

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2022-2023

Les Hlm dessinent
la ville de demain
avec sobriété,
humanité et solidarité



SOMMAIRE

04 PARTIE INTRODUCTIVE

- 04** Éditos d'Emmanuelle Cosse et de Marianne Louis
- 08** L'action de l'Union en chiffres

10 L'ANNÉE DES FÉDÉRATIONS

- 11** Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat
- 12** Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat
- 13** Les Coop'Hlm : Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm
- 14** UES-AP
- 15** La Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR)

16 PARTIE 1

LE DOSSIER DE L'ANNÉE

- 18** Le Mouvement Hlm face à la crise des énergies

20 PARTIE 2

LES CONTRIBUTIONS AUX DÉBATS PUBLICS

- 22** CNR Logement, une opportunité incertaine
- 23** La biodiversité, une réponse aux défis environnementaux
- 24** Pour une loi pluriannuelle sur le Logement d'abord
- 26** De la ruralité aux villes moyennes... l'avis du Conseil social de l'USH
- 27** L'action de l'USH sur le cadre réglementaire du secteur Hlm

30 PARTIE 3

L'AMÉLIORATION DES SERVICES DE L'UNION

- 32** Les sites Internet de l'Union font peau neuve
- 36** Outre-mer : relancer une offre de logement social adaptée à chaque territoire ultramarin
- 38** L'attractivité des métiers du secteur Hlm au cœur de l'accompagnement en Ressources Humaines

40

PARTIE 4

OBSERVATOIRES ET OUTILS DE CONNAISSANCE DU SECTEUR

44

PARTIE 5

FAIRE VIVRE LE MOUVEMENT

- 46** Un 82^e Congrès Hlm intitulé « Réussir »
- 48** Semaine de l'innovation Hlm :
une 10^e édition dédiée à l'enfance
- 50** Paris accueille Housing Europe
- 51** Un engagement continu pour que la recherche
nourrisse l'action des organismes Hlm
- 52** Le partenariat au service de l'innovation
- 55** Prix et Trophées
- 56** Le travail des commissions

66

PARTIE 6

L'UNION ET VOUS

- 68** Les journées professionnelles de l'Union
- 70** La collection des Cahiers
- 72** Les équipes de l'union



Emmanuelle Cosse

PRÉSIDENTE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

©Marwen Farhat

Après un engagement collectif très fort du Mouvement Hlm en 2021-2022 pour mettre au cœur des campagnes présidentielle et législatives de 2022 le thème du logement social, nous avons reçu un message encourageant de la Première Ministre. Très rapidement après sa prise de fonction, dans son discours de politique générale du 6 juillet 2022, elle avait jugé qu'il fallait que l'État signe un pacte de confiance avec le Mouvement Hlm, reconnaissant ainsi de facto que la confiance n'était pas une chose évidente avec notre secteur du fait de la forte dégradation des relations entre les acteurs du logement social et le gouvernement depuis les choix strictement budgétaires de 2017-2018. Nous entrevoyions alors, si ce n'est des pistes d'amélioration, tout du moins une volonté de recoudre le lien d'intérêt général qui doit unir le gouvernement et le logement social.

Après cette forte impulsion de la cheffe du gouvernement (et fidèle à sa tradition républicaine), notre Mouvement a immédiatement engagé des démarches auprès du ministère du Logement et de Matignon pour envisager les contours d'un pacte de confiance.

Dans le même moment, le président de la République a voulu reconnaître la place centrale du logement dans la vie des Français en ouvrant la dynamique du Conseil National de la Refondation à la thématique du logement. Nous avons mis toute notre énergie collective, aux côtés des fédérations de l'Union, pour contribuer à cette nouvelle démarche qui a réuni tous les acteurs du secteur du logement. Encore une fois, avec le sérieux qui caractérise les équipes et les administrateurs de l'Union, nous avons participé à ce CNR, nous avons contribué, nous avons joué le jeu de la concertation. Encore une fois, nous avons été déçus par des annonces sans rapport ni mesure avec la crise du logement décrite par l'ensemble des acteurs du secteur. À cette heure, on nous annonce la volonté de signer à nouveau un pacte de confiance avec le Mouvement Hlm. Que veut le gouvernement ? Veut-on reconnaître les caractéristiques de ce marché qui structure beaucoup du reste de l'activité économique ? Veut-on accompagner le plein-emploi en offrant aux travailleurs de première ligne un toit digne et proche de leur entreprise ? Veut-on véritablement répondre aux défis de la transition énergétique ?

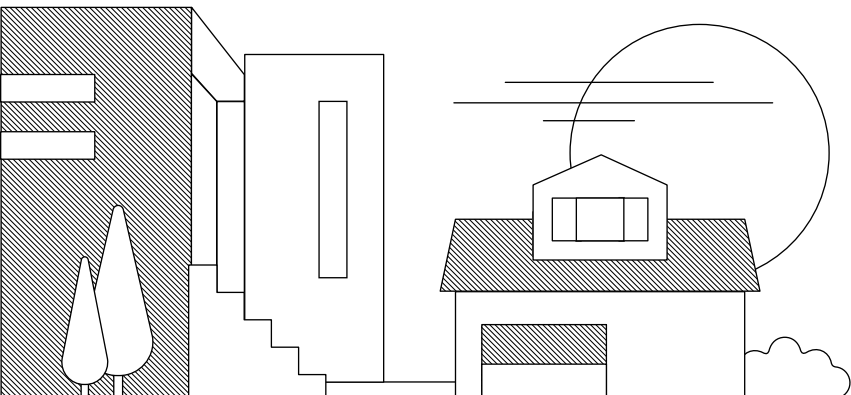
Sur le terrain heureusement, la vie des organismes ne suit pas les soubresauts médiatiques et les tergiversations gouvernementales. Dans un contexte pourtant difficile, vous continuez, avec vos équipes, à vous mobiliser pour produire, pour répondre à une demande croissante, pour prendre votre part dans la lutte contre le dérèglement climatique, pour faire vivre le pacte républicain dans des quartiers de plus en plus éloignés, privés, du terreau commun.

L'USH poursuit son travail d'accompagnement au long cours des transformations du monde Hlm par le biais de ses publications, de ses journées professionnelles, de ses webinars, de son Congrès Hlm. Pour la présidente que je suis, il est précieux de pouvoir compter sur cette équipe de coureurs de fond, engagés de longue date pour le bien public, concentrés sur des sujets parfois très techniques qu'ils sont souvent les seuls à explorer sérieusement. Les équipes de l'Union constituent, à tout moment, une réserve précieuse d'expertises. Notre Mouvement s'honore et s'enrichit de savoir entretenir une telle brigade de compétences. Je tiens également à remercier les nombreuses et nombreux, dirigeantes et dirigeants d'organismes qui, au-delà de leurs missions professionnelles, donnent du temps à notre organisation collective, animent nos commissions, représentent le Mouvement, font vivre le débat et la discussion dans nos cadres collectifs.

Enfin, pour terminer sur une note positive, même si le gouvernement ne prend pas encore à cette heure la mesure des défis qui nous incombent, je veux dire ma grande satisfaction, en tant que militante à la fois du logement social et de la question écologique, de voir les sujets d'énergie, de biodiversité, de consommation du foncier enfin au cœur de notre actualité. Toutes ces questions qui

faisaient au mieux sourire poliment il y a quelques années sont aujourd'hui les nœuds de la vie de nos locataires, mais également des stratégies de nos organismes et des impératifs de l'État et des collectivités locales. Nous devons trouver collectivement et conjointement un débouché positif aux problèmes de fins de mois des personnes aux revenus modestes et des réponses systémiques sérieuses aux déstabilisations du climat et du vivant. Les questions sociales et environnementales sont à présent intimement liées et nous n'avons pas d'autre choix que de leur inventer une issue commune. Le monde Hlm est prêt à cela – entre expertises et convictions d'intérêt général – et il a même quelques coups d'avance sur le reste de la société. Les derniers mois l'ont montré, de notre forte réactivité sur la crise des énergies aux débats sur la maîtrise du foncier. C'est aujourd'hui dans ce dialogue entre urgence et temps long, entre écologie et solidarité, entre nécessités individuelles et solutions collectives que le Mouvement Hlm continuera d'inventer son histoire séculaire.

« Les questions sociales et environnementales sont à présent intimement liées et nous n'avons pas d'autre choix que de leur inventer une issue commune. » ┘





Marianne Louis

DIRECTRICE GÉNÉRALE DE
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

L'année écoulée a constitué un véritable stress test pour l'ensemble des équipes et des administrateurs des fédérations et de l'Union sociale pour l'habitat. L'installation d'une nouvelle mandature à la configuration parlementaire incertaine a rebattu les cartes des cadres de discussion habituels. D'autre part, la crise que nous redoutions a creusé toutes les difficultés déjà présentes. Le retour de l'inflation a fini par faire exploser les équilibres précaires qui ne tenaient plus qu'à un fil.

La partie émergée de l'Union Hlm, son activité de représentation d'intérêt général, a ainsi été fortement mise en lumière. Information des nouveaux parlementaires, réaction publique face à la crise des énergies, implication dans le Conseil National de la Refondation consacré au Logement : l'Union sociale pour l'habitat a été dans toutes les arènes pour défendre et promouvoir le logement de nos concitoyens aux revenus modestes.

Pour ce faire, l'expression publique de l'USH a pu s'appuyer sur toutes les ressources de ses experts. C'est un bien précieux entretenu tout au long de l'année par un travail méticuleux des directions pour réaliser une veille métier, réglementaire et législative, pour former et informer les collaborateurs des organismes, pour partager les bonnes pratiques, pour dialoguer avec l'administration, pour faire connaître les mutations de notre secteur très encadré et réglementé. Je veux remercier ici de leur implication l'ensemble de nos collaboratrices et collaborateurs qui font de notre organisation une grande machine apprenante qui s'appuie sur son savoir accumulé sans jamais hésiter à se remettre en cause.

La crise des énergies a bien entendu marqué fortement l'année passée. Elle a mobilisé nos experts et notre capacité à communiquer en interne comme en externe du Mouvement. Dans la période, ce ne sont pas moins de cinq webinaires suivis par des milliers de participants qui ont été organisés pour accompagner les organismes Hlm dans les différentes dimensions de cette crise. Nous avons voulu également que notre réaction soit la plus partenariale possible en signant une charte d'engagements avec les associations de locataires et les fédérations qui composent l'Union. En défendant en commun 14 mesures indispensables, nous avons voulu protéger les locataires du parc social des

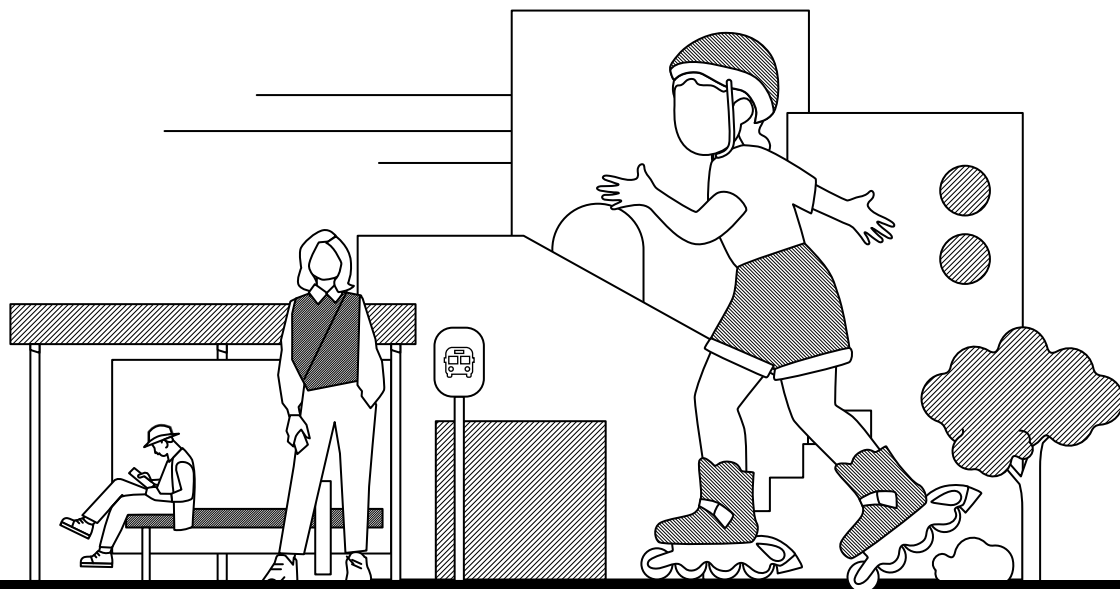
effets inflationnistes du dérèglement du marché des énergies. En parallèle, par le biais de communications régulières à la presse, nous avons contribué à imposer dans le débat public une hiérarchie des urgences et une meilleure compréhension d'un sujet éminemment politique mais épouvantablement technique. Nous avons enfin écrit à tous les parlementaires et aux élus des grandes collectivités pour les informer des dysfonctionnements du bouclier tarifaire pour le chauffage collectif. C'est donc toute l'Union qui a été mobilisée pour défendre le pouvoir d'achat de nos locataires et transformer une politique publique imparfaite.

