



AMOS 42

Association des
Maîtres d'Ouvrage Sociaux
de la Loire

Aménager, Construire, Réhabiliter, Gérer. Autant de compétences que les organismes Hlm exercent pour mieux accompagner les élus, que ce soit en termes de définition de politiques locales de l'habitat qu'en réponse aux attentes des différents clients pour tous types de projets.

Les organismes Hlm sont présents sur tous les territoires, aussi bien urbains que ruraux. Ils sont acteurs, partenaires des élus locaux dans l'accompagnement des projets de renouvellement urbain, d'aménagement de bourgs, d'équipements publics. Ils sont aussi constructeurs et gestionnaires.

Leurs actions ont pour objectifs de répondre aux enjeux de nos territoires en mutation dans le but de bâtir un avenir plus durable, dans une perspective de mixité urbaine.

Présents sur l'ensemble du département, les organismes Hlm travaillent dans la durée. Leur objectif est de répondre aux différentes problématiques sociétales en adaptant le parc existant aux enjeux du vieillissement, en adoptant des modes de construction plus durables afin de réduire les charges, en améliorant la qualité du service rendu aux clients.

Les organismes Hlm souhaitent partager ces valeurs avec les collectivités locales pour, ensemble, construire l'avenir.

Jean Luc TRIOLLET,
Président d'AMOS 42



ETUDIER, ANALYSER ET PRÉVOIR

LES ORGANISMES HLM DE LA LOIRE sont au service des collectivités locales et mettent à leur disposition des compétences multiples pour les accompagner dans leur politique en faveur de l'habitat :

> Un savoir-faire en matière de politiques urbaines à travers une forte expérience sur les territoires en renouvellement urbain.

> La parfaite connaissance de l'occupation du parc et des besoins des locataires grâce à une politique de gestion de proximité renforcée.

> Une expertise de la maîtrise d'ouvrage et des choix à réaliser sur le patrimoine existant, des enjeux futurs liés au vieillissement et aux changements sociétaux.

Pour asseoir cet accompagnement et aider à la décision, les organismes sont présents aux côtés des collectivités locales dans :

> L'élaboration des PLH¹ et du SCOT².

> Les conseils de développement, dans le pilotage de la politique de la Ville (à travers les CUCS³).

> L'élaboration d'outils partagés et dispositifs variés :

- L'observatoire des coûts de la construction,
- L'analyse des logements accessibles,
- L'analyse des audits énergétiques,
- L'observatoire de la vacance,
- Le travail avec la COPEC⁴ sur la transparence des attributions.

Un ensemble de démarches et d'outils qui permettent de mieux appréhender les enjeux sociétaux.

1- Programme Local de l'Habitat.
2- Schéma de COhérence Territoriale.
3- Contrats Urbains de Cohésion Sociale.
4- COmmission pour la Promotion de l'Égalité des Chances et la Citoyenneté.



56000
LOGEMENTS HLM
SUR LA LOIRE



- 1- Loire Habitat, Résidence Les Mariniers, Briennon.
- 2- HMF, Résidence Saint Exupéry, Saint-Priest-en-Jarez.
- 3- Métropole Habitat, Résidence Centr'île, Saint-Étienne.
- 4- Néolia, Résidence Henri Barbusse, Saint-Étienne.
- 5- Gier Pilat Habitat, Quartier de Fonsala, Saint-Chamond.

AMOS 42,
est un mouvement professionnel qui regroupe l'ensemble des organismes Hlm, présents sur tout le département de la Loire (17 organismes, 245 administrateurs, 1300 salariés) composés de 4 familles (OPH - ESH - Sociétés coopératives - SACICAP).



Maurice Vincent

Sénateur Maire de la Ville de Saint-Etienne et Président de Saint-Etienne Métropole.

Les organismes Hlm sont des partenaires incontournables de l'action publique sur le champ des politiques de l'habitat, sachant que les trois quart des ménages de Saint-Etienne Métropole sont éligibles à un logement locatif social. Les organismes jouent un rôle essentiel dans un contexte économique difficile. Ils construisent des logements de qualité adaptés aux ressources de la population, participent à la rénovation urbaine tout en menant une véritable politique de gestion de proximité au service des habitants. En avance sur le secteur privé, les programmes de logements

tiennent compte des objectifs de qualité environnementale afin de faire réaliser aux locataires des économies de charges. Les organismes Hlm participent au développement économique de l'agglomération en tant que donneurs d'ordre en direction du secteur du BTP.

