

Rapport d'Activités 2023



Association régionale
de l'Habitat Social



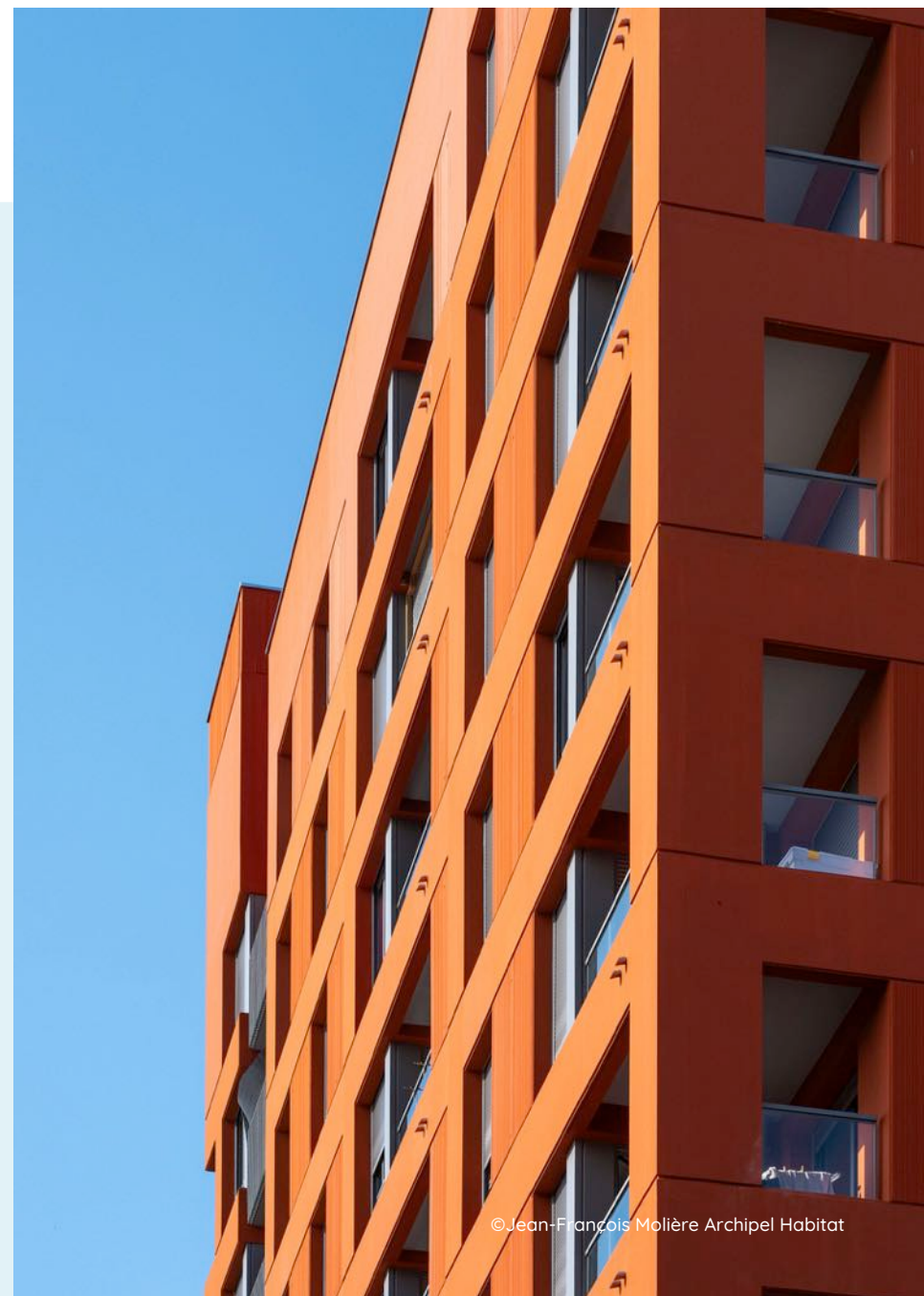
©Sergio Grazia Archiperry



©Josse Kerredes Hera

SOMMAIRE

Le mot de la présidente	P.3
Nos missions	P.4
La Gouvernance	P.5
Organisation du Mouvement Hlm	P.6
Les membres de l'assemblée générale	P.7
L'équipe au service du mouvement régional	P.8
L'action de l'ARO en quelques chiffres	P.9
Les instances	P.10
Les temps forts de 2023	P.11
Représenter, communiquer	P.16
Les mutualisations	P.16
Les grands sujets	P.17
Animer les réseaux métiers	P.21
Les perspectives 2024	P.23
On parle de nous	P.26
Nos adhérents	P.27



©Jean-François Molière Archipel Habitat

LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

“Élue depuis le 3 mars 2023, je tiens tout d’abord à saluer le travail réalisé durant les deux mandatures précédentes par le Président Marcel Rogemont. Je souhaite remercier chaleureusement et particulièrement les membres de nos instances, Bureau et Assemblée Générale, qui guident nos travaux, ainsi que les présidentes, présidents et membres des groupes de travail. Je souhaite aussi remercier la Directrice et toute l’équipe qui permettent leur mise en œuvre opérationnelle au quotidien, avec compétence, dynamisme et enthousiasme avec qui j’ai plaisir à travailler.

L’année écoulée a été marquée par l’explosion du nombre de demandeurs d’un logement social en Bretagne pour s’approcher des 100.000 demandeurs fin 2023. Depuis, nous avons malheureusement dépassé ce cap. Pourtant, nous n’avons pas à rougir des efforts menés quant à la programmation 2023 avec pas moins de 5558 agréments déposés soit 89% de notre objectif initial et pas moins de 900 logements en accession sociale dont les clés ont été remises à leurs propriétaires.

Nous le savons, la résilience passe par les politiques locales de l’habitat. C’est pourquoi nous pouvons être fiers de notre proximité avec les collectivités et délégataires, de la forte mobilisation du mouvement Hlm pour trouver et apporter des solutions face à un contexte de crise du logement sans précédent qui bouleverse nos stratégies et nos pratiques. Notre mouvement régional s’adapte, expérimente pour affronter la situation actuelle. Il a fallu et il faudra encore faire preuve d’agilité et d’inventivité en lien étroit avec nos parties prenantes.

C’est dans ce cadre que notre équipe s’est mobilisée et renforcée pour continuer à développer nos activités dans une démarche d’amélioration continue du service rendu aux adhérents. Ainsi, l’ARO Hlm Bretagne s’investit davantage dans le Club Décentralisation & Habitat en mettant à disposition pour 60% de son temps Angélique Pirault récemment arrivée à la suite du départ en retraite de Gilles L’Hermite. On notera également pour cette année, les 25 ans du Créha-Ouest qui nous ont permis une fois encore de constater la plus-value que sont les fichiers partagés et la capacité d’innovation qui est la nôtre grâce aux mutualisations.



L’accession sociale a également été mise à l’honneur à Vannes en début d’année lors d’un séminaire à destination des élus locaux, tout comme la journée organisée sur la réforme des attributions en partenariat avec le Club D&H. Bien entendu, le confort de nos locataires reste primordial c’est pourquoi nous travaillons sur un projet de massification de la réhabilitation. La formation et la recherche de financements pour les organismes restent au cœur de notre activité, avec un exercice plus que remarquable pour 2023.

En 2024, il est important de rester dans la continuité du projet stratégique et de porter notre ambition d’être un outil majeur au service des territoires, nous restons ainsi mobilisés pour alimenter et influencer les politiques locales mais également asseoir nos besoins dans un projet de loi logement qui, à ce stade, ne répond que très légèrement à nos attentes pour continuer à construire du logement abordable, à favoriser le parcours résidentiel en poursuivant nos efforts sur l’accession sociale tout en continuant à améliorer le confort de nos locataires. Il nous faudra aussi défendre la loi SRU dans son article 55 qui a montré son efficacité à maintes reprises ; nous n’avons jamais autant construit de logements sociaux depuis sa mise en œuvre.

Enfin, je vais avoir besoin de chacune et chacun des directrices et directeurs d’organismes Hlm, de leurs président.e.s et de tous nos administrateurs pour valoriser encore et toujours nos savoir-faire et pour défendre les intérêts de notre profession sur le territoire breton. Avec nos partenaires, il nous faut poursuivre nos alliances et porter les pistes d’expérimentations pour trouver collectivement les solutions qui nous permettront de répondre à notre mission d’intérêt général à savoir loger la Bretagne dans toute sa diversité !

Bonne lecture”,

Gaëlle Routier

NOS MISSIONS



Créée en 1974, l'ARO Hlm Bretagne est une organisation professionnelle qui représente les 32 organismes Hlm de la région, elle s'organise autour d'une gouvernance plurielle afin d'avoir au sein de ses instances décisionnelles des représentants issus des différentes familles Hlm et territoires de Bretagne.

Aujourd'hui, l'association assure la représentation au niveau régional, parfois départemental et intercommunal. Elle a la charge de la déclinaison régionale et territoriale des grandes priorités nationales, représente les organismes adhérents dans les différentes instances de décision et de réflexion et défend les intérêts de la profession auprès des partenaires.

Représentation régionale du mouvement Hlm

L'ARO Hlm Bretagne est la représentation régionale du mouvement professionnel auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales et des partenaires : (Club Décentralisation et Habitat Bretagne, Fédération Régionale du Bâtiment, Cellule Économique de Bretagne, Banque des Territoires, Action logement, ADEME, FNAR, URHAJ, Conseil Régional de Concertation, Batylab, Fibois...).

Elle a pour objectif de favoriser l'émergence de points de vue communs entre les différents organismes et partenaires et leur prise en compte dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat avec l'État et les Collectivités Territoriales.