Au-delà de cette actualité immédiate, nous avons poursuivi nos contributions aux débats publics et notre travail de fond sur l'ensemble des activités des organismes de logement social : préparation du Comité Interministériel à la Ville, projet de loi relatif au « ZAN », plan Logement d'abord 2, trajectoire de décarbonation...

Le Congrès Hlm de Lyon a évidemment constitué un point fort de rencontre entre les équipes de l'Union et les représentants des organismes Hlm, avec un succès de fréquentation. Ce Congrès a, encore une fois réussi à mélanger la parole politique, les débats professionnels et l'attractivité commerciale pour faire émerger les nécessités de notre secteur.

On le voit, l'Union, par le travail de fond de ses commissions et de ses équipes techniques, par le biais des nombreux outils de pilotage et d'observation développés, a souvent « un coup d'avance » pour répondre aux besoins de la société. Le lancement du CNR Logement (je ne reviens pas sur ses conclusions décevantes) nous a redonné l'occasion de rappeler nos propositions et nos besoins pour loger la France telle qu'elle est. Mais ce dialogue avec notre société est passé encore une fois cette année par le maintien du dialogue avec l'administration, avec d'autres corps intermédiaires, avec les associations, avec les élus, avec les locataires et les partenaires du logement social au plus près des réalités des différents territoires. C'est dans ce dialogue constant entre politique et technique, entre questions professionnelles et sociales, entre le travail de l'ombre et sa mise en lumière, que nous réussirons à être à la fois les héritiers et les précurseurs du Mouvement Hlm.

« L'Union, par le travail de fond de ses commissions et de ses équipes techniques, a souvent « un coup d'avance » pour répondre aux besoins de la société. »



L'ACTION DE L'UNION EN CHIFFRES

ÉVÉNEMENTS

20 JOURNÉES
professionnelles
et webinars

170 ÉVÉNEMENTS
organisés dans le
cadre de la Semaine
de l'innovation Hlm

2 RENCONTRES
du Réseau des acteurs
de l'habitat

CONGRÈS HLM DE LYON

24 700 VISITEURS
sur 3 jours

400 EXPOSANTS

75 JOURNALISTES

LES CAHIERS DE L'UNION

22 PUBLICATIONS

RÉSEAUX PROFESSIONNELS

7 COMMISSIONS

16 RÉSEAUX métiers

12 ESPACES collaboratifs

ACTUALITÉS HABITAT

1 NUMÉRO tous les 15 jours
et **2 HORS-SÉRIES** par an

AMENDEMENTS

122
AMENDEMENTS
proposés par l'Union



L'USH EN LIGNE

1,8 MILLION
de visiteurs en 2022
sur union-habitat.org

513
DOSSIERS PUBLIÉS
sur le Centre de ressources

+ DE 2 890
OFFRES DE LOGEMENTS
actives en ligne
sur Bienveo

+ DE 8 350
OFFRES D'EMPLOI
publiées sur la Bourse de l'emploi
par plus de 350 entreprises ;
plus de 30 000 candidatures reçues



RÉSEAUX SOCIAUX

TWITTER :

+ DE 13 000
abonnés

LINKEDIN :

+ DE 48 000
abonnés

JURIDIQUE

PRÈS DE 3 500 QUESTIONS juridiques
posées par les organismes Hlm et traitées
par la Direction juridique et fiscale de l'Union

FONDS DE SOUTIEN À L'INNOVATION

197 DOSSIERS
financés en 2022

RECHERCHE

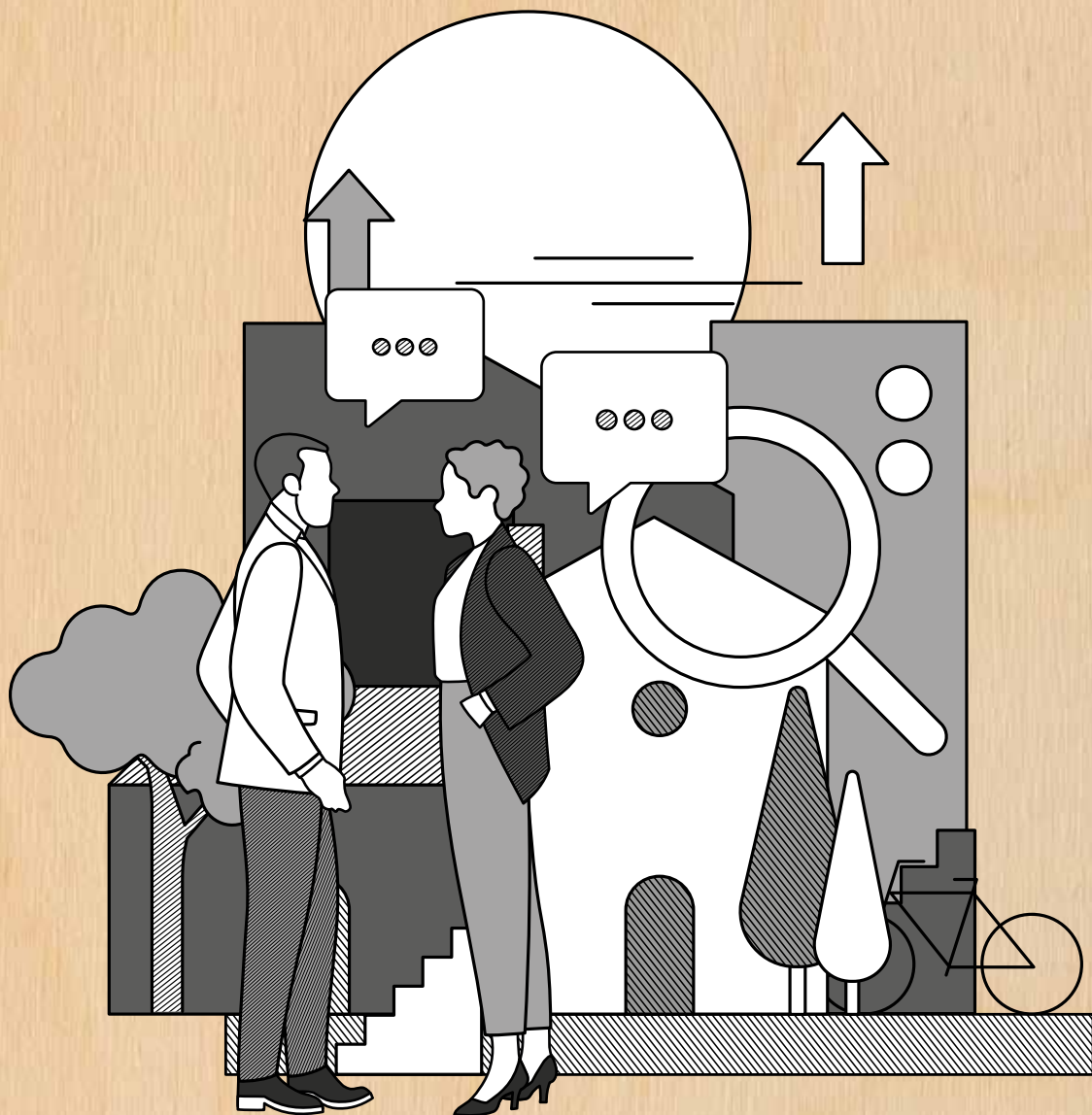
197 TRAVAUX
de recherche identifiés
par l'Union

PARTENARIAT

+ DE 200
ORGANISATIONS
partenaires

L'ANNÉE DES FÉDÉRATIONS

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022-2023



FÉDÉRATION NATIONALE DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

FAIRE CONFIANCE AUX ÉLUS LOCAUX

Le président de la République a fait part de sa volonté de franchir une nouvelle étape dans la décentralisation des politiques du logement.

La démarche intéresse notre Fédération, composée d'élus, ceux-là mêmes qui déterminent les politiques locales de l'habitat, dans le respect du cadre législatif fixé par le Parlement.

C'est dans cet esprit que la Fédération, à la suite d'un travail au sein de l'USH, a poursuivi la réflexion avec les associations d'élus, afin d'inscrire dans la loi 3DS la création des Autorités organisatrices de l'habitat (AOH).

Ce statut d'AOH permet aux EPCI, qui remplissent les conditions et qui sont volontaires, de disposer de nouvelles compétences, certes limitées, mais qui pourraient donc être accrues.

La question du financement des AOH se pose. La Fédération s'en est saisie exclusivement sur le sujet du logement social.

Par analogie avec les Autorités organisatrices de la mobilité (AOM), financées par une fraction de la masse salariale des entreprises du territoire, notre réflexion, construite avec un cabinet d'études, nous a amenés à proposer qu'une

partie de la Participation de l'employeur à l'effort de construction (PEEC) finance le logement social au sein des AOH.

Par an, 1,7 milliard d'euros sont ainsi collectés par Action Logement Services, auxquels s'ajoutent notamment les retours de prêts, puis redistribués vers :

1. des politiques publiques décidées par l'État (une partie de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et d'Action cœur de ville);
2. des aides aux personnes physiques;
3. des aides aux personnes morales (organismes Hlm et maîtres d'ouvrage d'insertion).

Notre proposition de financement des AOH porte uniquement sur ce troisième volet. Elle ne compromet donc pas le financement des autres politiques.

En revanche, elle permettrait de doter les collectivités territoriales devenues, AOH, de moyens financiers conséquents pour développer le logement social, sans discrimination selon le type d'organisme, tout en renforçant les liens entre la PEEC et les territoires.

Notre proposition nous semble **opportune**, alors que l'État réfléchit à une nouvelle étape de décentralisation, **utile** pour le développement du logement social dans les territoires qui en ont le plus besoin, **efficace** pour le lien emploi-logement et **protectrice** de la PEEC que certains voudraient supprimer.

La Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat est présidée par **Marcel Rogemont**

Bourgogne Franche Comté - Saône et Loire - Mâcon / Mâcon Habitat / © Frédéric Achdou/USH



FÉDÉRATION DES ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT

La France est, comme de nombreux pays européens, traversée par des fractures multiples, sociales, climatiques, géographiques... Pour toutes ces raisons, la société française a besoin d'une politique républicaine du logement qui puisse se décliner et s'adapter aux réalités de chaque territoire.

Pour la Fédération des ESH, une politique du logement et de l'habitat durable doit reposer d'abord sur une vision en faveur d'une société plus solidaire et plus durable.

Une part croissante des locataires font face à des difficultés financières dues à l'inflation sur l'énergie comme sur les dépenses du quotidien. Pour répondre à l'exigence de solidarité et d'efficacité

sociale, la Fédération des ESH s'engage à renforcer et étendre la mobilisation des organismes adhérents. Les ESH entendent notamment poursuivre leur politique en faveur de l'accès au logement des plus pauvres mais aussi de lutte contre le non-recours via l'ouverture et de la gestion personnalisée des droits sociaux des nouveaux locataires.

La Fédération rappelle que le modèle économique du logement social oblige aujourd'hui à renforcer l'accession sociale dans le parc ancien et propose d'initier un nouveau statut de copropriété Hlm où l'ESH concernée reste gestionnaire à long terme du patrimoine afin d'assurer une continuité de gestion et de rassurer les résidents, acquéreurs ou non, comme

les communes. Toujours dans cette logique de présence et d'interventions sur les territoires, les ESH, qui sont des relais de proximité pour une grande partie de la population, en particulier pour les plus fragiles, se proposent encore de multiplier les « Tiers-Lieux Logements » dans le cadre des soutiens du fonds d'innovation sociale.

Pour la Fédération des ESH, l'enjeu est de permettre de trouver un juste équilibre entre l'accroissement du parc par des constructions neuves RE 2020, qui répondent à la tension de la demande sociale (plus de 2,4 millions de demandes Hlm excédentaires) et les rénovations bas carbone nécessaires pour poursuivre leur action en faveur de l'objectif zéro carbone à l'horizon 2050.

Face aux enjeux de la double transition énergétique et démographique du fait du vieillissement de la population, la Fédération des ESH renouvelle sa proposition de pacte de confiance avec l'État afin de contribuer à construire une société française plus solidaire et plus durable.

La Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat est présidée par **Valérie Fournier**

La Reunion - Saint Paul / SHLMR / © Images IN/SHLMR



LES COOP'HLM : FÉDÉRATION NATIONALE DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM



Guadeloupe / PSLA / © DJ, Société pointoise d'Hlm de la Guadeloupe

Plus de 300 collaborateurs et collaboratrices de Coop'Hlm ont participé à la troisième convention de la Fédération, organisée en mai 2022. Preuve de la vitalité de notre famille, cette journée fut riche en échanges et en débats autour des valeurs de la coopération et de la plus-value apportée par les coopératives d'Hlm, chacune sur son territoire avec ses spécificités et ses personnalités. Cette agilité, cette capacité à s'adapter et à évoluer sont des atouts qui s'avèrent encore plus précieux dans le contexte que nous vivons.

D'une crise à l'autre, les acteurs du logement sont en effet fortement touchés tant par le contexte international que par les choix du Gouvernement.

Les coopératives d'Hlm sont historiquement mobilisées par la production d'une offre nouvelle de logements abordables, principalement en accession mais aussi en locatif. Alors que le logement

reste le premier poste de dépenses des Français les plus modestes, la crise climatique et les options prises par les pouvoirs publics depuis une décennie compliquent singulièrement l'exercice de nos missions pourtant toujours aussi essentielles.

L'appétence à construire n'est plus là et les raisons sont variées. Cette nouvelle donne doit amener les coopératives d'Hlm à évoluer dans leur mode de faire et à être plus présentes dans la reconfiguration de sites existants. L'accès à un foncier abordable est une condition majeure pour produire des logements sociaux. Notre Fédération milite pour que l'État s'engage à consacrer, non seulement une partie du foncier public, mais également de tout foncier bénéficiant d'aides publiques à du logement abordable, en locatif comme en accession et sous maîtrise d'ouvrage des organismes de logement social.

Le sujet des prochaines années sera aussi la requalification d'une grande partie de notre parc de logement sociaux, pour tenir compte de son vieillissement et de l'urgence climatique. Dans un contexte où le coût de l'énergie restera élevé, le devoir des bailleurs coopératifs est de faire évoluer leur patrimoine, non seulement en le rénovant avec ambition, mais aussi en développant des sources alternatives d'énergie. Ces nouvelles opportunités doivent être étudiées par les coopératives d'Hlm dans le but de protéger le pouvoir d'achat de leurs coopérateurs.

Cela suppose néanmoins que les moyens des Coop'Hlm ne soient pas une nouvelle fois amputés. Les aléas du « Pacte de confiance », voulu par Élisabeth Borne, première ministre, en juin 2022, peuvent légitimement nous inquiéter, après un premier quinquennat douloureux pour notre secteur.

La Fédération des
Coop'Hlm est présidée
par Marie-Noëlle Lienemann

UES-AP

L'année 2022 a été marquée par le contexte international de guerre en Ukraine et de crise énergétique. Dans cette période de turbulences extraordinaires, le réseau UES-AP a eu à cœur de maintenir son activité aussi bien en matière d'accession à la propriété que dans la construction et la réhabilitation du parc social malgré des vents contraires : inflation, augmentation du Livret A et des taux pour les accédants...

Trois axes majeurs ont guidé les actions de l'UES-AP et des Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP) sur cette dernière année :

- **un effort de production en locatif social** (1 400 logements livrés) et en accession sociale (725 logements);
- **le renouvellement de la convention avec l'État**, premier pilier de l'engagement RSE du réseau, avec un double engagement : 500 millions de prêts sur huit ans pour accompagner les ménages les plus modestes dans la rénovation de leur logement et la construction de 4 000 logements en accession sociale;
- **la participation active au grand chantier de la rénovation énergétique** qui constitue une urgence écologique et sociale. Nos services à l'immobilier sont à pied d'œuvre pour accompagner les copropriétés dans leurs plans pluriannuels de travaux.

L'UES-AP a par ailleurs été contributeur du Conseil national de la

refondation (CNR) et a porté par la voix de son président Yannick Borde la réforme du zonage, la nécessité de soutenir l'accession sociale dans une logique de parcours résidentiel et le besoin de coordination des acteurs de la chaîne du logement pour juguler la hausse des coûts.

En 2023, l'UES-AP réaffirme donc son modèle de l'économie sociale et solidaire, soucieux de performance économique et tourné vers l'utilité sociale.

UES-AP est présidé
par **Yannick Borde**



LA FÉDÉRATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES D'ORGANISMES D'HABITAT SOCIAL (FNAR)

L'année 2023 a vu l'aggravation d'une crise du logement qui touche aujourd'hui une large partie du territoire national. La France manque fortement de logements sociaux, l'immobilier privé est trop souvent devenu inabordable. Se loger devient pour beaucoup très difficile, dans un contexte inflationniste

marqué par la hausse considérable des coûts de l'énergie renforçant la précarité, malgré le « bouclier » mis en place par les pouvoirs publics.

Cette situation engage les organismes Hlm à agir davantage aux côtés des collectivités, pour produire, pour rénover le patrimoine et pour développer les services permettant de répondre aux nouveaux besoins. Ils sont toutefois contraints par la difficulté d'accès au foncier, les coûts de construction élevés, un taux du Livret A fixé à 3 %, une Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) non remise en cause et qui réduit leurs capacités financières.

Les associations régionales Hlm portent collectivement des propositions auprès des instances (notamment les comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement), travaillent sur les dossiers complexes (gestion en flux des réservations, Zéro Artificialisation Nette...) et développent des projets innovants.

Pour être efficace, le Mouvement Hlm a besoin que le gouvernement, garant des politiques de l'habitat, fixe un cap, des objectifs et des ambitions et traduise, au travers de mesures très concrètes en faveur du logement social, l'importance et

la confiance qu'il accorde, dans la durée, à un secteur professionnel chargé de répondre à un besoin essentiel. Car le logement est un droit, il est facteur de cohésion sociale, il contribue à l'aménagement et à l'économie locale.

Dans chaque région, les bailleurs sociaux sont organisés, en lien étroit avec la FNAR, pour apporter des réponses adaptées aux collectivités, pour développer l'offre, pour accélérer la transition énergétique. Ils réussiront, à la condition de disposer des soutiens politiques et financiers nécessaires pour mener à bien leur mission d'intérêt général.

La FNAR est présidée par **Jean-Luc Vidon**



Rilleux-la-Pape / Archigroup /50 LLS / ©Frédéric Achdou/USH

PARTIE 1

LE DOSSIER

DE L'ANNÉE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022-2023





LE MOUVEMENT HLM FACE À LA CRISE DES ÉNERGIES

Dans un contexte de forte hausse du prix du gaz et de l'électricité due notamment à la crise internationale, l'USH, les fédérations, les partenaires du Mouvement Hlm se sont mobilisés pour accompagner les organismes Hlm et leur permettre de mieux appréhender les sujets liés à l'achat d'énergie, tout en travaillant au développement de mesures de protection et d'accompagnement des locataires.

CHARTRE D'ENGAGEMENTS AVEC LES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

Quatre associations de locataires, l'Union sociale pour l'habitat et les fédérations qui la composent ont signé, le 24 novembre 2022, une charte d'engagements des signataires et de demandes aux pouvoirs publics, composée de 14 mesures indispensables pour protéger les locataires du parc social.



*Lire la charte
d'engagements*

Atlas Meurs / BLM 3E / © Frédéric Achard/USH

ACCOMPAGNER LES ORGANISMES DANS LEUR APPRÉHENSION DES DIFFÉRENTES DIMENSIONS DE LA CRISE

Afin d'accompagner les organismes Hlm sur les différentes dimensions techniques, stratégiques et de communication en lien avec la hausse des prix des énergies, plusieurs webinaires ont été organisés par l'Union :

- **4 février 2022** : « Tarif du gaz » ;
- **2 juin 2022** : « Communiquer sur le prix du gaz » ;
- **20 octobre 2022** : « Énergie : faire face à l'augmentation des coûts et accompagner les mesures de sobriété » ;
- **13 décembre 2022** : « Anticiper et gérer les opérations de délestage électrique » ;
- **25 janvier 2023** : « Hausse du prix de l'énergie : décryptage des décrets ».

Ces temps d'explication et d'échanges ont été déclinés, en partenariat avec la FNAR, en région.



Un dossier complet recensant toute la documentation est disponible sur l'espace Ressources du site de l'Union.

PROTÉGER ET INFORMER LES LOCATAIRES

Pendant plusieurs mois, le Mouvement Hlm s'est mobilisé pour que les boucliers tarifaires et les autres dispositifs d'aide soient étendus aux logements chauffés collectivement dans le parc social. Cette extension a été demandée pour le gaz et l'électricité. Les décrets de prolongation des dispositifs Gaz pour 2023 et d'extension à l'électricité sont parus le 30 décembre 2022.

Par ailleurs, des élus locaux et des parlementaires ont posé de nombreuses questions concernant la hausse des provisions de charges et les conditions de leur régularisation. L'Union s'est attachée à y répondre.

Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH a notamment écrit à tous les parlementaires et leur a adressé un mémo explicatif des dysfonctionnements du bouclier tarifaire collectif « gaz ». Elle a également alerté plusieurs ministres lors de rendez-vous physiques et a adressé un courrier à la ministre de la Transition énergétique, Agnès Pannier-Runacher, portant sur la nécessaire égalité de traitement entre l'ensemble des locataires du parc Hlm et les particuliers et sur le fonctionnement et l'élargissement des boucliers tarifaires.



Un espace collaboratif Énergie/Sobriété a été ouvert afin de répondre aux questions des organismes Hlm sur les différents volets déclinés dans ce dossier et pouvant impacter leur activité et leur relation avec les locataires.

PROMOUVOIR LES ÉCOGESTES

Dans le cadre du plan de sobriété énergétique mis en place le 6 octobre 2022 par le Gouvernement, l'USH s'est engagée à promouvoir des dispositifs d'alerte et d'application d'écoGESTES :

- le dispositif Ecogaz, déployé le 20 octobre 2022 par GRTgaz, en collaboration avec l'ADEME et Teréga ;
- le dispositif Ecowatt porté par RTE et l'ADEME.

Enfin, pour accompagner les organismes Hlm dans leurs démarches d'information et de sensibilisation des locataires aux écoGESTES et aux précautions à prendre pour

limiter leur consommation d'énergie, l'Union a recensé les différents kits de communication mis au point par les organismes et a créé, en complément, un kit sur les fausses bonnes idées en matière d'écoGESTES. Un autre kit, visant à informer les locataires sur les dispositions à prendre en cas de coupures d'électricité a également été mis à disposition.