Pour assurer un soutien financier aux organismes Hlm, Saint-Etienne Métropole a doublé son budget dans le PLH2 en faveur de la construction neuve et des opérations d'acquisition améliorant de logements répondant à des normes de performance énergétique élevées, accessibles aux ménages très défavorisés et adaptés au vieillissement de la population.

Nous encourageons les opérateurs sociaux à poursuivre et amplifier la construction de logements de qualité qui favorisent la mixité sociale. Le PLH 2011-2016 fixe un objectif annuel de production de 600 logements locatifs sociaux, territorialisés par commune.

L'agglomération est reconnaissante du travail réalisé par AMOS 42 qui s'est réellement impliquée dans la mise en œuvre des PLH.

Pour répondre à la réalité des besoins sur le terrain et aux enjeux du second PLH, nous devons poursuivre ce partenariat engagé entre l'agglomération et tous les organismes concernés. L'agglomération soutiendra les démarches visant à faire évoluer la sectorisation des aides directes de l'Etat, de manière à ce qu'elle prenne davantage en compte la situation socio-économique locale. Les organismes de logements sociaux doivent promouvoir un habitat performant et durable, participer à la lutte contre l'habitat indigne en se portant acquéreur d'immeubles insalubres et poursuivre l'adaptation des logements au vieillissement de la population.



CONCEVOIR, PRODUIRE, ENTRETENIR

En tant qu'opérateurs et aménageurs, les organismes Hlm de la Loire ont à cœur de proposer un habitat diversifié, qui puisse répondre aux aspirations de la population.

Ils constituent, en outre, un acteur économique de premier plan pour le département.

> Assurer la qualité des constructions, une exigence commune à tous les organismes Hlm de la Loire. Les choix architecturaux, l'implantation, la sélection de matériaux et les énergies choisies (dont les énergies renouvelables) sont autant d'éléments privilégiés par l'ensemble des bailleurs.

> S'engager dans la conservation et la revalorisation du patrimoine par des opérations d'acquisition-amélioration, réhabiliter les logements anciens pour donner à chacun un espace de vie confortable et agréable.



Christian FAYOLLE

Maire de la commune de Saint-Martin-la-Plaine.

La commune de Saint-Martin-la-Plaine affirme une volonté politique de développement du logement locatif à vocation sociale. La commune s'est considérablement peuplée ces dernières années en franchissant le seuil des 3 500 habitants. Face à cette évolution, nous devons prendre aussi en compte le vieillissement de la population en proposant de nouveaux logements adaptés. En parallèle, nous rencontrons dans notre commune une forte demande de logements locatifs de la part des jeunes ménages.

Dans ce contexte, Gier Pilat Habitat nous a sollicité pour participer au renouvellement urbain de Saint-Martin-la-Plaine par la construction de plusieurs logements sociaux sous forme de pavillons individuels

ou semi collectifs. L'organisme revalorise également notre patrimoine ancien par des opérations d'acquisitions-améliorations comme c'est le cas pour le Couvent de la Quinsonnière qui permettra l'aménagement d'une dizaine de logements. Notre collaboration avec Gier Pilat Habitat est très positive car, au-delà de son expérience dans la construction de logements, nous bénéficions d'interlocuteurs impliqués et présents sur le terrain. Je constate que chaque opération est une véritable réussite qui diversifie notre habitat. Beaucoup de personnes sont d'ailleurs surprises d'apprendre qu'il s'agit de logements sociaux compte tenu d'une qualité au moins égale, et souvent même supérieure, au secteur privé.



ENTRE 2009 ET 2011,
UNE MOYENNE DE

1250

LOGEMENTS
CONSTRUITS OU
ACQUIS AMÉLIORÉS
PAR AN

UN VOLUME
D'INVESTISSEMENT DE

200
MILLIONS D'EUROS
PAR AN.

> Offrir un habitat diversifié (collectif, individuel, lotissement,...), du studio au type 6 et plus, tout en proposant des loyers modérés, accessibles au plus grand nombre. Il s'adresse à 80% des ménages.

> Dynamiser l'accès sociale à la propriété afin de favoriser la mixité de l'habitat et de répondre aux nouveaux besoins,

et permettre aux familles de s'inscrire dans un parcours résidentiel.

> Participer à l'aménagement du territoire en intégrant les services de proximité (commerces, associations, organismes publics) au cœur de l'habitat afin de dynamiser l'attractivité du quartier ou de la commune.