Animation professionnelle

L'ARO Hlm organise des rencontres pour ses adhérents, structurées par thématiques, et sous forme de clubs métiers, de formations, de projets d'intérêt collectif, d'études, etc. À travers différentes actions, l'ARO Hlm Bretagne s'attache à développer les échanges professionnels afin de promouvoir de nouvelles pratiques et favoriser la coopération territoriale dans les principaux domaines d'activité des organismes de logement social (politiques patrimoniales et d'investissement, politiques d'accès au logement et politiques sociales, etc.).

Réunions, échanges, ateliers et formations ; elle propose une large palette de services destinés à aider les adhérents et partenaires à répondre à toutes les problématiques liées à l'habitat social sur le territoire breton dans des démarches de co-production.

Capitaliser

Elle favorise la définition d'une identité régionale Hlm aux orientations partagées. Elle formalise les positionnements de l'organisation régionale, en articulation avec le travail des associations départementales. Elle organise l'échange des pratiques professionnelles, afin de mutualiser les avancées et les difficultés et de capitaliser les informations.

Communiquer

Elle diffuse des informations, analyses et positionnements en direction des organismes et des partenaires, afin de contribuer à une meilleure connaissance et à une meilleure prise en compte des réalités et des enjeux de la profession en Bretagne. Elle diffuse auprès de ses adhérents les informations utiles à leurs activités, elle participe à la collecte des données professionnelles dans le cadre de ces travaux.

Soutien

Soutien aux inter-organismes locaux (ADO), liaison entre local et régional, soutien individuel aux organismes...L'ARO Hlm Bretagne entretient un lien de proximité avec ses adhérents.

Elle accompagne la dynamique de structuration des organismes au sein de la région et coordonne les actions des organismes bretons en développant les échanges entre eux. Elle favorise en particulier la structuration de l'inter-organismes et facilite l'adaptation des organismes à la territorialisation des politiques de l'habitat.

Interface

L'ARO Hlm Bretagne est l'interface avec les instances nationales : USH, FNAR et les fédérations (OPH, ESH, COOP, SACICAP).

L'ARO Hlm Bretagne est l'instance décentralisée du Mouvement Hlm, elle contribue à la mise en œuvre territoriale des politiques d'habitat social négociées avec l'État. Elle participe aux instances nationales de l'Union Sociale pour l'Habitat par l'intermédiaire de la FNAR (Fédération Nationale des Associations Régionales) à laquelle elle adhère. Elle est le lieu de mise en œuvre des mandats confiés par le Comité Exécutif de l'Union Sociale pour l'habitat qui portent sur les thématiques suivantes : Programmation & financements du logement social, Attribution & mixité sociale, Transition énergétique et résilience, Qualité de service, Quartiers, Sécurité et emplois, Territoires détendus et cœurs de ville, Accession, Syndic et copropriété.

LA GOUVERNANCE



Présidence

Madame Gaëlle Routier est présidente de l'ARO Hlm Bretagne, depuis le 3 mars 2023 pour un mandat de 3 ans.

Elle œuvre depuis plusieurs années en faveur de l'habitat social en tant que vice-présidente déléguée au Logement et à l'Habitat du département des Côtes d'Armor ; elle est à ce titre présidente de Terres d'Armor Habitat l'Office public départemental.

Elle est également Présidente de l'Association départementale des organismes Hlm des Côtes d'Armor, membre titulaire de l'Assemblée générale de l'ARO Hlm Bretagne depuis 2020. Au sein des instances régionales, elle est membre du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement de Bretagne (CRHH) et vice-présidente du Club « Décentralisation & Habitat Bretagne » dont l'ARO Hlm Bretagne est l'un des membres fondateurs.

Au niveau national, Gaëlle Routier est membre du Conseil Fédéral de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat et à ce titre membre du Comité Exécutif de l'Union Sociale pour l'Habitat. En qualité de présidente de l'ARO Hlm Bretagne elle est également membre du Bureau de la Fédération Nationale des Associations Régionales (FNAR) et de l'Assemblée des Territoires.



Vice-présidence

Côtes d'Armor

Gaëlle Routier - Présidente de Terres d'Armor Habitat

Finistère

Yves-Marie Rolland – Directeur Général Le Logis Breton

Ille et Vilaine

Ludovic Coulombel - Président de Neotoa

Morbihan

Hortense Le Pape – Présidente Morbihan Habitat

ORGANISATION

Du Mouvement Hlm

NATIONAL



EMMANUELLE COSSE
Présidente
www.union-habitat.org



MARCEL ROGEMONT
Président
www.foph.fr



VALÉRIE FOURNIER
Présidente
www.esh.fr



MARIE NOËLLE LIENEMANN
Présidente
www.hlm.coop



YANNICK BORDE
Président
www.procivis.fr



JEAN-LUC VIDON
Président
www.fnar-habitat.org

RÉGIONAL



GAËLLE ROUTIER
Présidente
www.arohlm-bretagne.org

EMMANUEL BERTRAND
Directeur Les Ajoncs

ERWAN ROBERT
Directeur Général Morbihan Habitat



GEORGES BELLOUR
Directeur Général Brest Métropole Habitat – Trésorier

RÉGIS ROYER
Directeur Général Armorique Habitat



JEAN DENIS MEGE
Directeur Général Terres d'Armor Habitat

BRUNO FIEVET
Directeur Général Coopalis



SOPHIE DONZEL
Directrice Générale Néotoa

THIERRY HEYVANG
Directeur Général Aiguillon Construction



Le Bureau de l'ARO

POUR LES OPH
ANTOINE ROUSSEAU
Directeur Général d'Archipel Habitat



POUR LES ESH
JULIA LAGADEC
Directrice Générale d'Espace Habitat



POUR LES COOP HLM
YVES-MARIE ROLLAND
Directeur Général du Logis Breton



POUR LES SACIP
DOMINIQUE LAMBEQ
Directeur Général de Polimmo - Procivis Bretagne



LES MEMBRES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

AIGUILLON CONSTRUCTION

Thierry HEYVANG, Mickaël LEHARDY

AIGUILLON RÉSIDENCES

Thomas DUKE, Véronique LEGUYADER

ARCHIPEL HABITAT

Honoré PUIL, Antoine ROUSSEAU

ARMORIQUE HABITAT

Patrice LEMONIER, Régis ROYER

AXOFI

Didier GUILLON, Yves-Marie ROLLAND

BSB-LES FOYERS

Jacques LE GUENNEC, Marc LELIEVRE

BREST METROPOLE HABITAT

Patricia SALAUN KERHORNOU,
Georges BELLOUR

BRETAGNE OUEST ACCESSION

Marc ANDRO, Gildas LEGRAND

COOPALIS

Olivier THOMAS, Bruno FIEVET

COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE DE BRETAGNE

Jacques LE GUENNEC, Louis LE PIOUFLE

DOUARNENEZ HABITAT

Dominique TILLIER, Catherine CAVATZ

EMERAUDE HABITATION

Gilles LURTON, Marylin BOURQUIN

ESPACIL HABITAT

Jean Pierre VAUZANGES, Julia LAGADEC

ESPACIL ACCESSION

Julia LAGADEC, André-Yves LAMBERT

FINISTÈRE HABITAT

Didier GUILLON, Eric LE ROUX

FOUGÈRES HABITAT

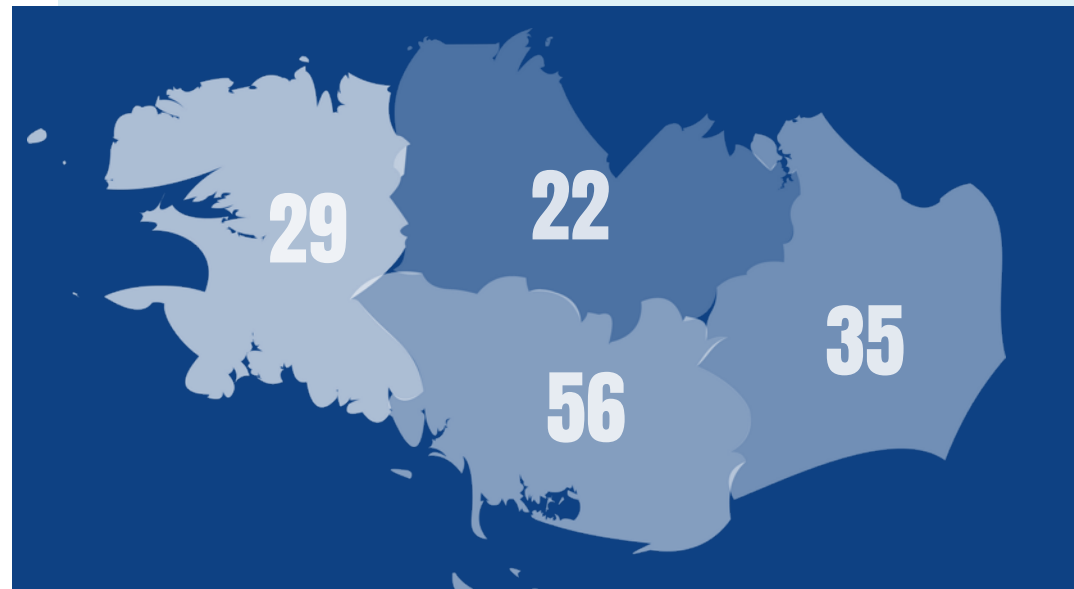
Eric BESSON, Cléonice GADBOIS

GUINGAMP HABITAT

Philippe LE GOFF, Jean Luc DANIEL

HABITAT & FONCIER BRETAGNE

Gilbert HASCOET, Yves-Marie ROLLAND



KEREDES PROMOTION IMMOBILIÈRE

Michel L'HOSTE, Patrick SCIBERRAS

KEREDES GESTION IMMOBILIÈRE

Eric AUBERTOT, Patrick SCIBERRAS

L'HABITATION FAMILIALE LORIENT-BREST

Yvonne LE STRAT,
Jean Michel VERCOLIER

LA RANCE

Jean Pierre VAUZANGES ,
Frédéric HARDY

LE FOYER D'ARMOR

Yvonne LE STRAT,
Jean Michel VERCOLIER

LE LOGIS BRETON

Gilbert HASCOET, Yves-Marie ROLLAND

LES AJONCS

Dominique LAMBECQ ,
Emmanuel BERTRAND

MORBIHAN HABITAT

Hortense LE PAPE, Erwan ROBERT

NÉOTOA

Ludovic COULOMBEL, Sophie DONZEL

OP'ACCESSION

Marcel ROGEMONT,
Philippe SCOUARNEC

OPAC DE QUIMPER CORNOUAILLE

Marc ANDRO , Gildas LEGRAND

PROCIVIS BRETAGNE

Stéphane LOHEZIC,
Dominique LAMBECQ

TERRES D'ARMOR HABITAT

Gaëlle ROUTIER, Jean-Denis MEGE



L'ÉQUIPE AU SERVICE DU MOUVEMENT RÉGIONAL



Pauline Urien

Directrice



Bernadette Carton-Trutt

Assistante de Direction
et chargée de mission formation



Agnès Chopin

Responsable du pôle
Politiques Sociales et études



Amélie Delaunay

Chargée de mission
Politiques Sociales et
Animation Territoriale



Fanny Martel

Chargée de mission
Développement de
l'offre, rénovation
urbaine, et stratégie
foncière