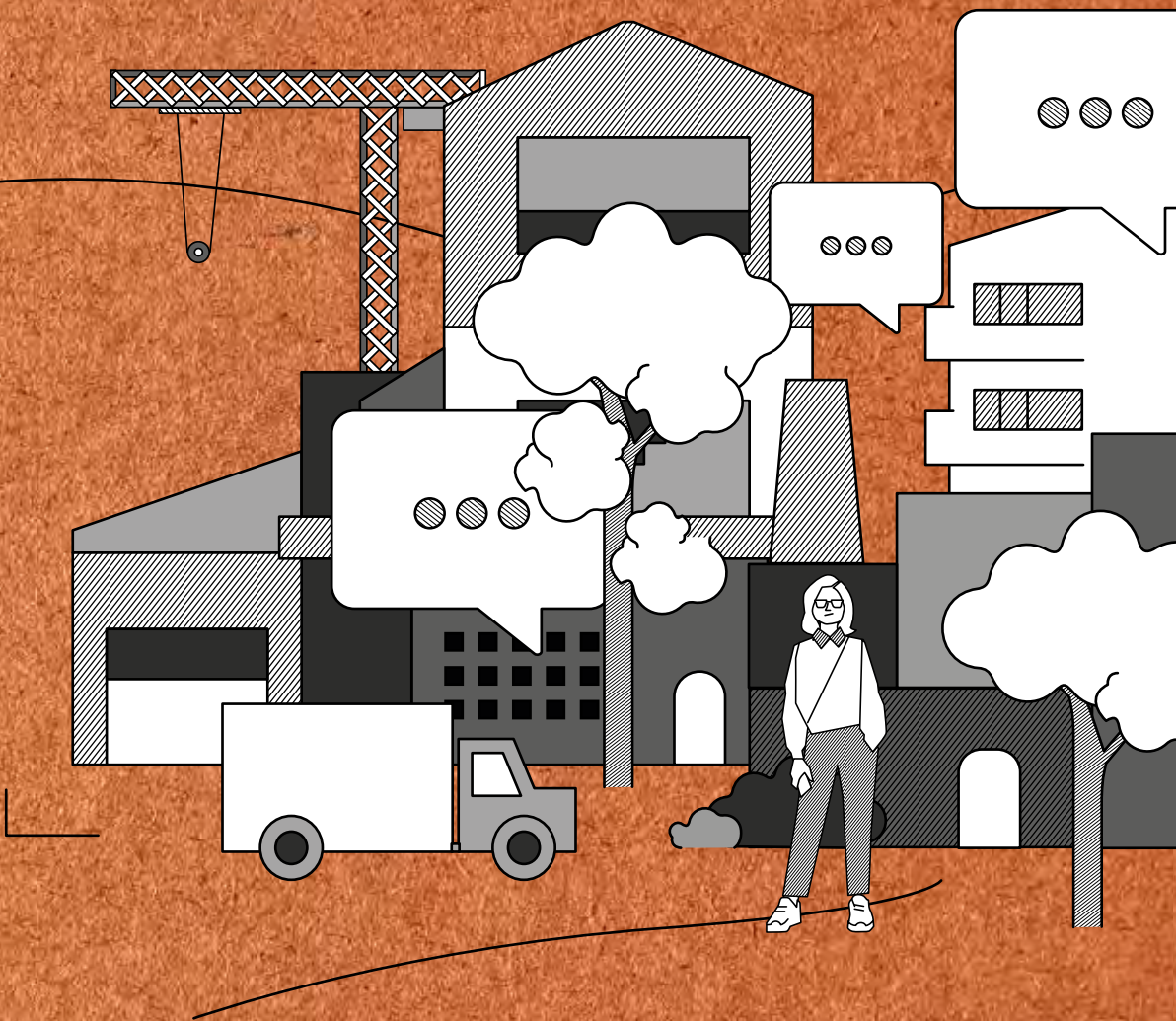
Retrouvez ces kits de communication

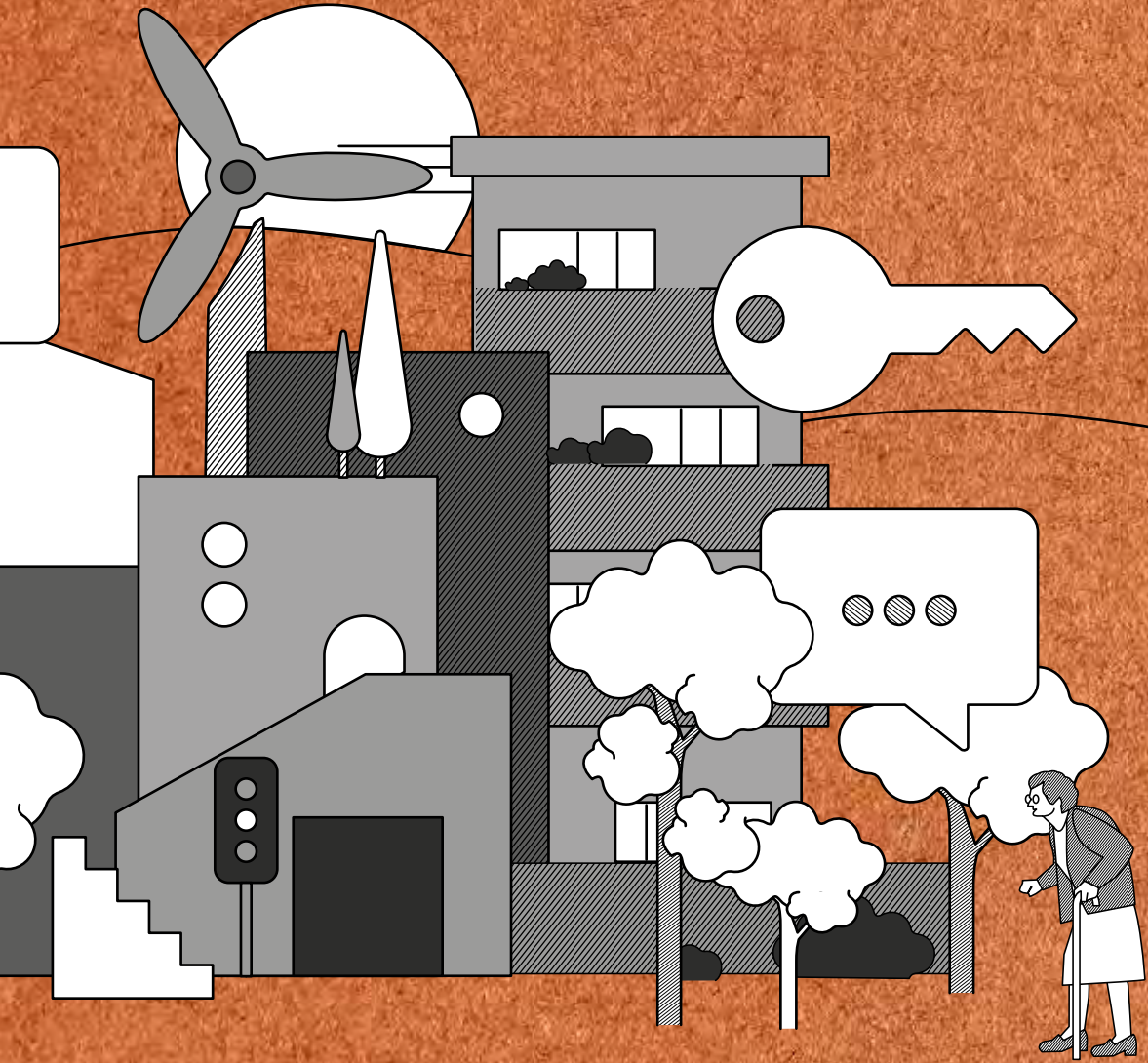
PARTIE 2

LES CONTRIBUTIONS

AUX DÉBATS PUBLICS

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022 - 2023





CNR LOGEMENT, UNE OPPORTUNITÉ MANQUÉE

Le CNR-Logement a été lancé le 28 novembre 2022, dans le cadre du Conseil national de la refondation. Les travaux du CNR avaient vocation à « établir un diagnostic de la situation, poser un constat clair, fixer les grands objectifs et nourrir trois ambitions, sociale, économique et environnementale ». Son animation a été confiée à Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre et Véronique Bédague, présidente directrice générale de Nexity.

LES TRAVAUX SONT ORGANISÉS EN 3 GROUPES

Le Mouvement Hlm s'est fortement impliqué dans les trois groupes de travail mis en place à cette occasion, organisés autour des thèmes suivants : redonner aux Français du pouvoir d'habiter ; réconcilier la France avec l'acte de construire ; faire du logement l'avant-garde de la transition écologique.

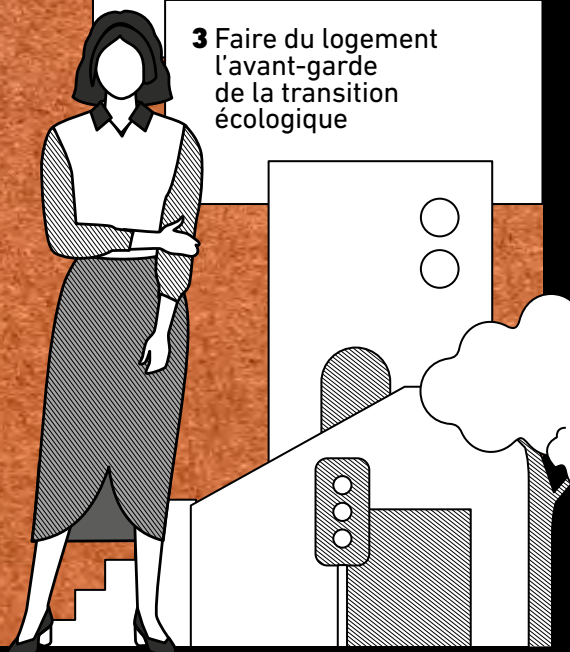
Restituées le 5 juin 2023 en présence de la Première ministre, Élisabeth Borne, les conclusions de ce CNR ont largement déçu l'ensemble des acteurs du secteur, et ce alors même que le constat d'une grave crise du logement en France est aujourd'hui partagé par le Gouvernement.

S'agissant du secteur Hlm, on note l'absence de mesures réinstaurant un taux de TVA réduit sur l'ensemble de la production de logements sociaux, créant de nouvelles aides pour accélérer la production de logements sociaux, en locatif comme en accession sociale à la propriété, et de mesures redonnant aux bailleurs sociaux leurs capacités d'investissements, mises à mal par la mise en place depuis 2018 de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS). Rendez-vous est donc donné dans le cadre des négociations autour du « Pacte de confiance » avec le secteur Hlm appelé de ses vœux par l'exécutif.

1 Redonner aux Français
le pouvoir d'habiter

2 Réconcilier
la France avec
l'acte de construire

3 Faire du logement
l'avant-garde
de la transition
écologique



LA BIODIVERSITÉ, UNE RÉPONSE AUX DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX

Alors que le sujet de la biodiversité est inscrit à l'agenda de plusieurs réformes (Zéro artificialisation nette (ZAN), Stratégie nationale biodiversité 2030), l'Union sociale pour l'habitat a souhaité marquer l'engagement du secteur Hlm en faveur de la biodiversité et valoriser les principes structurants de son action.

Le sujet du réchauffement climatique est lié à celui de la biodiversité : l'érosion des écosystèmes accélère le dérèglement climatique. La reconstitution d'écosystèmes naturels au sein de la trame urbaine n'est pas qu'une question technique ou environnementale, elle relève également d'une demande sociale de reconnexion à la nature, accrue depuis les confinements successifs.

UN MANIFESTE POUR LA BIODIVERSITÉ

L'USH a présenté au Congrès Hlm de Lyon un manifeste de la biodiversité afin de pointer le rôle moteur que le Mouvement Hlm doit jouer vis-à-vis de l'ensemble de la filière en faisant prévaloir la maîtrise du temps long par les acteurs Hlm, nécessaire pour mesurer l'effectivité de la renaturation du patrimoine immobilier. Chaque organisme est gestionnaire, à son échelle, de plusieurs dizaines à plusieurs centaines d'espaces non bâtis, constituant un potentiel conséquent de végétalisation et de renaturation des zones urbaines. Ce manifeste porte également l'attention sur la maîtrise des coûts et la facilité de gestion des aménagements en faveur de la biodiversité, afin que cela se répercute peu sur les charges locatives.

Par cette action, l'USH encourage également les démarches de renaturation qui veillent à l'équité sociale des Français en matière d'accès à la nature. L'intégration du végétal sur le patrimoine renforce la valeur d'usage des résidences. C'est aussi un support de projets vertueux en termes de développement social.

UN PLAN D'ACTION

Le manifeste est accompagné d'un plan d'action guidant l'action professionnelle de l'Union dans le champ de l'économie circulaire et de la biodiversité sur la période 2022-2023.

Les sujets couverts par ce plan d'actions sont déclinés en quatre thématiques :

- **la biodiversité** : cet axe recouvre l'ensemble des mesures relatives à la protection du vivant à l'échelle du patrimoine, à la renaturation à l'échelle de la parcelle et du bâtiment et à la reconnexion des locataires à la nature;
- **l'eau** : la prise en compte de la gestion de l'eau à l'échelle du bâtiment et de la parcelle vise à promouvoir des circuits de gestion plus naturels, à réduire la consommation à mettre en place de nouveaux usages de l'eau;
- **l'économie circulaire liée au bâtiment** : le développement d'une nouvelle boucle de gestion des matériaux et des déchets, dans le cadre des opérations de conception et de déconstruction des bâtiments, suppose de nombreuses évolutions méthodologiques concernant l'ensemble des acteurs de l'acte de construire autour de l'écoconception, du réemploi et de la gestion des déchets;
- **l'agriculture urbaine** : les projets d'agriculture urbaine sont nombreux au niveau des organismes Hlm, et si la pratique se diffuse, il importe de partager les recommandations et les éléments de méthode permettant de répondre aux enjeux environnementaux, économiques et participatifs de ces projets.



Pour aller plus loin, l'USH met à disposition de ses adhérents un dossier sur son Centre de ressources.

POUR UNE LOI PLURIANNUELLE SUR LE LOGEMENT D'ABORD

À l'heure du bilan du premier plan Logement d'abord et de la définition de son deuxième volet, l'USH a formulé ses recommandations pour pérenniser et renforcer ce dispositif.

UN PREMIER BILAN POSITIF

Grâce à une forte mobilisation des organismes Hlm, à une plus forte implication des collectivités territoriales et au développement de moyens d'accompagnement social pour l'accès et le maintien dans le logement, le premier plan quinquennal Logement d'abord, lancé en 2017, a permis un certain nombre d'avancées positives.

Le nombre de ménages sans-abri et de sortants d'hébergement accueillis dans le parc social a augmenté régulièrement, dans un contexte pourtant peu favorable de baisse du nombre d'attributions.

Pour soutenir les projets d'accompagnement vers et de maintien dans le logement, l'USH a notamment contribué à mettre en place un financement via le FNAVDL et a accompagné les associations régionales et les organismes Hlm dans la mobilisation de ce fonds.

