement » à destination de locataires du parc social en situation de grande fragilité psychique, s'est poursuivi en 2022, en partenariat avec l'association Oppelia Thylac et grâce aux fonds FNAVDL – volet bailleurs.

Fin 2022, 17 situations bénéficient de l'accompagnement médico-social assuré par l'équipe d'Oppélia Thylac, en lien avec les équipes de proximité des 4 organismes membres de l'USH 74 impliqués dans la démarche. Deux baux glissants ont également pu être mis en place pour assurer le maintien dans un logement autonome. Compte-tenu du nombre de signalements croissant, un comité technique s'est mis en place et permet, à partir d'un diagnostic, d'identifier les situations les plus problématiques du fait de l'isolement et de la marginalisation de la personne, d'un cumul de pathologies, de nuisances vis-à-vis du voisinage.

Tout l'enjeu de l'intervention de l'équipe d'Oppelia Thylac est de permettre un maintien dans le logement et de raccrocher les ménages aux soins et aux services de droits communs. La mission d'Oppelia auprès des locataires identifiés s'inscrit sur le temps long, selon un principe d' « aller-vers ». Oppelia apporte également un conseil technique aux bailleurs, ce qui permet de favoriser les réflexes « préventifs » des équipes.

RAYONNEMENT DU DISPOSITIF

L'inter-bailleurs de la Loire, s'est appuyé sur l'expérience du projet EMIL pour développer une démarche similaire dans le département.

Enfin, le projet a été reconnu au niveau national par la DIHAL et l'USH 74 intègre en 2023 la démarche « logement social et santé mentale » portée par la DIHAL et l'Union Sociale pour l'Habitat.

Perspectives 2023

CONTINUER À PORTER LES GRANDS ENJEUX DE L'HABITAT DANS LE DÉPARTEMENT : TRANSITION ÉCOLOGIQUE, LOGEMENT ABORDABLE, BIEN-VIVRE ENSEMBLE

Cela demeure le fil conducteur de notre action en 2023, à travers les rencontres partenariales, la participation aux travaux des collectivités, aux assises du logement organisées par l'Etat et le Département en juin 2023.

ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS DANS LA DÉFINITION DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

L'association départementale poursuivra son implication dans les différents travaux lancés par les collectivités dans le cadre des Conférences Intercommunales du logement en place ou à venir, des PLH en cours de renouvellement (PLUI du Grand Annecy et de Thonon Agglomération notamment). Enfin, elle apportera sa contribution aux démarches participatives engagées par les communes et intercommunalités au titre de leur projet de territoire.

DANS UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE DÉGRADÉ, PENSER DE NOUVEAUX MODÈLES DE PRODUCTION

Il s'agira de proposer collectivement avec l'ensemble des acteurs (collectivités, EPF) à d'autres modèles de maîtrise du foncier, qui ne passent pas forcément par l'acquisition foncière par le bailleur.

RÉUSSIR LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS, AVEC LE PASSAGE À LA GESTION EN FLUX : DES CONTINGENTS

Le passage d'une gestion en stock à une gestion en flux des contingents de réservations de logements, prévu réglementairement au 24 novembre 2023, marquera l'aboutissement de la réforme des attributions engagée successivement avec les lois ALUR, Egalité et Citoyenneté, ELAN, et dernièrement la loi 3DS. Ce sujet, à la fois très technique, mais également très politique, continuera de mobiliser fortement l'inter-bailleurs en 2023. A travers un cadre multi-partenarial travaillé localement, l'enjeu sera de favoriser la coordination entre réservataires, dans l'intérêt des demandeurs et d'une meilleure réponse aux besoins.

ET ENFIN, POURSUIVRE LA COLLABORATION INTER-ORGANISMES À TRAVERS DES PROJETS COMMUNS

L'extension du projet EMIL, l'engagement d'une réflexion commune sur la notion d'accessibilité des logements ou encore le développement de nouveaux partenariats, pour mieux répondre aux enjeux de transition écologique et sociale, sont quelques-uns des chantiers pour l'année 2023.

Rapport D'activité

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