Alice Martin

Chargée de mission
Politiques Patrimoniales



Caroline Pasquet

Chargée de communication
(poste mutualisé avec le CREHA
Ouest et l'Ush Pays de la Loire)



Ambre Pioger

Data Scientist (poste
mutualisé avec le CREHA
Ouest et l'Ush Pays de la
Loire)



Angélique Pirault

Animatrice du Club Décentralisation &
Habitat pour 60% de son temps et chargée
de mission animation des instances & liens
aux collectivités

L'ACTION DE L'ARO EN QUELQUES CHIFFRES



32 Organismes adhérents



113 Représentations aux réunions à l'initiative des collectivités locales et services de l'ETAT



129 Participations aux réunions et journées professionnelles organisées par le Mouvement Hlm



141 Réunions inter-bailleurs organisées et animées par les chargées de mission



55 Journées de formation, regroupant 193 salariés de 19 organismes



97 Réunions avec les partenaires



LES INSTANCES STRATÉGIQUES

Le bureau

8 réunions se sont tenues en visio-conférence

- Définition des orientations des travaux portés par l'ARO et validation de ces derniers
- Positionnement régional dans le cadre de la programmation de logement social
- Préparation des CRHH pléniers, bureaux et commissions
- Travailler à une position commune dans le cadre du Pacte de confiance, du CNR logement, etc...
- Échanges sur les positions à tenir au sein du Club D&H
- Validation des recrutements
- Suivi des événements portés par l'ARO
- Présentation et suivi des actions dans le cadre du mandat de l'AR donné par l'USH



LES INSTANCES

L'assemblée générale



Le 3 mars

- Débat et échanges avec Dominique Hoorens, directeur des études de l'USH, sur la conjoncture et le modèle économique
- Élection de la nouvelle présidente
- Retour sur les mandats nationaux et régionaux
- Renouvellement des représentations et désignations
- État et échanges sur les travaux du Club Décentralisation & Habitat
- Échanges sur la programmation de LLS

Le 24 mai

- Débat sur la stratégie SNBC à l'échelle bretonne avec un focus sur la massification de la commande et la construction hors site en présence de Pierrick Martin de Hors Site Conseil et Rémy Vasseur de l'USH
- Approbation du rapport d'activité et du rapport financier 2022
- Validation de la nouvelle organisation de l'ARO
- Échanges sur les locaux de l'ARO
- Point sur la réforme des attributions, la massification de la réhabilitation, sur la Licence Professionnelle Gestion de l'Habitat Social
- Mise à jour des groupes métiers
- Retour sur les mandats nationaux et régionaux

Le 24 novembre

- Échanges avec Jean-Luc Vidon, président de la FNAR et retour sur les engagements signés entre le ministre du Logement et l'USH lors du Congrès Hlm de Nantes
- Échanges sur l'étude de la région sur le logement abordable
- Échanges sur l'atelier de travail dans le cadre du CRHH pour des propositions d'expérimentations et simplifications à la demande du préfet de région
- Propositions du calendrier des instances de l'ARO 2024



TEMPS FORTS 2023

Janvier

Inauguration de l'observatoire augmenté

L'Observatoire Augmenté créé par le CREHA Ouest a pour ambition d'aider les acteurs du logement social à construire les Politiques Locales de l'Habitat en leur offrant une vision d'ensemble de la situation du logement social sur leur territoire. Ce dernier permet ainsi :

- Une représentation statistique et cartographique aux différentes échelles territoriales
- Des données agrégées et non nominatives, issues de différentes sources (FDLS, RPLS...)
- Une actualisation mensuelle
- Une capacité d'expertise du CREHA Ouest en complément
- Profil des demandeurs (dont publics prioritaires)
- Évolution de la demande (et ses facteurs)
- Observatoire des attributions (dont objectifs LEC)
- Activité de la demande locative sociale
- Parc des logements sociaux (et données liées)
- Tension Offre/Demande

Soit environ 200 indicateurs. L'outil permet également l'observation des tendances, des évolutions de la demande, des attributions ainsi qu'une meilleure connaissance des profils des demandeurs sur un territoire donné.

Depuis septembre 2023, il existe la possibilité de comparer le profil des demandeurs ; de ceux qui viennent d'avoir une attribution avec les ménages déjà présents dans les logements Hlm !

Le 17 mars

Séminaire accession

S'est tenue à Vannes une matinée d'information sur l'accession sociale en Bretagne réunissant près de 100 personnes (élus, techniciens des collectivités et organismes Hlm). Ce temps avait pour but de présenter les avantages et mécanismes de l'accession sociale à la propriété. Après la présentation par l'USH des enjeux de l'accession sociale et des différents dispositifs possibles (PSLA, BRS, Accession à prix maîtrisé en VEFA, et Accession TVA à 5,5%), un focus a été fait sur l'accession sociale en Bretagne, territoire précurseur en la matière. Ce temps d'échanges a également permis de mettre en avant les enjeux actuels pour les opérateurs bretons dans un contexte de crise économique et sociale, avant de laisser place à deux tables rondes ayant pour thématiques :

- Les besoins des territoires et enjeux des organismes Hlm
- Le financement de l'accession sociale



Le 11 mai

Journée sur la réforme des attributions

L'ARO Hlm Bretagne et le Club Décentralisation & Habitat ont co-organisé une matinée d'informations et d'échanges sur la réforme de la demande et des attributions qui a réuni plus de 60 participants (Etat, collectivités locales, ALS et organismes Hlm) à Loudéac.

L'occasion de replacer la réforme dans le contexte national et de présenter à l'ensemble des partenaires les travaux régionaux sur la cotation de la demande (grille de cotation régionale, documentation type) et la gestion en flux des réservations de logements (méthodologie commune, conventions types).

Ce temps fort d'information et de dialogue témoigne une nouvelle fois du travail partenarial important entre organismes Hlm et collectivités locales.



Le 23 mai

Journée thématique de la Fondation Abbé Pierre

La Fondation Abbé Pierre Bretagne présentait à Guingamp son rapport régional sur l'état du mal-logement. Une journée riche en échanges entre acteurs de l'accompagnement social, du logement, les élus et l'Etat. L'occasion pour l'ARO Hlm Bretagne de rappeler les difficultés rencontrées pour construire du logement social dans ce contexte de crise économique et de mettre en évidence l'importance des organismes Hlm dans l'accueil des ménages les plus précaires, d'autant plus dans un contexte de crise du logement sans précédent où les parcours résidentiels sont grippés, rendant l'accès au logement difficile.

TEMPS FORTS 2023 (suite)

Mai

Rencontre annuelle avec la Banque des Territoires

Gaëlle Routier, présidente de l'ARO Hlm Bretagne et Patrice Bodier, directeur régional de la Banque des Territoires ont invité les organismes Hlm à échanger autour des besoins et enjeux de demain. Gisèle Rossat-Mignod, directrice du réseau de la Banque des Territoires a ainsi décrit la stratégie de la caisse pour rendre les territoires plus inclusifs. Yann Tampereau, responsable du service des études et de la conjoncture économique et financière est intervenu pour aborder le contexte économique et ses perspectives.

Pour finir, Kosta Kastrinidis, directeur des prêts de la Banque des Territoires a évoqué avec l'ensemble des parties prenantes la hausse du Livret A et ses conséquences, les mesures prises par la Banque des Territoires comme les Titres Participatifs, neutralisation intérêts pour répondre à ce nouveau paramètre ; l'accompagnement de la réhabilitation a également été abordé avec la mise en avant du nouvel Eco Prêt, du dispositif seconde vie des Bâtiments, et des projets de massification de la rénovation.



Le 27 juin

Licence pro Gestion de l'Habitat Social

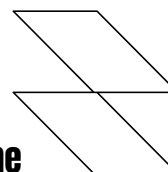
Ce sont les douze étudiants de cette première promotion qui ont soutenu leur mémoire professionnel devant des jurys composés d'enseignants universitaires, tuteurs issus des organismes d'Hlm, professeurs du Lycée Descartes et de l'ARO Hlm. Cette première édition s'est terminée avec succès puisque les 12 alternants ont validé leur année avec mention.

Un tiers d'entre eux travaillent désormais dans un organisme, les autres ayant fait le choix de poursuivre leurs études ou de travailler dans une agence immobilière.

Le 4 septembre

Lancement de la 2ème édition

C'est une petite promotion de 9 étudiants, (7 issus de formation initiale et 2 reconversions professionnelles) qui a fait sa rentrée accompagnée d'Olivier David Professeur de Géographie - Responsable pédagogique de la Licence Professionnelle "Gestion de l'Habitat Social", des enseignants universitaires, des représentants du lycée Descartes, des formateurs professionnels et l'ARO Hlm Bretagne.