Les organismes Hlm ont également contribué aux enjeux de développement de formules d'habitat spécifique aux formes multiples (résidences sociales, pensions de famille...) et ont maintenu la programmation de logements PLAI, autour d'un volume de 30 000 logements agréés par an depuis 2017. Cette stabilité est à mettre en relief vis-à-vis d'un contexte de baisse globale des agréments depuis 2017 et de contraintes accentuées sur la capacité d'investissement des organismes Hlm, les difficultés d'accès au foncier et la hausse des coûts de production.



L'île de Nantes / Nantes Métropole Habitat | © Pierrre-Yves Brunaud

DES AMBITIONS RENFORCÉES POUR LE PLAN LOGEMENT D'ABORD 2

En dépit de ces premiers résultats positifs, le nombre de ménages sans domicile, sans-abri ou hébergés reste extrêmement élevé.

Pour répondre et développer une offre de logements adaptée, l'USH porte, avec d'autres acteurs associatifs, la proposition d'une **loi pluriannuelle sur le Logement d'abord** permettant de sécuriser les moyens d'investissement, de fonctionnement et d'accompagnement social.

Par ailleurs, l'USH a identifié cinq conditions de réussite pour poursuivre et amplifier le plan Logement d'abord :

- 1. développer massivement une offre diversifiée et à bas niveau de loyer ;**
- 2. renforcer et pérenniser les moyens d'accompagnement social** pour l'accès et le maintien dans le logement, notamment via le financement du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) ;
- 3. mieux intégrer la politique du Logement d'abord dans les politiques locales d'attribution** sous l'égide des intercommunalités et de l'État ;
- 4. mieux intégrer les enjeux de santé**, l'accès aux soins et à la santé étant essentiel pour aider les ménages à sortir de la pauvreté. Une réflexion est par ailleurs menée conjointement par l'USH et la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) sur le sujet « Logement social et santé mentale » ;
- 5. poursuivre les actions engagées** dans le cadre de la prévention des expulsions.

Une webconférence sur le thème « Le logement d'abord : et maintenant ? » a été organisée, en mai 2023, par le Réseau des acteurs de l'habitat.

17 429

ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX réalisées au bénéfice de personnes issues de l'hébergement généraliste (101 % de l'objectif)

10 695

POUR DES MÉNAGES sans-abri ou en habitat de fortune (117 % de l'objectif)

(source : DIHAL à fin 2022)

DE LA RURALITÉ AUX VILLES MOYENNES... L'AVIS DU CONSEIL SOCIAL DE L'USH

Le Conseil social de l'Union sociale pour l'habitat, instance indépendante, a pour mission de faire entendre au Mouvement Hlm et aux pouvoirs publics la voix des parties prenantes du secteur, sur des questions techniques, politiques et d'actualité.

Présidé actuellement par Bruno Lailheuge, maire adjoint d'Albi délégué à l'Urbanisme, aux Aménagements et à la Biodiversité, représentant de l'AMF, le Conseil est composé d'une cinquantaine de personnes, titulaires ou suppléantes, regroupées en cinq collèges : associations d'habitants, associations d'élus locaux ou territoriales, organismes socio-professionnels, organisations syndicales, associations gestionnaires ou d'insertion.

Le Conseil social de l'USH se donne pour ambitions de :

- **produire des travaux de qualité** qui s'appuient sur des analyses scientifiques, sur des données statistiques et sur des auditions de spécialistes et d'acteurs ;
- **cultiver une liberté de parole** et une indépendance vis-à-vis du Mouvement Hlm et des pouvoirs publics, pour être considéré comme un interlocuteur crédible et reconnu ;
- **proposer des recommandations d'actions** argumentées, réalistes et opérationnelles.

En 2022, le Conseil social a produit un avis intitulé « **De la ruralité aux villes moyennes : des réponses nécessairement adaptées en matière de logement social** » qui proposait des pistes pour :

- développer des modalités de coopération et de contractualisation entre les différents acteurs adaptées à chaque territoire ;
 - s'orienter vers une décentralisation résolue des politiques de l'habitat et du logement, accompagnée des moyens adaptés ;
 - augmenter les moyens financiers, fiscaux et humains des collectivités.
- L'Union sociale pour l'habitat assure une diffusion large de ses travaux, en les transmettant à l'ensemble des organismes Hlm et en les relayant lors de chaque Congrès Hlm.





Grand Est - Meurthe-et-Moselle - Nancy / OPH de Nancy / ©Frédéric Achdou/USH

L'ACTION DE L'USH SUR LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DU SECTEUR HLM

Porte-parole du Mouvement Hlm, l'Union intervient lors de l'étude et de la discussion des projets de loi. Elle suggère des amendements et est invitée à participer à des auditions. Elle contribue également à de nombreuses instances de concertation sur le cadre réglementaire. Par ailleurs, l'Union met à disposition des organismes Hlm son expertise juridique pour accompagner la mise en application de ces lois et réglementations.

LE PROJET DE LOI DE FINANCES 2023

Dans la continuité des propositions du Mouvement Hlm pour les élections 2022, l'Union sociale pour l'habitat a transmis aux rapporteurs et aux députés des propositions d'amendements pour le PLF 2023.

Plusieurs des propositions avaient pour objectif de soutenir l'effort des bailleurs sociaux dans la construction de logements sociaux : suppression de la RLS, rétablissement du taux réduit de TVA de 5,5 % sur les investissements des organismes Hlm, lutte contre la rétention foncière, adaptation au régime d'imposition des plus-values immobilières.

D'autres propositions visaient à **soutenir les ménages aux revenus modestes**, notamment par la revalorisation des APL mais aussi par des aides aux locataires subissant de très fortes hausses du prix des énergies.

L'USH s'est également positionnée sur des propositions encourageant les parcours résidentiels des ménages aux revenus modestes (mesures de simplification des outils de l'accession sociale).

Concernant le logement social en outre-mer, l'USH a proposé des mesures spécifiques pour, entre autres, étendre le champ d'application du dispositif de crédit d'impôt, prévu en faveur des opérations de rénovation de logements sociaux

hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dans les départements et régions d'outre-mer (DROM), et à supprimer l'inégalité de traitement existant entre les outre-mers et la France hexagonale concernant les barèmes des allocations de logement.

Publiée au Journal officiel du 31 décembre 2022, la loi de finances pour 2023 a été adoptée après plusieurs recours à l'article 49-3, ce qui n'a pas permis l'examen en séance publique à l'Assemblée nationale des amendements suggérés par l'USH. In fine, le texte adopté comporte quelques nouvelles mesures fiscales et budgétaires qui concernent le secteur du logement social.

LA GESTION LOCATIVE

L'USH a investi de nombreux enjeux de la gestion locative :

- **la prévention des impayés et contentieux de l'expulsion** : un support juridique a été apporté aux organismes Hlm et une enquête a été relancée cette année sur ce sujet ;
- **l'entrée en vigueur de la loi 3DS**, avec notamment de nombreuses questions liées aux attributions ;
- **l'installation de recharge de véhicules électriques** : un Cahier Repères, consacré au déploiement des IRVE (infrastructures de recharge de véhicule électrique) dans le parc social, a été rédigé abordant notamment le sujet du droit à la prise pour les locataires ;
- **la réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE) et de la décence énergétique** : une analyse des impacts juridiques et opérationnels des nouveaux textes en vigueur a été conduite ;
- **l'état des risques** : l'USH a actualisé le tableau des diagnostics obligatoires à remettre aux locataires lors de la signature du bail.

Toute l'information mise à jour et utile aux bailleurs est accessible sur l'espace Droit et Fiscalité du site union-habitat.org :

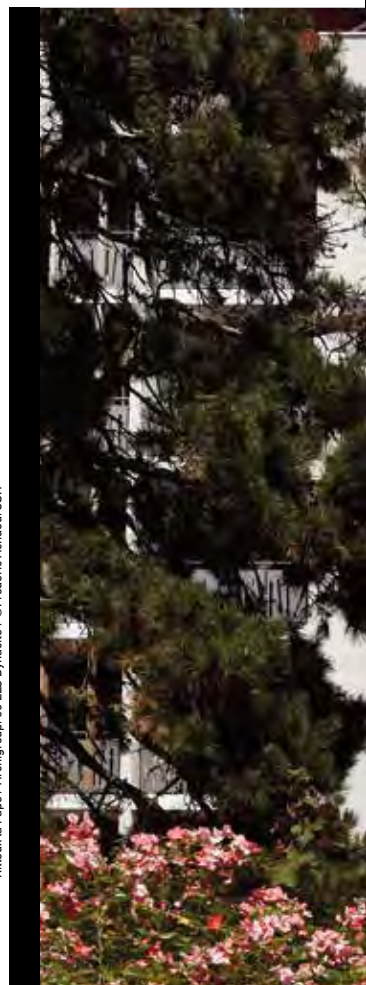
- **l'information annuelle des locataires sur l'eau** : l'USH s'est mobilisée pour accompagner la mise en œuvre de l'ordonnance du 22 décembre 2022 relative à l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine qui impose désormais aux bailleurs, en cas de contrat de fourniture d'eau non individualisé, de transmettre aux locataires les informations sur la qualité de l'eau ;
- **la gestion des encombrants** : présentation du guide sur la gestion des encombrants avec un rappel du cadre juridique et des responsabilités de chaque acteur ;
- **les nouvelles obligations liées aux biodéchets** : accompagnement des bailleurs qui, à partir du 1^{er} janvier 2024, vont devoir s'assurer de la bonne gestion des biodéchets triés à la source par les locataires pour leur collecte par la collectivité ;

- **l'accès à l'hébergement et au logement des personnes déplacées d'Ukraine** a fait l'objet de nombreux échanges avec les services de l'État concernés afin de sécuriser juridiquement les bailleurs, notamment dans le cadre de la location de logements à des associations disposant de l'agrément « intermédiation locative » ou de sous-location aux intéressées ;
- **les charges locatives et les réparations locatives** : des guides ont été élaborés pour accompagner les pratiques des bailleurs sociaux.

LE BOUCLIER TARIFAIRE

L'USH a été particulièrement investie sur le sujet de la hausse des coûts de l'énergie, notamment du gaz naturel et de l'électricité. Plusieurs amendements au projet de loi de finances (PLF) 2023 ont été rédigés afin de permettre aux organismes Hlm d'accéder aux tarifs réglementés de vente de gaz naturel et d'électricité. Par ailleurs, l'USH a participé aux réunions

avec la DHUP et la DGEC lors de l'élaboration des différents décrets qui se sont succédé d'avril 2022 à mars 2023 et qui ont abouti à la mise en place de plusieurs dispositifs constituant le « bouclier tarifaire ». Les nombreux textes publiés ont également fait l'objet d'analyses juridiques qui ont nourri des publications régulières sur ce sujet phare de l'année.



LA VENTE HLM

Les interrogations relatives à la vente de patrimoine par les organismes Hlm restent nombreuses. L'USH a donc mis en place un groupe de travail en vue de favoriser les échanges et les rencontres avec d'autres professionnels (services de l'État, notaires...).

À cette occasion, ont été présentées les dernières évolutions issues de la loi 3DS qui permettent la conclusion d'un bail réel solidaire par les organismes Hlm agréés OFS pour des logements locatifs sociaux.

AUTRES TRAVAUX DE CONCERTATION SUR DES PROJETS DE TEXTES LÉGISLATIFS OU RÉGLEMENTAIRES :

- sur un projet de décret relatif à l'exonération de TFPB de 30 ans pour les constructions neuves de logements locatifs sociaux répondant à certains critères de performance énergétique ;
- sur le nouveau régime de TVA de « l'assujetti unique », en vue de la rédaction du Bulletin officiel des Finances publiques, ce qui a permis d'obtenir que certains points soient adaptés aux particularités du secteur Hlm ;
- sur les différents régimes d'exonération de TFPB applicables dans le secteur du logement social, ce qui a notamment permis de sécuriser la possibilité, pour les Ehpad conventionnés à l'APL, de bénéficier des régimes d'exonération de TFPB de longue durée ;
- sur un projet de directive relatif aux taux de TVA ;
- sur les modalités des nouvelles déclarations dématérialisées mises en place via le service « Gérer mes biens immobiliers » : déclaration d'occupation des logements, déclarations relatives à la taxe d'aménagement et déclarations foncières ;
- sur le passage à la facturation électronique.