> Contribuer à l'activité économique des communes et du département (marchés avec les entreprises locales, opération d'insertion à l'emploi dans certains chantiers...). Les organismes Hlm sont à la fois des employeurs de premier plan au niveau local mais, de par leur activité de constructeur, soutiennent le secteur du BTP et ses nombreux emplois.



- 1- Roanne Habitat, Résidence Moulin à Vent, Roanne.
- 2- Cité Nouvelle, EHPAD La Cerisaie, Saint-Étienne.
- 3- Alliade Habitat, Résidence Marengo, Saint-Étienne.
- 4- Le Toit Familial, Résidence Les Hourdis, Roanne.
- 5- Métropole Habitat, Foyer EPIS, Saint-Étienne.

GÉRER ET ACCOMPAGNER

Les organismes Hlm sont les garants de la qualité de vie au quotidien des habitants. Ils assurent ainsi leur métier de gestionnaire avec une triple ambition : conjuguer missions sociales, rigueur financière et qualité de service.



Joséphine
MBAZOA

Locataire de Roanne Habitat

Je suis satisfaite de Roanne Habitat car cet organisme m'a proposé un logement dès mon arrivée à Roanne en 2006. Suite à une évolution familiale, j'ai sollicité Roanne Habitat pour un autre logement adapté à ma nouvelle situation. Même si j'avoue avoir estimé l'attente longue, le personnel de l'organisme a toujours été à mon écoute pour m'accompagner au mieux dans cette démarche et pour trouver des solutions de logement.

Lorsque Roanne Habitat m'a appelée en décembre 2011 pour me dire qu'ils avaient un F5 de disponible qui correspondait à mes attentes, c'est-à-dire avec ascenseur, sans escalier dans l'appartement à deux pas du cœur du centre ville, j'étais aux anges ! En effet, le logement se situe dans un immeuble neuf de style contemporain habillé d'une superbe façade en pierre et offre de belles prestations (interphonie, garages, parties communes lumineuses). J'ai emménagé depuis peu et j'ai constaté qu'il est à la fois très bien agencé – avec la cuisine ouverte sur le salon, et surtout très agréable au quotidien. L'appartement bénéficie en plus d'une large terrasse permettant à mes enfants de profiter pleinement de l'extérieur. Je suis beaucoup mieux depuis que j'y vis... Je ne pouvais pas rêver mieux comme cadeau de fin d'année ! ».



> Assurer une présence dans la durée par une gestion de proximité renforcée et la présence de personnels et d'antennes sur site, au service de l'habitant.

> Accompagner le locataire en lui assurant un suivi administratif et social au quotidien en partenariat avec les acteurs institutionnels ou associatifs.

> Contribuer à la qualité de la vie dans les quartiers et favoriser le lien social par l'organisation d'évènements impliquant les locataires dans leur quartier.



> Améliorer en continu la qualité de service par la réalisation d'enquêtes de satisfaction auprès des locataires.

> Garantir la qualité des prestations par les entreprises partenaires (évaluation, suivi des prestataires...).

> Apporter le savoir-faire des organismes aux besoins spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, étudiants...) en gérant des foyers, des structures médicalisées, des résidences sociales et des logements adaptés aux personnes handicapées.

> Développer la concertation avec les habitants et les associations.



660
PERSONNELS
DE PROXIMITÉ

1- Cité Nouvelle, Résidence la Paix, Saint-Étienne.

2- OPH Ondaine, Résidence Jean-Jacques Rousseau, Le Chambon-Feugerolles.

L'ASSOCIATION DES BAILLEURS SOCIAUX DE LA LOIRE, UN ACTEUR DÉPARTEMENTAL, UN PARTENAIRE LOCAL.

Les principales orientations et missions :

- > Assurer la concertation et la coordination entre les 17 organismes adhérents sur les différents champs des politiques de l'habitat.
- > Permettre un suivi opérationnel et mettre en place des actions professionnelles sur des projets d'ampleur collective.
- > Représenter les organismes auprès des partenaires et institutions.

Les principaux thèmes développés :

- > La gestion de la demande et la politique sociale.
- > Le vieillissement et l'adaptabilité du logement des personnes âgées.
- > L'évolution des métiers et la formation.
- > La communication.
- > La modification des territorialités et l'impact sur les organisations inter bailleurs.

AMOS 42 est un lieu d'échange, d'innovation et de décisions sur des thèmes communs à nos activités et à nos stratégies.



Association des
Maîtres d'Ouvrage Sociaux
de la Loire

19, rue Honoré de Balzac
42 028 Saint-Étienne Cedex 1
Tél. 04 77 42 62 28