Le 18 septembre

Rencontre Annaïg LE MEUR

Une délégation du mouvement Hlm breton (Gaëlle Routier - Présidente de l'ARO Hlm Bretagne ; Yves-Marie Rolland - Président de l'ADO du Finistère ; Agnès Chopin Cheffe de projets) a rencontré à Quimper Annaïg Le Meur, députée de la 1ère circonscription du Finistère, membre de la Commission des affaires économiques et rapporteuse d'un projet de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue.

Dans un contexte de crise du logement, c'était l'occasion pour le mouvement Hlm de rappeler l'importance de son offre locative et en accession dans le parcours logement des ménages mais aussi sa fragilisation financière. Au-delà, l'enjeu de la délégation était de sensibiliser la députée aux leviers locaux et nationaux qui permettraient aux organismes Hlm d'améliorer leurs conditions d'intervention.



TEMPS FORTS 2023

Le 4 octobre

Les 25 ans du CREHA Ouest

Le CREHA Ouest a fêté ses 25 ans lors du Congrès Hlm de Nantes. Ce fut l'occasion de mettre en avant les atouts de cette structure (innovation, partenariat des acteurs de l'habitat social, outil des politiques locales, mutualisation...) au travers de témoignages d'intervenants clés ayant œuvré sur différents champs et à différentes périodes, plus ou moins anciennes, depuis la création des fichiers partagés en Loire Atlantique et de montrer l'importance de cette structure pour l'élaboration des politiques locales de l'Habitat.



Ces nouvelles conventions signées pour la période 2023-2026 marquent un engagement commun en faveur de la transition énergétique, de la maîtrise des charges et de la qualité du service rendu.

Domaines de collaboration ARO/ENEDIS

Faciliter le raccordement des programmes immobiliers (neufs et travaux sur existant)

- Accompagner la mise en place d'infrastructures pour la mobilité électrique
- Développer les productions d'électricité renouvelable et les projets d'autoconsommation

Domaines de collaboration ARO/GRDF

- Faciliter le raccordement des programmes immobiliers (neufs et travaux sur l'existant)
- Améliorer la performance environnementale des logements notamment grâce au gaz vert
- Accompagner les locataires dans les nouveaux usages

Le 4 octobre

Signature des conventions de partenariat ENEDIS et GRDF

Lors du congrès Hlm de Nantes, l'ARO Hlm Bretagne a renouvelé ses accords de partenariats avec les gestionnaires de réseau « ENEDIS et GRDF ».

La lutte contre le changement climatique et la neutralité carbone sont des enjeux cruciaux pour l'ARO Hlm Bretagne et les gestionnaires de réseau.



Le 10 novembre

80 professionnels des organismes Hlm et des partenaires associatifs se sont réunis à l'Hôtel Pasteur à Rennes dans un objectif d'acculturation réciproque et de partage de pratiques autour des thèmes suivants :

- La fluidité du parcours entre hébergement et logement ;
- L'accompagnement social pour un accès et un maintien durable dans le logement ;
- La prise en compte partenariale des questions relatives à la santé mentale.

De riches échanges qui ont permis d'identifier des pistes de travail partenarial entre les 2 réseaux.



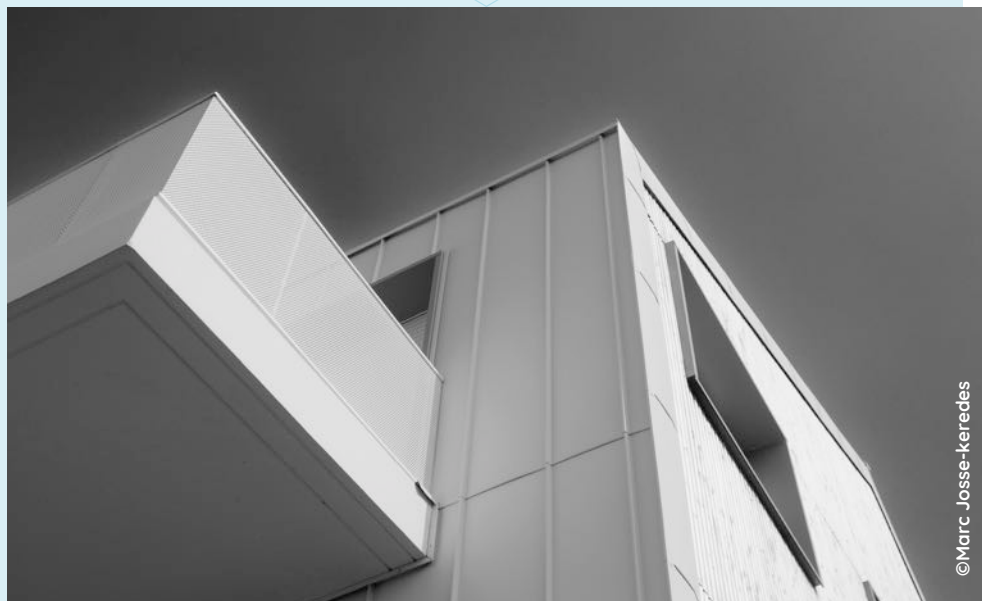
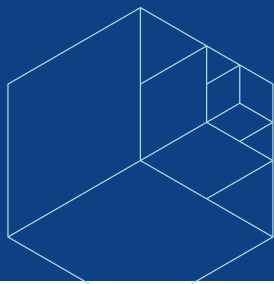
Les journées avec la FAS

L'ARO Hlm Bretagne et la FAS Bretagne (Fédération des Acteurs de la Solidarité) ont établi de longue date des partenariats solides et constructifs afin de favoriser l'interconnaissance et le développement d'une culture commune entre les acteurs de l'Accueil Hébergement Insertion (AHI) et du logement social.

L'année 2023 a été marquée par 2 temps forts co-organisés par l'ARO Hlm et la FAS Bretagne autour de l'accompagnement « Vers et Dans le logement ».



TEMPS FORTS 2023 (suite)



Le 6 décembre

Une matinée réunissant élus locaux, services de l'État et professionnels des Mouvements Hlm et de l'AHl a permis d'échanger sur la politique du « logement d'abord », passée et à venir.

L'enjeu de l'inter-réseaux était de sensibiliser leurs partenaires communs aux défis à relever sur le champ de l'accès et du maintien au logement des personnes en situation de précarité.



Club Décentralisation & Habitat

L'année 2023 aura été, pour le Club, une année de transition marquée par le départ à la retraite de Gilles L'Hermite, animateur du Club depuis sa création en 2009 et l'arrivée d'Angélique Pirault en octobre 2023 pour lui succéder.

2023 aura été également l'année du rendu de l'étude sur les sujets stratégiques sur lesquels porteront les futurs travaux de l'association.

Cela a permis aux membres de mettre en lumière leurs priorités du moment et de dessiner ainsi la feuille de route pour les années à venir.

Tout en adaptant ses travaux au calendrier politique et parlementaire le Club Décentralisation & Habitat de Bretagne poursuit ses missions à travers :

- L'animation du réseau des collaborateurs des collectivités intervenant dans le champ de l'habitat privé et de l'habitat public
- La co-présidence du CRHH de Bretagne
- Le portage politique des réflexions et ambitions des territoires bretons



TEMPS FORTS 2023

Conseil Régional de Concertation Locative

À deux reprises, en février et en décembre, l'ARO Hlm Bretagne avec l'appui de représentants Hlm des 4 départements a réuni les représentants régionaux des associations de locataires afin d'évoquer avec eux le contexte du Mouvement Hlm régional, les élections des représentants des locataires, le bouclier tarifaire, les engagements pris à Nantes lors du Congrès Hlm entre le ministre du logement et l'USH, la programmation de logement 2023 et les perspectives 2024, le calendrier de l'enquête triennale de satisfaction à venir, ainsi que bien entendu la réforme des attributions.

Études logement abordable région Bretagne

Dans un contexte où les enjeux relatifs à l'habitat et au logement sont une préoccupation majeure des Bretonnes et des Bretons, la Région Bretagne a souhaité, en 2022, se saisir du sujet afin d'identifier la manière dont elle pouvait, à son niveau, contribuer à apporter des solutions.

À cet effet, elle a notamment souhaité engager une étude visant à identifier les outils et les leviers à activer pour agir sur l'offre de logements abordables. Elle a confié la réalisation de cette étude au bureau d'études Guy Taïeb Conseil. Cela a permis d'élaborer un diagnostic du marché du logement en Bretagne ainsi que les grands enjeux régionaux.

À l'issue, des groupes de travail techniques thématiques se sont tenus, comme sur les modalités fiscales, la stratégie foncière via le lancement d'une étude sur la création d'une structure de portage foncier généraliste, la nécessité de revoir le zonage A, B, C, etc.

Après avoir échangé avec les parties prenantes, une feuille de route pour favoriser le logement abordable en Bretagne a été votée en décembre.

Programmation des logements sociaux

En 2023, la programmation de logements locatifs sociaux a été de **5558 agréments déposés** soit 89% de l'objectif fixé en début d'année par l'Etat. La nature de ces derniers est la suivante :

- 1867 PLAI
- 1838 PLUS
- 1853 PLS

En cette période de crise économique et de crise du financement du logement social, on constate un nombre non négligeable d'agréments.

Ceci a été rendu possible grâce à la résilience des organismes d'habitat social, au soutien des collectivités via des subventions supérieures aux années précédentes ainsi qu'avec l'appui de l'Etat qui a apporté un abondement en fin d'année.



REPRÉSENTER, COMMUNIQUER

Représentation des organismes au Conseil Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

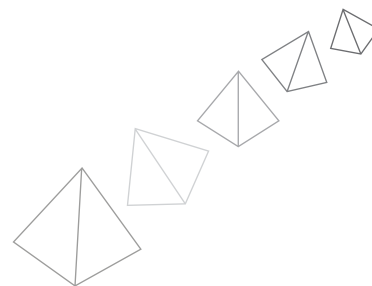
Avec pas moins de 3 CRHH pléniers, 4 bureaux de CRHH, 2 commissions CHAL (Hébergement et Accès au Logement), 5 commissions PLH et 3 ateliers thématiques pour l'année 2023 l'ARO s'investit pleinement dans les relations avec la Dréal, les délégataires, les collectivités territoriales et les partenaires associatifs sur des thématiques larges allant de la programmation de logement locatif Social et son équilibre financier, aux problématiques d'hébergement et en portant les messages du mouvement lors de l'examen des PLH en commissions.