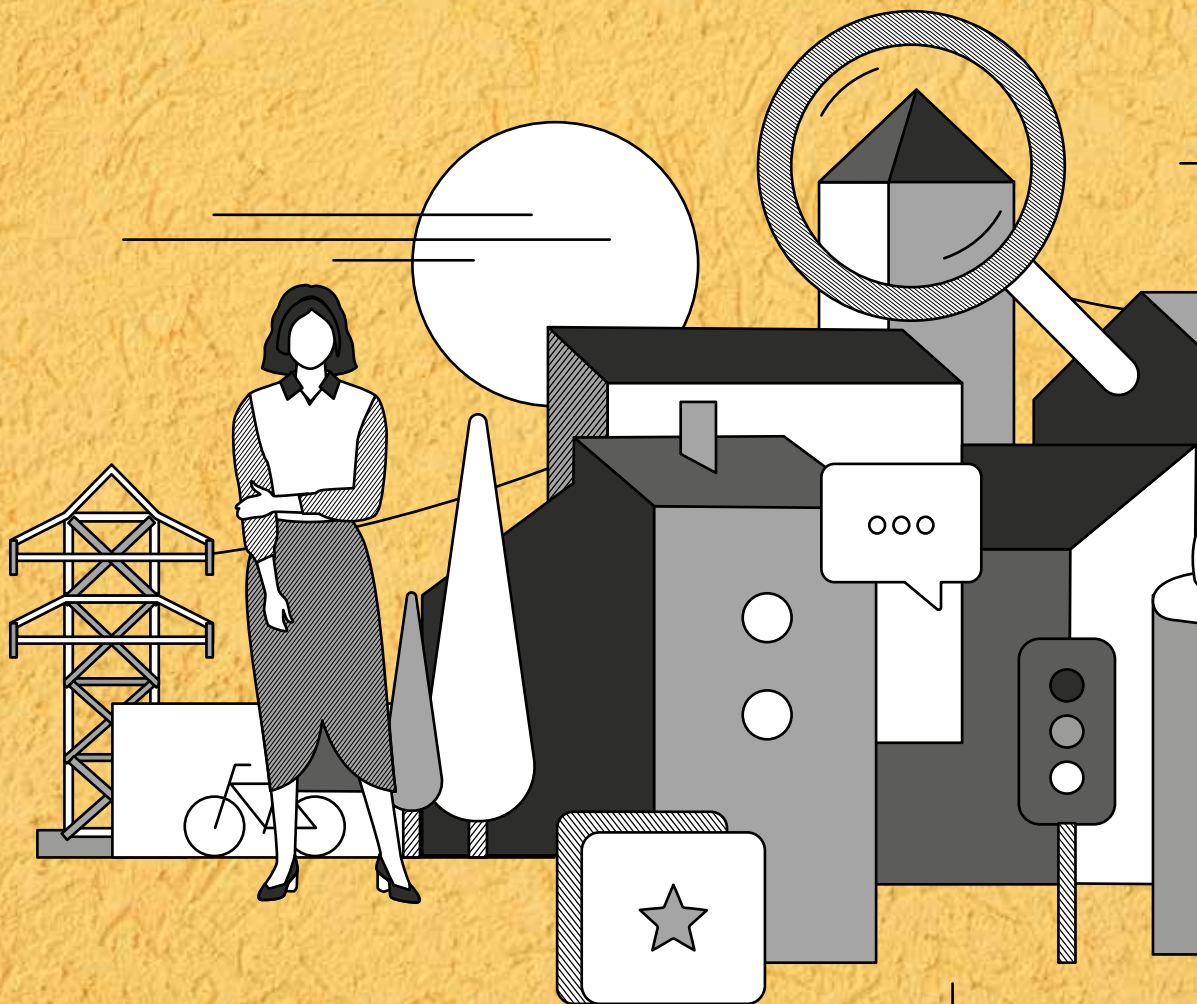


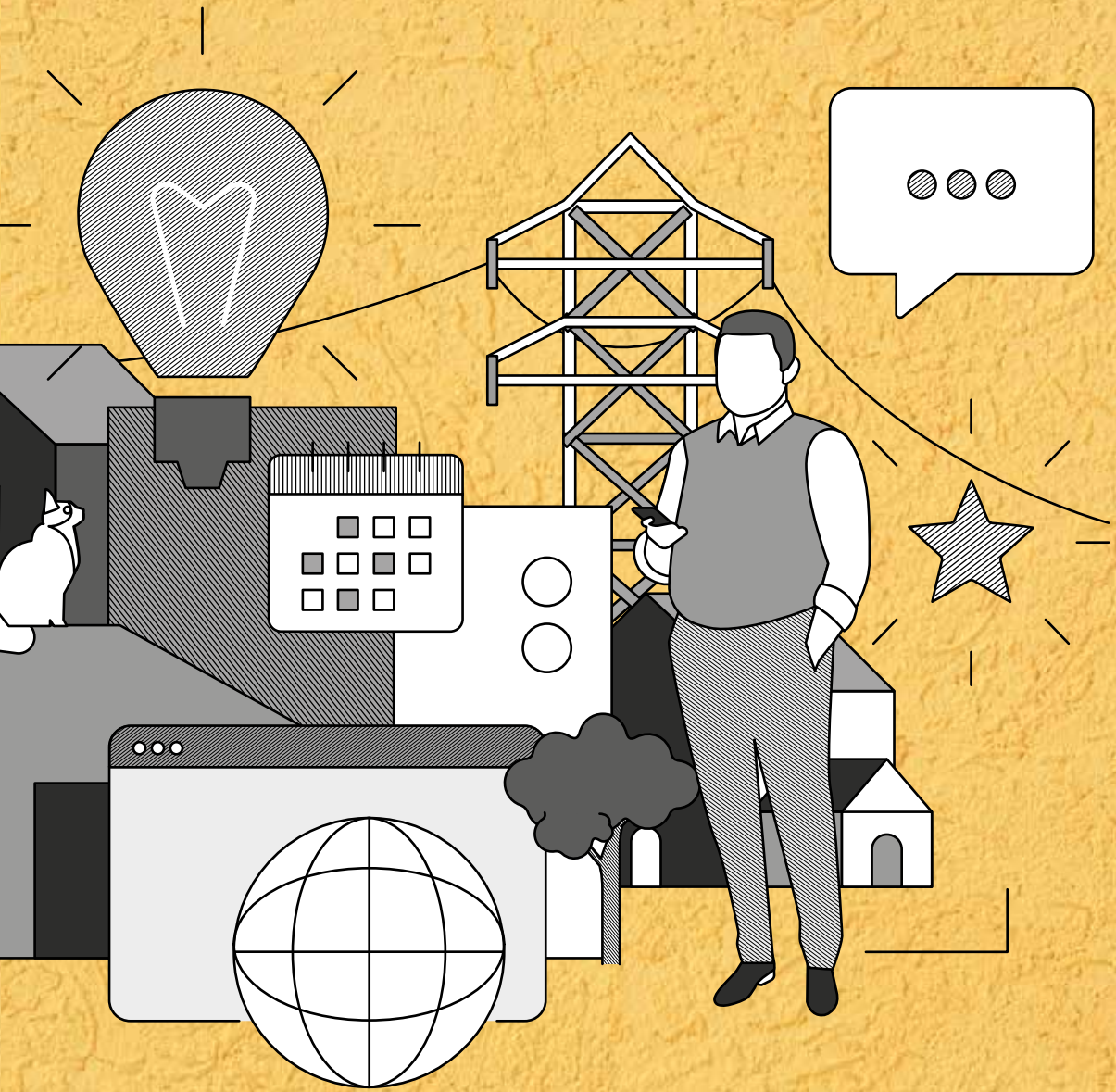
PARTIE 3

L'AMÉLIORATION

DES SERVICES

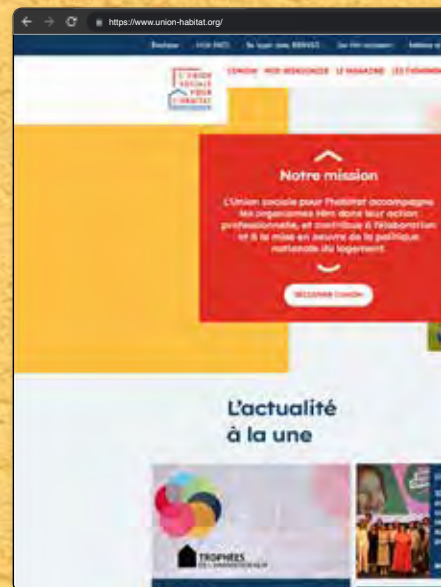
DE L'UNION





LES SITES INTERNET DE L'UNION FONT PEAU NEUVE

Dans un souci d'adapter son offre numérique au plus près des besoins des utilisateurs, l'Union sociale pour l'habitat propose de nouvelles versions de son site institutionnel [union-habitat.org](https://www.union-habitat.org) et de Bienveo, la plateforme d'offres de logements sociaux disponibles à la location ou à la vente.



LE SITE

UNION-HABITAT.ORG

Le site [union-habitat.org](https://www.union-habitat.org), qui affiche des statistiques de consultation importantes, avec tous les mois plus de 200 000 pages vues et plus de 150 000 visiteurs uniques, a fait l'objet d'une refonte ergonomique et graphique afin de proposer un accès plus simple aux nombreux contenus et services qu'il propose.

La précédente refonte datait de 2018. Elle avait eu comme principal objectif de rassembler en un seul espace et une seule technologie l'ensemble des sites et des services proposés par l'Union. Progressivement, les contenus s'ajoutant, la navigation était devenue de plus en plus complexe. Un audit, réalisé auprès d'utilisateurs internes et externes, a mis en exergue la richesse des ressources mais aussi la difficulté à trouver l'information recherchée.

Cette nouvelle refonte a donc pour ambition de remettre à plat l'organisation des différents contenus et de se recentrer sur des visiteurs ciblés : les dirigeants, administrateurs et salariés du Mouvement Hlm.

Le nouveau site propose ainsi des parcours de navigation plus accompagnés, plus transversaux et plus ciblés.

L'espace professionnel va également progressivement s'enrichir de fonctionnalités personnalisables, de façon à permettre à chacun de retrouver en un seul endroit tous les documents, événements et espaces de collaboration qui l'intéressent.

LAB HABITAT

Le LAB Habitat, conçu par l'USH et soutenu par la Banque des Territoires, constitue un outil privilégié de partage d'expériences et d'inspiration pour les organismes Hlm. Aujourd'hui, 323 projets sont recensés.





LE SITE

BIENVEO

Bienveo, qui comptabilise 6 000 à 7 000 offres actives et totalise, par mois, un million de pages vues et 300 000 visiteurs uniques – soit 15 à 20 % de plus chaque année depuis son lancement en septembre 2017, – a bénéficié d'une refonte graphique et de ses contenus qui s'adressent très directement au grand public : simulateur d'éligibilité, contenus pédagogiques sur les démarches à suivre pour faire une demande de logement social et qualification de la réalité de l'offre dans certains territoires.

UNION-HABITAT.ORG

1,8
MILLION
de visiteurs

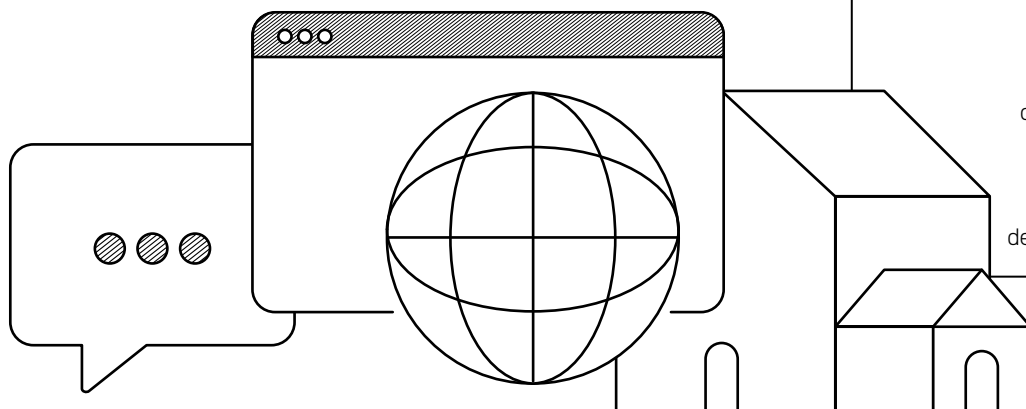
2
MILLIONS
de visites

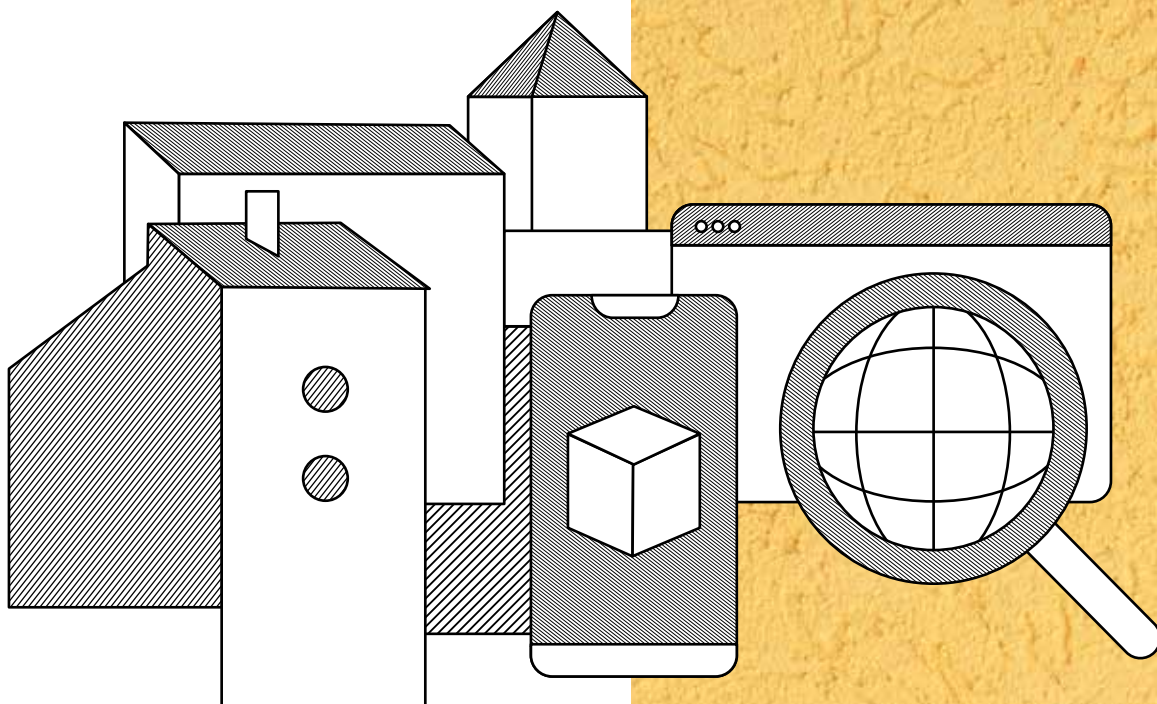
2,8
MILLIONS
de pages vues

BIENVEO

4,5
MILLIONS
d'utilisateurs

12,3
MILLIONS
de pages vues





eRime, L'APPLICATION DE SUIVI DU RELOGEMENT

En partenariat avec l'ANRU, l'USH met à disposition des organismes Hlm eRime, une application qui permet de faciliter le suivi des opérations de relogement des projets du PNRU et du NPNRU.

Cette application web, centralisée et unique, s'adresse à toutes les parties prenantes du relogement : bailleurs, collectivités locales, Direction départementale des territoires (DDT) et ANRU. Chaque opérateur obtient ainsi une vision complète des données des opérations sur son territoire.

Mis à disposition des bailleurs depuis mars 2022, eRime compte, au début 2023, plus de 15 000 dossiers de relogement en cours d'instruction au sein de plus de 420 opérations.

L'outil intégrera courant 2023 les opérations menées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et hors des projets ANRU.

eRime

Début 2023, plus de

15 000
DOSSIERS DE
RELOGEMENT

en cours d'instruction
au sein de plus de

420
OPÉRATIONS

ORFI, L'OUTIL DE RECUEIL

DES FAITS D'INCIVILITÉS

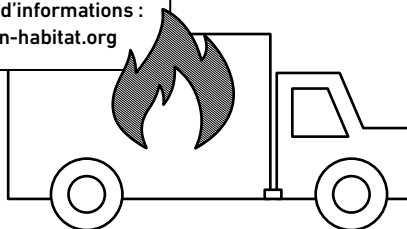
Disponible sous la forme d'une application mobile et d'une plateforme web, la solution ORFI permet l'enregistrement des faits d'incivilités, survenus sur le patrimoine des organismes Hlm, ainsi que des agressions commises à l'encontre de leurs personnels et prestataires. Cette application gratuite pour les adhérents est hébergée et maintenue par les services numériques de l'USH.

Depuis sa mise à disposition, ORFI évolue régulièrement. De nouvelles fonctionnalités ont notamment été développées : les organismes peuvent désormais retrouver leurs propres référentiels de patrimoine et de collaborateurs dans l'outil et bénéficient d'une plateforme dédiée à l'analyse statistique des données, appelée « ORFI data ».

ORFI data offre une vision agrégée des données sur les faits d'incivilités et permet de les localiser, d'en mesurer leurs évolutions dans le temps, de définir des actions à entreprendre et, bientôt, de partager ces informations avec des partenaires. Les données peuvent être également agrégées entre organismes dans le cadre de démarches inter-bailleurs sur un territoire. ORFI data est une application ouverte, qu'il est possible d'alimenter via toutes les applications de saisie des faits d'incivilités.

La communauté ORFI comprend aujourd'hui près d'une centaine de référents qui déploient l'application dans les organismes auprès des 1 000 utilisateurs au quotidien.

Pour plus d'informations :
orfi@union-habitat.org



OUTRE-MER : RELANCER UNE OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL ADAPTÉE À CHAQUE TERRITOIRE ULTRAMARIN

La relance en constructions neuves (locatif, accession) à un coût abordable, et adaptée à chaque territoire, est un impératif à atteindre pour répondre à l'ampleur des besoins des demandeurs à travers la diversification des produits logements.

« Faciliter et encourager les échanges professionnels entre les acteurs du logement social dans les territoires ultramarins »





Grand Pourpier, La Réunion / Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion (SHLMR) / ©David Dijoux / SHLMR

Outre des situations socio-économiques spécifiques et des caractéristiques environnementales différenciées, les territoires ultramarins doivent aussi répondre aux nombreux défis liés soit à un vieillissement accru de la population soit à la jeunesse de celle-ci.

L'USH a formulé des propositions dans le cadre de plusieurs projets de loi et a activement participé à l'organisation de la Conférence du logement en outre-mer, présidée par Jean-François Carencu, ministre délégué chargé des Outre-mer.

Le Congrès Hlm 2022 a été l'occasion de signer une convention partenariale entre l'USH, la Fédération des EPL, la FNAR et les Armos, en présence de Jean-François Carencu. Destinée à faciliter et à encourager les échanges professionnels entre les acteurs du logement social dans les territoires ultramarins, cette convention permet d'associer les signataires aux travaux d'action professionnelle menés par les experts de l'USH.

Plusieurs séminaires professionnels ont ainsi été organisés : un webinar sur le confort thermique en zone tropicale, des séminaires en Guadeloupe et à La Réunion sur la réforme de la gestion de la demande et des attributions. Des groupes de travail spécifiques aux bailleurs ultramarins ont été mis en place et des études spécifiques sont prévues sur des thématiques telles que le confort thermique, les logements-foyers, les typologies de logements à Mayotte...

L'ATTRACTIVITÉ DES MÉTIERS DU SECTEUR HLM AU CŒUR DE L'ACCOMPAGNEMENT EN RESSOURCES HUMAINES

LES HLM RECRUTENT

Le site dédié aux offres
d'emploi du secteur,
c'est en permanence :

8 300

offres

plus de

30 000

candidatures

Alors que les tensions de recrutement s'accroissent et concernent tous les secteurs d'activité, le secteur Hlm inclus, il est indispensable de s'interroger sur les questions d'attractivité et de la marque employeur.



DES ÉVÉNEMENTS DÉDIÉS POUR ÉCHANGER SUR LES ENJEUX RH D'ACTUALITÉ

L'Union sociale pour l'habitat a organisé une conférence sur « Le recrutement en alternance dans le logement social : pourquoi choisir notre secteur ? » à l'occasion du Forum des métiers de l'immobilier et de la ville, le 15 février 2023.

Des interventions spécifiques sur les problématiques Ressources Humaines lors de clubs en région ou sous format webinaire ont permis aux DRH d'organismes de partager leurs bonnes pratiques sur les enjeux d'attractivité, de recrutement, de RSE et de marque employeur.

Une 4^e saison de témoignages de collaborateurs des organismes Hlm présentant leurs métiers a été réalisée. La série « Et si on travaillait ensemble ? », largement diffusée sur les réseaux sociaux, présente aujourd'hui 23 métiers parmi les plus emblématiques du secteur.

Tassin-la-Demi-Lune / 1001 Vies Habitat / Frédéric Achdou/USH



DES ÉTUDES PILOTÉES PAR L'USH POUR ALIMENTER LES PRATIQUES RH DU SECTEUR

- sur les critères RSE au sein des accords d'intéressement, sur la raison d'être et l'attractivité des métiers avec l'Institut Hlm de la RSE;
- sur les pratiques d'insertion sociale et professionnelle des organismes Hlm au sein des quartiers prioritaires de la ville. Un webinaire a été réalisé pour présenter les résultats de cette étude;
- sur les impacts de la crise sanitaire relative aux organisations et à la qualité de service.



À lire : chaque année, un numéro spécial d'Actualités Habitat sur les métiers du logement social est réalisé en juillet.

Afin d'accompagner la professionnalisation des personnels des organismes Hlm, l'Union sociale pour l'habitat noue des partenariats avec des universités.

Celui avec l'université Paris Dauphine-PSL a été renouvelé pour la 5^e promotion de l'Executive Master Dirigeant du logement social (EMDLS).

Un nouveau partenariat a été initié avec l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. Il s'est matérialisé en novembre 2022 avec la 1^{re} promotion du Master 2 Droit immobilier et management du logement et de l'habitat social.

PARTIE 4

OBSERVATOIRES

ET OUTILS DE

CONNAISSANCE

DU SECTEUR



Centre de ressources et de connaissances, l'Union sociale pour l'habitat produit régulièrement des études, observatoires et analyses qui sont partagés avec les organismes Hlm et leurs partenaires.

L'OBSERVATOIRE DE LA PERCEPTION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DANS L'HABITAT

En 2022, l'USH a réalisé la deuxième édition de l'Observatoire de la perception de la qualité du cadre de vie dans l'habitat. Destinée à évaluer la satisfaction des locataires du parc social à l'égard de leur logement, de leur quartier et de la relation avec leur bailleur, cette étude a été conçue comme une enquête « miroir » permettant de mettre en regard les résultats des locataires de logement social avec ceux du reste des Français (et notamment des locataires du parc privé).

Cette seconde édition montre une consolidation des résultats positifs observés lors de la première édition en 2019. Le taux de satisfaction global des locataires du parc social concernant leur logement, leur quartier et leur bailleur se maintient à un niveau élevé (supérieur ou égal à 80 % sur ces trois aspects).

Les axes d'amélioration sont également en phase avec ceux identifiés lors de la dernière édition de l'Observatoire et s'expriment prioritairement sur l'isolation thermique, l'insonorisation et la consommation d'énergie des logements, mais également sur les sujets de sécurité (des biens et des personnes) ainsi que sur l'efficacité et la réactivité du bailleur.

À noter que le coût modéré des loyers est clairement un élément positif pour les locataires de logement social et un avantage comparatif par rapport au parc privé.



Pour lire les résultats complets de l'étude.



LE RAPPORT D'IMPACT HLM 2022 : LES INDICATEURS SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX DU SECTEUR HLM FRANÇAIS

Au regard des défis environnementaux et sociaux, une plus grande responsabilité des acteurs économiques est attendue de la part des pouvoirs publics, et plus généralement de la part de la société. Bien que le rôle essentiel du logement social en France soit incontestable, en raison de l'échelle et de la diversité des activités des organismes Hlm, le grand public, les responsables politiques, mais aussi les investisseurs peuvent avoir du mal à bien saisir les impacts du secteur.

Quantifier l'utilité sociale permet donc de renforcer et de réaffirmer la légitimité du Mouvement Hlm. L'Union sociale pour l'habitat, avec le soutien de la Banque des Territoires, a publié, en 2022, une deuxième édition du Rapport

d'impact Hlm, qui propose une actualisation des données de la précédente édition.

Sept facteurs d'impact ont été identifiés comme étant spécifiques aux organismes Hlm. Ils y sont exposés succinctement avec à l'appui des indicateurs quantitatifs sectoriels et des exemples concrets de réalisation de ces dernières années.

1. contribuer à la **vie économique** en développant une offre en logements financièrement accessibles;
2. assurer le **caractère abordable** des logements;
3. cibler les **publics bénéficiaires**;
4. assurer la **qualité des logements** et leur adaptation à la demande;

5. assurer la **qualité de service** au quotidien;
6. prendre des mesures pour **protéger l'environnement** et gérer la consommation d'énergie;
7. contribuer à la **vie des quartiers**.

Chaque facteur est également relié à des objectifs de développement durable des Nations unies (ODD). La référence aux ODD permet de démontrer l'engagement du secteur en termes de RSE au regard d'un cadre universel concerté.



Pour lire
le rapport.

L'ENQUÊTE SUR L'APPROVISIONNEMENT ET LES COÛTS DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Dans le cadre de son action professionnelle et afin de porter au mieux les intérêts des organismes Hlm, l'Union sociale pour l'habitat a souhaité objectiver l'impact des difficultés rencontrées par la filière construction au sujet de l'approvisionnement des matériaux de construction et de l'augmentation des coûts de construction sur l'activité des organismes Hlm.