Parution d'un livret sur l'accession sociale

À l'occasion du séminaire sur l'accession sociale qui s'est déroulé en mars, l'ARO Hlm Bretagne a publié une brochure à l'attention des élus locaux et partenaires afin d'expliquer au mieux les rouages de ce dispositif qui permet un parcours résidentiel ascendant pour de nombreux accédants. L'idée est d'y faire la présentation des mécanismes, des différents produits possibles ainsi que de mettre en avant des exemples d'opérations réalisées sur la région par les adhérents de l'ARO.

Développement des réseaux

Pour gagner en visibilité l'ARO Hlm Bretagne a dynamisé sa présence sur le réseau social LinkedIn en proposant des publications régulières de manière à mettre en avant les actions de l'association, les articles de presse qui parlent d'elle mais également pour relayer les réalisations des organismes ainsi que les offres d'emplois de ces derniers.



©Aiguillon Construction

LES MUTUALISATIONS

Poursuite de l'animation de la Convention CEE

L'ARO Hlm Bretagne a poursuivi l'animation et le pilotage de la convention interrégionale (Bretagne, Pays de Loire, Normandie) de mutualisation des CEE signée en 2021.

À travers cette démarche, et dans un contexte de mutation du modèle économique du logement social, les organismes font la démonstration de leur capacité à s'organiser collectivement, à mutualiser leurs moyens (pour rappel, le tarif de valorisation des CEE augmente en fonction du volume) et à valoriser les bonnes pratiques pour une maîtrise des charges des locataires et accédants.

Achat groupé d'électricité

L'ARO Hlm Bretagne a participé au lancement du nouvel accord cadre interrégional de fourniture d'électricité mis en place par l'USH Pays de Loire, via sa centrale d'achat M.A.S.H. Pour la Bretagne, 8 organismes bretons ont rejoint ce marché. Ce dispositif permet aux organismes Hlm d'acheter en commun et de sécuriser les marchés énergétiques.



LES GRANDS SUJETS DE 2023

Réforme des attributions : Gestion en flux et Cotation

2023 a été marquée par la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions et les partenariats ont été au cœur des travaux régionaux.

L'ARO Hlm Bretagne ainsi que 6 organismes (Terres d'Armor Habitat, Brest Métropole Habitat, OPAC de Quimper Cornouaille, Morbihan Habitat, Aiguillon construction et Néotoa) ont accompagné le Club Décentralisation & Habitat dans la définition d'une grille régionale type de cotation de la demande. Il s'agissait de mettre à disposition des intercommunalités concernées un cadre méthodologique afin d'harmoniser les pratiques territoriales et garantir la lisibilité pour les demandeurs.

L'ARO et les organismes Hlm bretons ont également travaillé avec le CREHA Ouest afin de rédiger une documentation type à destination des élus et des demandeurs et construire le module Imhoweb dédié.

L'ARO Hlm Bretagne a poursuivi les travaux engagés depuis 2021 afin d'accompagner les organismes Hlm dans la généralisation de la gestion en flux des réservations de logements. Ces travaux ont visé une mise en œuvre pragmatique qui préserve les partenariats existants et ont abouti à la rédaction de conventions types avec les réservataires (État, collectivités locales et ALS).

Pour cela l'ARO Hlm a animé tout au long de l'année de nombreuses réunions en interbailleurs (régionales et départementales) et avec les réservataires afin de négocier ces cadres communs.

Les travaux de l'interbailleurs ont par ailleurs permis de rédiger des règles harmonisées d'identification des désignataires dans le cadre de la gestion en flux.

Enfin, l'ARO a participé activement aux démarches inter-régionales et nationales en :

- Accompagnant les bailleurs et le CREHA Ouest dans le déploiement du module Imhoweb dédié ;
- Participant au partage d'expériences (méthodologie et conventions types bretonnes) dans le cadre des travaux menés par la FNAR et l'USH.



Accompagnement social : FNAVDL, Plan Logement d'Abord

L'accès et le maintien au logement des personnes en situation de précarité a toujours constitué un enjeu fort pour les organismes Hlm, c'est pourquoi l'ARO Hlm Bretagne s'engage aux côtés des organismes pour la mise en œuvre des politiques nationales.

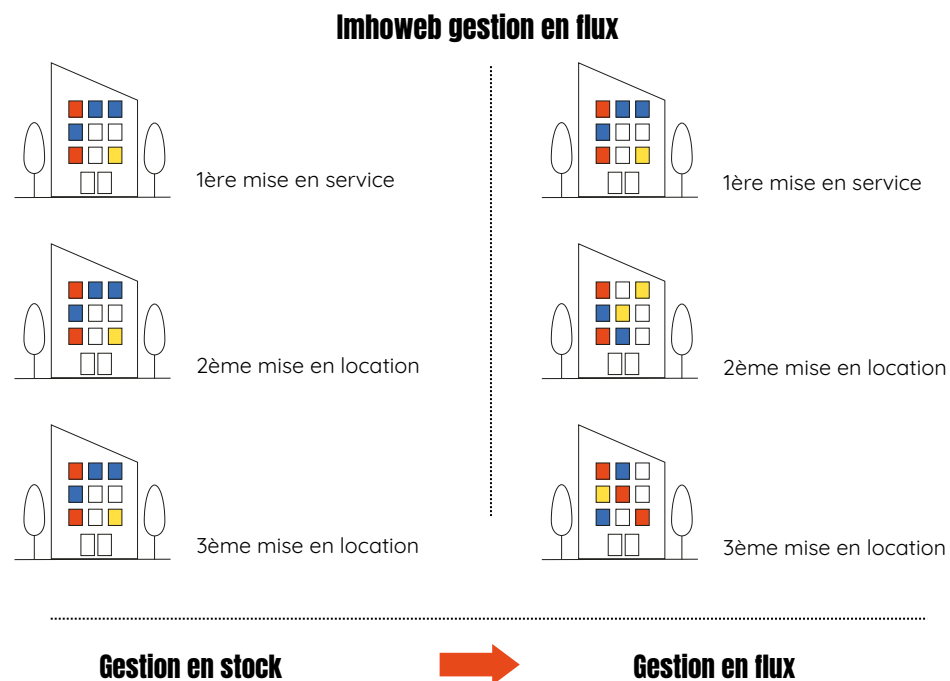
Dans ce cadre, aux côtés de la DREETS Bretagne l'ARO Hlm copilote la gestion régionale du FNAVDL en suivant l'utilisation des financements, en participant à la rédaction du bilan annuel et au dialogue de gestion avec le DIHAL.

L'ARO Hlm accompagne aussi la mise en œuvre du « Plan Logement d'Abord » en favorisant les synergies entre organismes et associations d'accompagnement tant dans le cadre de son partenariat avec la FAS que dans le suivi des projets déployés.

Gestion en flux des réservations, ce qui change

Passage d'une gestion en stock à une gestion en flux

Les droits de réservation ne sont plus décomptés en % de logements par résidence mais en % des attributions annuelles.



LES GRANDS SUJETS DE 2023

Participation aux réunions à l'invitation des collectivités territoriales

L'ARO Hlm Bretagne accompagne les autres membres du Club Décentralisation & Habitat en intervenant auprès de nombreuses collectivités pour les sensibiliser et les informer sur les enjeux d'attribution et d'accompagnement social tant dans le cadre de réunions collectives qu'individuelles avec les techniciens et les élus (CIL, groupe de travail, réunions diverses).

(Lannion Trégor Communauté, St-Brieuc Armor Agglomération, Brest Métropole, Quimper Bretagne Occidentale, Concarneau Cornouaille Agglomération, Fougères Agglomération, Vitré Communauté, Saint-Malo Agglomération, Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine, Golfe du Morbihan Vannes Agglomération).

Lien avec le CREHA Ouest

Le CREHA Ouest gère les fichiers communs de la demande locative sociale en Bretagne et Pays-de-la-Loire. Il est donc un partenaire incontournable des organismes d'habitat social du territoire. L'ARO Hlm Bretagne est vice-présidente du CREHA (aux côtés de l'USH Pays-de-la-Loire) et est partie prenante de ses activités de gestion et d'exploitation des fichiers communs de la demande. À ce titre, l'ARO a participé aux instances et travaux partenariaux menés par le CREHA Ouest :

- Pilotage : assemblée générale, conseils d'administration, séminaires stratégiques, comités techniques
- Inter-régional, comité déontologique, comités des partenaires, réunions mensuelles de suivi d'activités
- Développement des outils : modules Imhoweb (cotation, gestion en flux, peuplement), observatoire augmenté et documentation (cotation, demandeur).



Massification réhabilitation

L'ARO Hlm Bretagne a poursuivi (avec l'appui du bureau d'études Hors Site Conseils) les travaux permettant de lancer un marché massifié de la réhabilitation performante en Bretagne en réponse aux objectifs fixés par la SNBC.

Ce programme régional vise à définir des « standards de rénovation » selon les ambitions énergétiques visées (étiquettes A/B/C). Afin d'enclencher la première marche de la massification, une priorisation des typologies a été faite en lien avec les capacités à faire des entreprises (Sourcing opérationnel) et le patrimoine des organismes Hlm.

En 2023, le périmètre du projet concerne plus de 2000 logements. L'année a été marquée par les différentes étapes de ce projet et de nombreux groupes de travail ont été organisés pour définir le programme régional et les coûts cibles par type d'ambition (Sourcing financier).

LES GRANDS SUJETS DE 2023

Batylab

Dans le cadre de son partenariat régional, l'ARO Hlm Bretagne a collaboré avec les équipes techniques de Batylab pour animer les ateliers « club entreprises » qui ont pour objectifs de travailler collectivement sur le sujet de l'industrialisation hors site. Ces ateliers visent à préparer les entreprises au futur marché régional « massification réhabilitation ».



FEDER

Afin d'optimiser la mise en place opérationnelle du FEDER 2021-2027, les organismes Hlm ont oeuvré avec les services de la Région Bretagne pour analyser les critères d'éligibilité et rédiger une note qui précise le processus de mise en place des fonds européens. Des réunions spécifiques ont été organisées sur le sujet.

Convention ARO-Atlansun

L'ARO Hlm Bretagne et Atlansun ont organisé des temps d'échanges en présentiel et des webinaires dédiés au solaire thermique et photovoltaïque sur les sujets suivants : Comprendre les enjeux du solaire, maîtriser les aspects économiques et le modèle d'affaire, appréhender les aspects techniques (installation, exploitation, maintenance...).



Convention ARO-FIBOIS

Dans le cadre du partenariat régional, de nombreuses actions ont été menées pour accompagner les organismes Hlm dans une logique d'acculturation et de retour d'expérience (prescription, entretien du matériau bois, visites d'opérations, économie de projet, filière bois...).



Convention ARO-ENEDIS et GRDF

L'ARO Hlm Bretagne avec l'appui du COPIL régional a poursuivi le pilotage, l'animation et le suivi des conventions GRDF et ENEDIS (mobilité électrique, méthanisation, mise en sécurité des ouvrages...).

LES GRANDS SUJETS DE 2023

Réemploi

L'ARO Hlm a poursuivi les actions sur la thématique du réemploi et de l'économie circulaire : animation d'un COPIL régional opérationnel pour accompagner la plateforme « bailleurs réemploi » en lien avec l'USH, travailler aux synergies entre les acteurs du territoire et également informer du cadre réglementaire (PEMD...).

Fonds de Soutien à l'Innovation

Le 11 mai 2023, l'ARO a organisé un webinaire afin de faire connaître au plus grand nombre l'existence du Fonds de Soutien à l'Innovation et présenté les différentes modalités du montage d'un dossier. L'ARO Hlm a donc cette année largement contribué à l'appui aux organismes dans le cadre du FSI puisque ce ne sont pas moins de 19 dossiers bretons qui ont reçu un avis favorable de la part de la CGLLS pour un montant global de 544 K€ de subventions.

Les formations inter-organismes

L'activité de formation 2023 en légère baisse, s'est vue impactée cette année par la Loi Elan ; les organismes ont privilégié pour cette première année de fusion des formations ayant trait à l'harmonisation des pratiques. C'est donc pour 2023, 30 sessions de formations regroupant 193 stagiaires dont 28 nouveaux collaborateurs sur 55 jours pour un chiffre d'affaires de 130 K€.



Licence Professionnelle Gestion Habitat Social

Un bilan positif pour les douze étudiants de la première promotion ouverte en septembre 2022. Tous ont validé leur année avec mention, un tiers d'entre eux travaillent chez un bailleur.

2023, c'est aussi le lancement de la deuxième édition : petite promotion, 9 alternants accueillis chez Archipel Habitat, Aiguillon Construction, Espacil Habitat (Rennes et Paris), Néotoa et Habitat 44 (Saint- Nazaire).

L'organisation et le suivi de cette licence est jalonnée par plusieurs temps forts au long de l'année :

- 3 comités de pilotage qui permettent de faire le point sur la situation des étudiants, enseignants et formateurs
- 1 conseil de perfectionnement qui permet de faire un bilan et de proposer des pistes d'évolution
- 2 commissions pédagogiques pour étudier les candidatures

C'est aussi une équipe de formateurs professionnels, collaborateurs des organismes bretons, qui se sont engagés dans la continuité de leurs enseignements avec le même enthousiasme.

ANIMER

Le réseau métier gestion locative

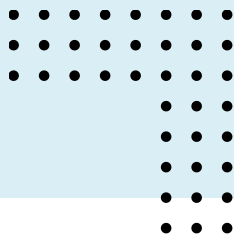
Au cœur des activités de bailleur social, le réseau métier « Gestion locative » permet aux organismes Hlm :

- D'être informés de l'actualité réglementaire et professionnelle
- De partager les retours d'expériences et les bonnes pratiques
- De travailler à la définition de méthodologie commune

Ces temps d'échanges professionnels sont d'autant plus importants dans un contexte de précarisation croissante des ménages logés et de forte tension sur le parc locatif social (depuis 2019 la demande a augmenté de 50% et les attributions ont baissé de 20%).

Au cours de l'année 2023, les référents « Gestion locative » se sont réunis lors de 3 journées dédiées en présentiel. Les sujets traités étaient très variés :

- Mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions (gestion en flux et cotation)
- Déploiement régional des politiques nationales (FNAVDL, Logement d'abord)
- Évolutions réglementaires (cerfa 5, collecte GMBI, zonages, circulaires ministérielles)
- Gestion des contingents préfectoraux (cadrage des publics cibles)
- Accompagnement social des ménages les plus précaires (problématiques médico-sociales)
- Qualification de l'offre (cadre réglementaire, réflexion sur les besoins et les indicateurs)
- Suivi de la demande et des attributions
- Gestion du fichier commun de la demande (lien avec le CREHA Ouest)
- Suivi des travaux nationaux menés par l'USH.



Le réseau métier patrimoine et maîtrise d'ouvrage

En 2023, les responsables patrimoine des organismes Hlm, se sont réunis 3 journées en présentiel afin d'échanger sur les sujets d'actualité et construire collectivement le plan d'action régional « Maîtrise d'Ouvrage ».

De nombreux sujets ont été abordés dans le cadre de ce réseau :

- Filière solaire et photovoltaïque (points réglementaires, retour d'expérience, perspectives de développement)
- Outils numériques (Go rénove, Open DATA données énergie...)
- Actualité réglementaire (DPE, LF 2023, bouclier énergie...)
- Stratégie nationale bas carbone et réhabilitation du patrimoine hlm (enjeux...)
- Visites d'opérations (matériaux bois, biosourcés, bâtiments en surélévation...)
- Réemploi des matériaux (PEMD, outils numériques, formation des équipes...)
- Financements (FEDER, Région...)

En complément des réunions régionales, des webinaires spécifiques ont été organisés avec notamment l'appui des équipes de l'USH (DPE, PEMD, Diagnostics ressources, loi de finances...).

ANIMER (SUITE)

Le réseau métier Qualité de service

Les organismes Hlm bretons sont historiquement mobilisés autour de l'amélioration continue de la satisfaction client. Les retours d'expériences et partages de bonnes pratiques permettent de renforcer leurs connaissances et les aides à la définition de leur politique de qualité de service.

Les référents Qualité de Service des organismes ont coconstruit le plan d'actions 2023 autour de 3 temps forts.

En mars, un webinaire sur l'identification et la gestion des situations complexes co-animé avec l'USH a permis à une trentaine de collaborateurs d'organismes d'être informés sur le dispositif d'appui de l'USH et de bénéficier du retour d'expériences d'organismes bretons et nationaux (Brest Métropole Habitat, Néolia et Var Habitat). En septembre, le Comité de Pilotage de l'enquête triennale de satisfaction a été créé afin de préparer la vague d'enquête 2024.

En octobre, les membres du réseau Qualité de service se sont réunis dans le cadre d'une journée professionnelle co-animée par l'ARO, HTC et l'USH et dédiée à la place du numérique dans le parcours clients. Les échanges ont porté sur :

- L'intégration du digital dans la relation client ;
- L'évolution des points de contact et l'approche multicanal ;
- L'inclusion numérique.



Les réseaux métiers des ressources Humaines et de la Formation se sont réunis lors d'un séminaire le 7 novembre 2023

Cette journée a été l'occasion de prendre de la hauteur pour échanger sur les actualités RH, la marque employeur, le plan de formation régional... Vaya Dratsidis, responsable du développement RH et de l'action professionnelle à l'Union sociale pour l'habitat a présenté l'étude menée par l'EDHEC sur la perception du secteur Hlm par les étudiants et les jeunes collaborateurs. Cette étude a largement contribué aux débats sur les pratiques de recrutement pour faire face aux nouvelles attentes des candidats et les difficultés de recrutement rencontrées chez les bailleurs.

Une nouvelle présentation de la licence professionnelle par Olivier David, Responsable pédagogique de la licence à Rennes 2 a été l'occasion d'échanger sur les différentes modalités de communication à mettre en œuvre pour valoriser l'existence de cette licence professionnelle spécifique aux métiers de l'habitat social. L'ARO a également présenté le lancement d'un nouveau parcours de formation régional "Bas carbone" pour faire suite aux attentes du réseau Maîtrise d'ouvrage.

Le réseau métier accession

Cette année 2023 a été marquée en premier lieu par la préparation et l'organisation du séminaire accession, mais également par la recherche des leviers nécessaires à l'accession sociale pour continuer à produire dans un contexte où le PTZ était remis en question.

À l'automne, a été lancée une enquête flash sur les profils d'acquéreurs en période de crise où l'on constate que les ménages sont plus âgés qu'auparavant et qu'ils arrivent avec un apport beaucoup plus conséquent que par le passé.

L'ARO a par ailleurs travaillé toute l'année à favoriser l'inscription de l'accession sociale dans les plh lors des commissions du CRHH.

Dans le cadre de la Licence Professionnelle Gestion de l'Habitat Social nous avons fait le choix d'intégrer un enseignement sur l'accession sociale.

LES PERSPECTIVES 2024

Mettre en œuvre le mandat de l'action régionale signé entre la FNAR et l'USH :

Les instances des associations ou unions régionales définissent et mettent en œuvre, un plan d'actions répondant aux priorités et choix de leurs adhérents et aux caractéristiques de leurs territoires. Ce plan d'action s'inscrit en cohérence avec les orientations des objectifs du mandat de l'action régionale et les plans d'actions de l'USH et des fédérations.

Nous entrons dans la dernière année du mandat donné par l'USH à l'action régionale. Un bilan sera fait à l'été 2024 en vue de travailler aux perspectives 2025/2027.

Pour le Club Décentralisation & Habitat

Poursuivre sa mobilisation sur le projet de loi Logements en portant les propositions du Club D&H auprès de ses partenaires, des services de l'État et des parlementaires.



En lien avec les feuilles de route des commissions thématiques de l'USH, certaines actions thématiques sont convenues et doivent faire prioritairement l'objet d'actions territoriales en inter-organismes :

- Programmation, financement
- Attribution, mixité sociale
- Transition et résilience du parc
- Qualité de service
- Quartiers, Sécurité, Emploi
- Territoires détendus et coeur de ville
- Accession, Syndic, Copro
- Suivre le déploiement du dispositif de la cotation de la demande locative sociale par les EPCI dits « LEC »
- Organiser un temps fort avec l'ARO Hlm, autour du modèle économique des Organismes de logement social
- Appréhender la problématique du mal-logement en Bretagne en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre
- Suivre le déploiement du dispositif Anah France Rénov

Pour l'accession sociale

Un des enjeux de l'année 2024 réside dans l'adaptation nécessaire de l'activité suite aux dernières évolutions réglementaires (évolutions de zonage, des plafonds de ressources et du PTZ) et des nouvelles cibles des ménages générées par ces dernières évolutions. À ce titre, l'ARO a lancé une étude basée sur l'analyse des "ménages cibles" de l'accession sociale sur les 18 territoires bretons (2 métropoles et 16 EPCI) en partenariat avec le bureau d'étude CF GEO. Le rendu de cette étude est attendu pour septembre 2024. D'autre part, le développement exponentiel de la production du BRS en Bretagne incite également à un suivi minutieux de l'activité tout en garantissant plus largement la sécurisation des ménages à travers l'engagement des opérateurs bretons dans une conception éthique et sociale de l'activité d'accession sociale. Le renforcement du partenariat bancaire est également identifié comme un axe de travail.

Pour la stratégie foncière

Un premier groupe de travail a été organisé en partenariat avec l'EPF Bretagne en avril 2024. Celui-ci a réuni près d'une quarantaine de participants autour des enjeux et des besoins réciproques en matière de production de logements, dans un contexte économique contraint où l'importance de la question foncière apparaît de plus en plus centrale pour atteindre les objectifs de diminution de l'artificialisation des sols. Aussi, il s'agira, notamment en 2024, de renforcer la collaboration EPF Bretagne - ARO Hlm par une montée en puissance des organismes Hlm dans l'élaboration des projets structurants de l'EPF (PPI, foncière portage long terme) et l'instauration d'un dialogue resserré entre collectivités, organismes Hlm et l'EPF dès la phase amont des projets.

Pour la stratégie financière

Cette dernière s'est amorcée dès le début 2024 via la mobilisation des directeurs financiers des offices Hlm autour d'un groupe de travail où de nombreux sujets ont été abordés : situation financière et modèle économique des organismes, paramètres d'équilibre des opérations, dégrèvement et taxe foncière, indicateurs financiers. Plusieurs autres groupes de travail sont prévus au cours de l'année dont un groupe de partage de bonnes pratiques à l'échelle infra-régionale avec les directeurs financiers des Pays de la Loire.

LES PERSPECTIVES 2024

Pour la gestion locative

La mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions sera encore à l'ordre du jour des travaux de l'interbailleurs par la signature des conventions de gestion avec les réservataires et l'accompagnement des intercommunalités pour la mise en place de la cotation de la demande. L'ARO Hlm Bretagne veillera aussi à capitaliser les bonnes pratiques.

L'accompagnement social sera au cœur des travaux 2024, avec le renforcement du partenariat avec la FAS. Toujours dans un souci de partages des connaissances et des pratiques professionnelles.

Enfin, pour répondre aux défis liés à la tension croissante sur le parc social et aux évolutions réglementaires, l'ARO Hlm alimentera la réflexion des organismes sur les questions d'attribution (fonctionnement des CAL-EOL), de qualification de l'offre et de mobilité au sein du parc social.

Pour la qualité de service

2024 sera marquée par la 7ème vague de l'enquête triennale de satisfaction ; ce sera l'occasion pour l'interbailleurs de faire le point sur la perception des locataires sur la qualité de service rendu et d'identifier les pistes d'amélioration.

Un temps d'information pour les échanges sera mené autour des enjeux de la qualité de cadre de vie.

Pour l'habitat spécifique

Le réseau métier « Habitat spécifique » sera relancé et la feuille de route 2024 sera définie autour des enjeux de modèle économique, réhabilitation énergétique, relations bailleur-gestionnaire.

L'ARO Hlm Bretagne mènera des travaux sur le renforcement de l'offre et de sa visibilité à destination des publics spécifiques : les personnes âgées (en lien avec la CARSAT et le Gérotopôle) et les jeunes (en lien avec l'URHAJ et la Région).



Pour le développement social urbain

À la suite de la signature des nouveaux contrats de ville, l'ARO Hlm Bretagne accompagnera les organismes Hlm dans le renouvellement de leurs conventions d'abattement de TFPB en relayant notamment l'expertise de l'USH et de RésoVilles sur le développement social urbain.

Pour la maîtrise d'ouvrage

Le plan d'actions régional se structure autour des enjeux fixés par la décence énergétique et la SNBC. Ainsi, 2024 sera marquée par la réalisation opérationnelle du programme régional « massification de la réhabilitation », l'optimisation des financements et la fiabilisation du modèle économique des réhabilitations, les perspectives chiffrées en réponse aux objectifs réglementaires (ex : accompagnement à la mise en œuvre du "Plan Simplifié de Stratégie énergétique et décarbonation...), et bien entendu la poursuite des partenariats à l'échelle régionale dans une logique d'expertise et d'accompagnements aux nouveaux enjeux liés aux déploiement des ENR, matériaux biosourcés, réemploi des matériaux, mobilité électrique, mix énergétique.

Pour la DATA

La gestion et l'exploitation des données représentent un enjeu croissant pour le mouvement Hlm ; l'ARO Hlm Bretagne s'attachera à définir une stratégie « Data » visant à répondre aux besoins individuels et collectifs. Le premier des chantiers étant la fiabilisation de la donnée.

LES PERSPECTIVES 2024

Pour les ressources humaines

Les perspectives 2024 du réseau des ressources humaines seront dans la continuité du séminaire de novembre, à savoir travailler sur les actualités et le partage des pratiques. Un temps fort sera proposé sur l'IA au sein des Ressources humaines.

Pour la formation professionnelle

Un plan de formation régional de développement des compétences des salariés des organismes Hlm est mis en place pour l'année 2024. Ce ne sont pas moins de 50 formations que l'ARO met à disposition de ses adhérents par le biais du catalogue de formation.

À la demande des organismes, l'accent est mis sur les premiers secours en santé mentale et la gestion des conflits.

Aussi, une présentation du fonctionnement de notre organisation sera faite aux administrateurs de l'USH des Pays de la Loire, qui souhaiteraient pouvoir bénéficier de notre organisme de formation. Cependant, la priorité reste l'obtention de la certification Qualiopi.

Pour la licence professionnelle

La rentrée universitaire 2024/2025 est lancée. A contrario des années précédentes, le calendrier d'ouverture des campagnes d'inscriptions a été avancé de façon à ne pas être en décalage avec l'ouverture de Kerlann, principal concurrent de notre parcours. Ainsi, une première campagne a été lancée en mars ; sur 9 candidats sélectionnés, 5 ont déjà leur employeur. Nous espérons pouvoir atteindre les 15 étudiants pour la pérennité de la licence au regard des attentes de l'Université Rennes 2.

©La Rance Cap Malo



Pour la communication

L'idée est de poursuivre les travaux engagés sur l'information à porter au plus grand nombre. L'ARO s'engage dans une visée de "dédiabolisation" du logement social, ceci passera par des "capsules vidéo" se voulant pédagogiques et courtes afin de réduire la désinformation grandissante sur l'habitat social. Il s'agira aussi d'obtenir un relai toujours plus grand par la presse régionale et locale afin de valoriser les engagements des organismes Hlm.

Par ailleurs, le groupe métier communication a été relancé en ce début d'année 2024, ce dernier a établi sa feuille de route et souhaite aborder les thématiques telles que la marque employeur, l'IA au service des communicants.

Le travail de communication via LinkedIn a pris de l'ampleur en 2023 puisque près de 1200 abonnés suivent les publications de l'ARO. Une newsletter sera également mise en place dès le 2nd semestre.

Enfin, seront également relancés les travaux de la convention des personnels 2026.

Pour le Fonds de Soutien à l'Innovation

En continuité de 2023, l'ARO reste à la disposition de ses adhérents pour contribuer au soutien financier dans des démarches de modernisation ou d'innovation gérées par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). L'ARO transmet à l'issue de chaque retour du Comité des aides, des informations sur les délais, contenus de dossiers, consommation de l'enveloppe nationale favorisant ainsi une meilleure connaissance des actions subventionnables et une fluidité dans l'instruction des dossiers. Au 30 avril, ce sont déjà 15 dossiers présentés au comité des aides.

Pour l'influence

En cette année de nouveau projet de loi logement et en vue du projet de loi sur la décentralisation, l'ARO se positionne d'ores et déjà comme porte-parole des besoins des organismes du territoire. Ainsi, en juin sera organisée une réunion à l'Assemblée nationale réunissant les parlementaires bretons. Des rendez-vous individuels avec les parlementaires vont également être co-organisés avec les membres du Club Décentralisation & Habitat afin de faire remonter nos besoins et de demander certaines modifications au texte connu à ce jour. Des échanges avec l'ADCF et le préfet de région sont également prévus afin de porter nos revendications.

La poursuite de nos différents partenariats sera également à l'honneur afin d'approfondir l'acculturation nécessaire au contexte de crise.

maîtrise d'ouvrage

5/10 • 10H50 » PAVILLON DE L'EXPO Comment assurer la massification de la rénovation ?

ENERGIESPRONG BRETON

Pour répondre aux objectifs de la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC), l'ARO Hlm Bretagne lancera en 2024 une première vague d'appels d'offres auprès des organismes intéressés par la démarche EnergieSprong. À l'été, près de la moitié des bailleurs sociaux bretons avaient déjà exprimé leur souhait de s'y engager, pour un total de 6 000 logements.

Pour franchir la première marche de la massification, un "sourcing opérationnel" a été réalisé auprès des entreprises du bâtiment pour identifier la maturité du marché. L'ARO est actuellement en cours de pré-sélection du patrimoine qui pourrait bénéficier de la démarche. Seuls les petits bâtiments de hauteur inférieure ou égale à R+3 seront pour

l'instant concernés, car plus faciles et plus accessibles par un grand nombre d'organismes, et mieux adaptés aux capacités de réhabilitation des entreprises.

Le programme breton aura quelques spécificités, à commencer par une commande groupée au niveau de la région. L'objectif de l'approche EnergieSprong, E=0 (consommation d'énergie égale à zéro), ne sera appliqué qu'aux logements le permettant. Pour les autres, une étiquette B sera visée et une durée d'engagement adaptée aux capacités des entreprises.

La massification de la rénovation énergétique était au programme de l'assemblée générale de l'association régionale, qui s'est déroulée juste avant l'été, à Perros-Guirec. Au menu : présentation des enjeux de la politique



© D. Lamour

bas-carbone dans le logement social puis focus sur l'accompagnement des organismes bretons. Ces travaux sont animés dans le cadre de groupes métiers, avec l'appui d'un comité de pilotage au sein duquel Morbihan Habitat

Rehabilitation par Néotoa de 447 logements dans le cadre du NPNRU, dans le quartier du Bloisne à Rennes.

et Néotoa se mobilisent pour le collectif. ● D.V.

Logement social : la difficile équation du bord de mer

À 40 kilomètres l'une de l'autre, sur le littoral morbihannais, Saint-Pierre-Quiberon et Arradon veulent faire plus de logement social. Mais les projets sont diversement accueillis par la population.

Éclairage
Pourquoi il est urgent de « dédiaboliser » le logement social

Martin Vaugoude

« Dédiaboliser le logement social. » Pour Pauline Urien, directrice de l'association régionale des organismes HLM en Bretagne, c'est l'une des priorités du moment. « L'acceptation par les riverains est l'une des difficultés dans la construction. Nous n'avons pas un de nos permis de construire qui n'est pas attaqué », souligne-t-elle. Résultat, il y a une dizaine d'années, un projet métrai en moyenne trois-quatre ans à sortir de terre. Aujourd'hui, c'est sept, huit ans. « Quand les médias nationaux évoquent le logement social, c'est souvent par le prisme de ces grands ensembles minés par l'insécurité. En décalage avec la réalité, selon Pauline Urien. « Non, nous n'acceptons pas toute la misère du monde. Il y a pas beaucoup d'aides-soignantes, pas beaucoup de pompiers qui peuvent se loger ailleurs qu'en logement social », insiste-t-elle. « Sur tous nos demandeurs, moins de 15 % sont chômeurs », précise-t-elle, soulignant que les deux tiers de la population bretonne sont éligibles au logement social.

Le sujet est sensible. D'Arradon à Rennes, en passant par Quimper (29), le mécontentement des riverains s'exprime parfois avec une certaine virulence. Mais les élus locaux, tous bords politiques confondus, sont convaincus qu'il faut avancer. « Il ne faut pas parler de logement social mais de logement normal », considère Philippe Le Ray, président d'Ouray Quiberon Terre Atlantique (Aqta), il a fait de la maîtrise du foncier la « priorité absolue » de son intercommunalité. Histoire de tenter de désamorcer localement, « par un travail de fourmi », cette bombe sociale en train d'exploser sur son territoire comme sur bien d'autres. Et de permettre aux jeunes actifs de pouvoir continuer à vivre et travailler au pays.



À Saint-Pierre-Quiberon, 21 logements, dont sept logements sociaux, sont prévus sur ce terrain à proximité d'une villa datant des années 1950. Photo Vincent Le Gornet

Sophie Prévoist

« Dans le quartier du Ouarh, près du centre-bourg de Saint-Pierre-Quiberon, les pavillons individuels construits sur plusieurs générations ont peu à peu recouvert le "trou d'eau". Mes parents ont fait leur maison ici, à l'époque où personne ne voulait venir. Moi, j'ai construit sur l'avant du terrain. C'est un quartier tranquille et familial », témoigne Françoise, la soixantaine. Au premier coup d'œil, difficile de distinguer les habitations principales des résidences secondaires, avec les volets ouverts de ce début de saison.

Un collectif à plusieurs étages

La place est chère, dans cette commune ultra-touristique aux 2 236 habitants, multipliés par dix l'été. À côté de chez Yvette, 83 ans, dont 58 passés ici, un fond de jardin va accueillir une maison individuelle. Et en face, là où tous les regards du quartier sont actuellement tournés, une ancienne propriété a été préemptée par la commune, pour y construire 21 logements, dont sept logements locaux sociaux, trois en accession aidée et 11 en accession coopérative. Un collectif à plusieurs étages devrait sortir de terre bientôt. Tout comme à Kerhostin, un peu plus loin. Du jamais vu pour les habitants du cru, qui, en attendant d'apprécier sur plans, se montrent compréhensifs. « Se loger à Saint-Pierre est devenu trop difficile et trop cher. Si j'avais mes petits-enfants ici, je serais bien contente qu'ils puissent

restent », confie Yvette.

« Obligés de densifier »
Gail, qui a connu, ici, la ferme de ses arrière-grands-parents, n'a rien contre plus de mixité sociale. « On est tous d'accord qu'il faut pouvoir loger nos plombiers, nos profs, nos sapeurs-pompiers », dit-il. Mais comme tout le monde ici, il s'interroge sur la hauteur et l'intégration du futur bâtiment.

La mairie donnera le détail en réunion publique, d'ici juin. Également vice-présidente d'Ouray Quiberon Terre Atlantique (Aqta), Stéphanie Doyen se fait l'écho d'une politique volontariste et solidaire d'accession au logement pour tous, à l'échelle de l'agglomération. « Nous n'avons plus le choix. Rien que dans ma commune, l'après-covid a engendré une explosion des résidences secondaires. Les prix ont flambé. Nous avons 8,3 demandes pour une attribution de logement social. Ça bouchonne, alors que le mur de la vieillesse nous arrive dessus. »

Pour retrouver du foncier, elle épluche les déclarations d'intention d'aliéner. « Les espaces naturels sont sanctuarisés par la loi sénégalaise de la vieillesse nous arrive dessus. »

« Pour retrouver du foncier, elle épluche les déclarations d'intention d'aliéner. » Les espaces naturels sont sanctuarisés par la loi sénégalaise de la vieillesse nous arrive dessus. »

non plus ! »

Le poids du vieillissement
Quarante kilomètres plus loin, Arradon et ses 5 865 habitants ont déjà une longue expérience des petits collectifs. Il y en a de toutes les épo-

« Se loger à Saint-Pierre est devenu trop difficile et trop cher. Si j'avais mes petits-enfants ici, je serais bien contente qu'ils puissent rester. »

ques autour du centre-bourg. Mais pas de quoi rattraper le retard en matière de logement social, accumulé par cette commune très attractive de la première couronne vannetaise. Ici, il y a moitié moins de résidences secondaires (19 %) que de l'autre côté du golfe. Mais contrairement aux années 1980, les nouveaux habitants sont quasi tous âgés et fortunés.

Depuis son élection en 2020, le maire, Pascal Barret, a fait du logement un axe central, défendant mordicus un grand projet d'aménagement, sur les derniers mètres carrés non urbanisés encore disponibles en périphérie : 304 logements, dont 60 % sociaux, sont prévus sur 11 hectares, à Hent-Bihan.

Un quota inédit « pour une commune qui vieillit », de quoi hérisser le

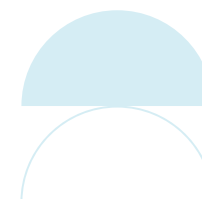
poil de bon nombre d'habitants. Pétition, manifestations, recours devant le tribunal administratif se succèdent depuis deux ans.

« Pas des nantis »
« Fâchée » d'un manque de concertation, l'association Agri pour l'environnement des Arradonnais (Aja) conteste la taille et le manque de mixité de ce futur nouveau quartier. « Nous ne sommes pas un groupe de nantis, comme l'a dit le maire. Il n'y a rien d'antisocial. Mais on ne veut pas avoir chez nous des barres HLM dignes des années 1970, avec une concentration de problèmes à la clé », disent Christophe Parent et Pascal Pithois.

L'opposition municipale « Inspiration Arradon » défend, elle, un projet alternatif, au même endroit. « Avec moins de logements sociaux mais davantage de logements aidés, pour accueillir nos actifs de professions intermédiaires », Jean-Philippe Pithois mise sur les nouvelles directives de la loi résilience et climat pour mettre un dernier coup de frein à Hent-Bihan. « Avec le partage des 426 hectares imposé sur l'Agglo, la surface initiale va forcément être revue à la baisse. Le projet est mort », pronostique-t-il. « Dans l'expectative », le maire estime garder le cap. En attendant, les vaches continuent de paître aux portes du bourg.

sur letelegramme.fr
Le reportage vidéo à Arradon et l'interview du maire, Pascal Barret

ADHÉRENTS





Association régionale
de l'Habitat Social

CONTACT

130 rue Eugène Pottier

02 99 35 02 75

accueil@arohlm-bretagne.org

www.arohlm-bretagne.org