Cette enquête avait pour objectif d'identifier les éventuelles conséquences (surcoûts, retards, difficultés d'obtention de réponse aux appels d'offres, ...) ainsi que son étendue territoriale.

En ressort que plus de 90 % des organismes Hlm ont été sollicités par leurs partenaires lors de la crise des matériaux. Les plus concernés par la hausse des coûts et la pénurie étaient l'acier, le bois d'œuvre et les menuiseries.

Les organismes Hlm anticipaient ainsi, dans 40 % des cas, des retards supérieurs à 3 mois pour les opérations à venir et une forte augmentation du coût de ces opérations, de l'ordre de plus de 10 %.

Un travail complémentaire a été mené auprès du médiateur des entreprises pour permettre une plus grande transparence quant à

la formation des prix des matériaux, en actant notamment un suivi de la structure des coûts, qui sera assuré par l'INSEE. Un outil, développé avec l'AR Hauts de France, permet dès à présent aux organismes de simuler l'impact des augmentations du coût des matériaux sur une opération de logement social (construction et réhabilitation). Il sera prochainement enrichi d'un module spécifique sur le coût des matériaux.

UNE BOÎTE À OUTILS ÉCONOMIE CIRCULAIRE DANS LE BÂTIMENT

Depuis septembre 2022, l'USH initie un travail de mise à disposition de ressources méthodologiques « sur mesure » pour la maîtrise d'ouvrage Hlm désireuse de s'engager dans des projets d'économie circulaire liée au bâtiment.

Avec l'appui de la structure Upcyclea, une boîte à outils, spécifiquement ouverte aux adhérents de l'USH, donne accès à de la documentation technique et des tutoriels exposant des cas d'usage de solutions facilitatrices du réemploi ainsi qu'à une base de données de matériaux et composants du bâtiment permettant d'évaluer en quelques clics le caractère circulaire de ceux-ci et leur impact carbone sur la santé des occupants.

Les organismes Hlm peuvent aussi s'inscrire pour expérimenter et tester quelques solutions logicielles facilitant la conception et la gestion circulaire d'un patrimoine.



*Pour accéder
à la boîte à outils.*

PRIORÉNO

Pour une meilleure connaissance de la consommation énergétique des bâtiments

En collaboration avec l'USH, la Banque des Territoires a étendu au logement social son outil d'intelligence artificielle Prioréno, lancé initialement en mars 2022 à destination des collectivités territoriales. Ce service gratuit permet aux organismes Hlm d'avoir instantanément une vision de la consommation énergétique de leurs bâtiments afin de prioriser les rénovations énergétiques.

L'OBSERVATOIRE DES INITIATIVES LOCALES DE GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Afin de disposer d'un lieu d'échanges et de débats sur le sujet des attributions de logements sociaux, Intercommunalités de France, France urbaine, l'AMF et l'USH ont mis en place un observatoire dédié.

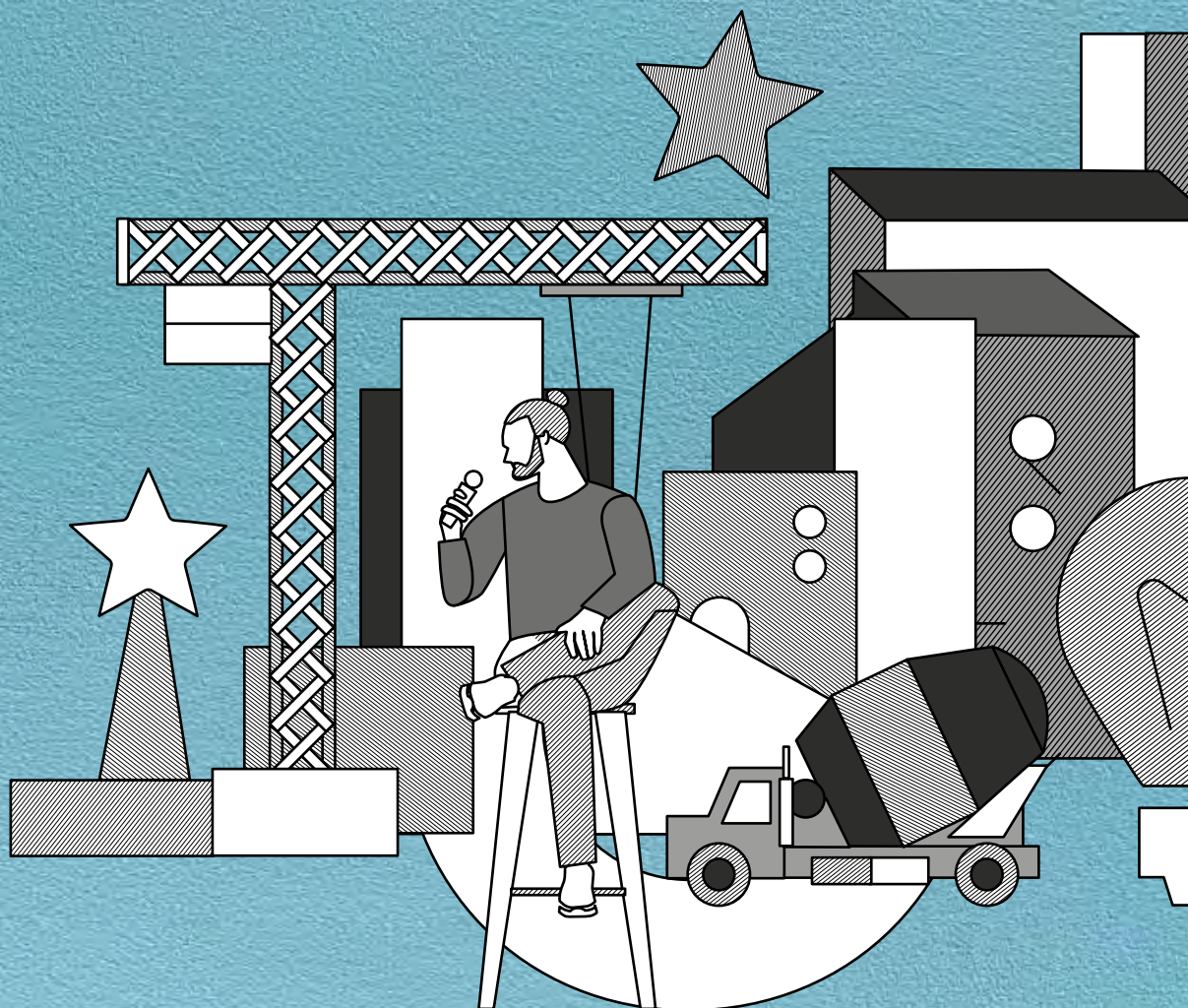
La gestion de la demande et des attributions constitue en effet un enjeu essentiel pour un grand nombre de territoires. Mieux satisfaire la demande, veiller aux équilibres sociaux et territoriaux, favoriser la mixité et le vivre-ensemble sont des objectifs partagés. De nombreuses initiatives se sont déployées pour apporter un meilleur service aux demandeurs de logement et pour gérer de façon plus partenariale les attributions en tenant compte des enjeux locaux.

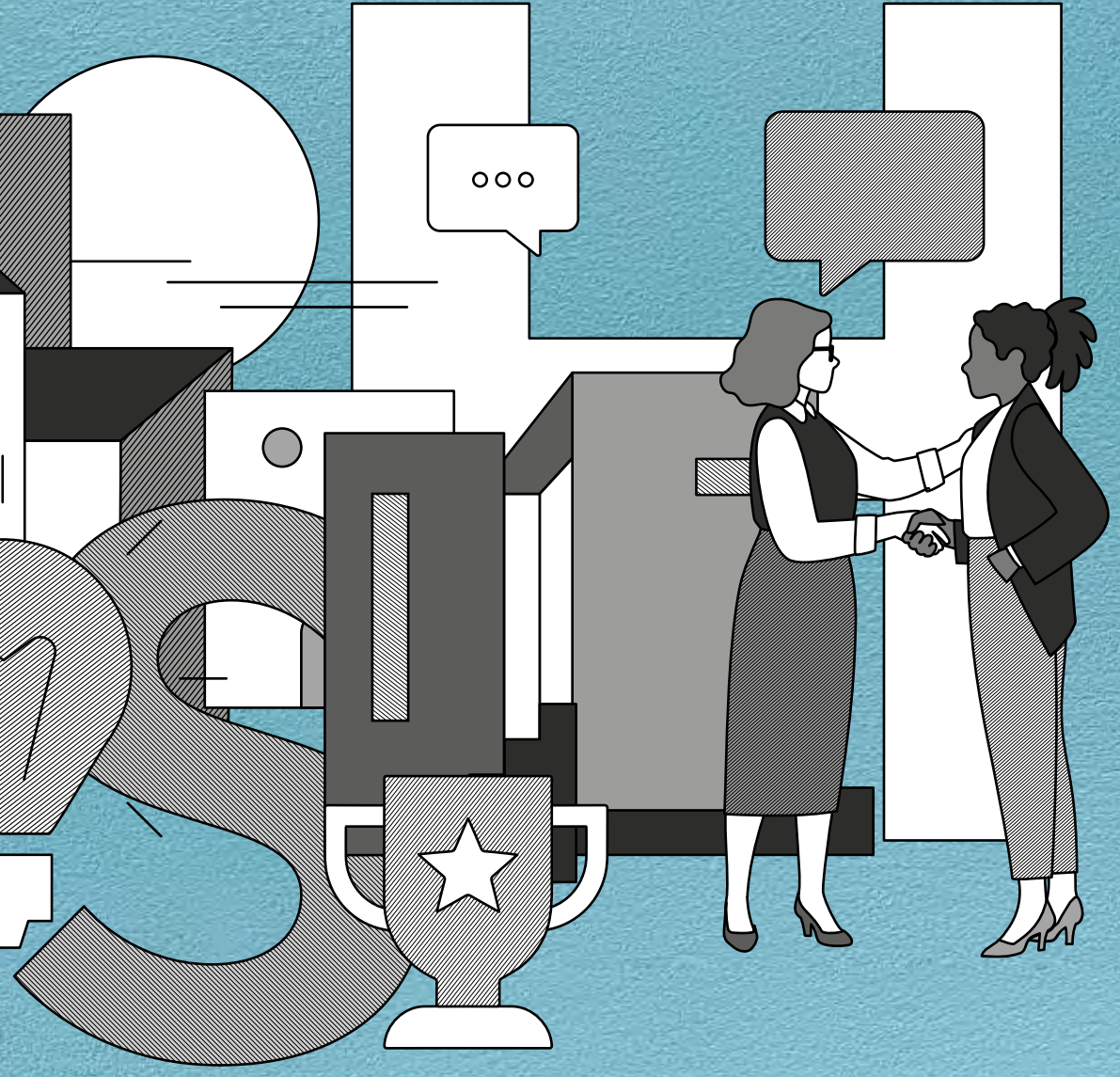
PARTIE 5

FAIRE VIVRE

LE MOUVEMENT

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022-2023





UN 82^e CONGRÈS HLM INTITULÉ « RÉUSSIR »

Succès de fréquentation avec près de 14 500 visiteurs présents sur les 3 jours et 400 exposants, le 82^e Congrès Hlm s'est déroulé du 27 au 29 septembre 2022 à Eurexpo Lyon.

Avec plus de 80 événements au programme, cette édition a permis aux congressistes d'échanger sur les thèmes qui font l'actualité de notre secteur, au premier rang desquels le retour de l'inflation, qui modifie sensiblement l'équation économique du secteur. La question du coût de l'énergie et de sa répercussion sur les ménages logés dans le parc social a également été largement abordée.

UN TEMPS D'EXPRESSION DES PARTENARIATS DU MOUVEMENT HLM

Le Congrès Hlm a également été l'occasion pour le Mouvement Hlm de s'engager auprès de partenaires. Avec France Judo dans l'objectif de faciliter la pratique sportive dans les quartiers prioritaires de la ville ; avec l'Institut national de recherches archéologiques préventives (Inrap) pour accompagner la maîtrise d'ouvrage Hlm dans la connaissance des démarches d'archéologie préventive et pour promouvoir l'importance du diagnostic archéologique ; ou, enfin, avec l'ANRU dans le cadre de déclarations d'engagements de rénovation urbaine en présence d'acteurs du secteur du logement et de représentants des communes de la région lyonnaise.

UNE RÉOLUTION OFFENSIVE

Dans la résolution finale, l'USH a par ailleurs rappelé qu'il était nécessaire de redonner aux organismes Hlm la capacité de réussir leur mission, dans une période marquée par une augmentation du nombre de ménages en attente d'un logement social, par la crise de l'énergie et par le dérèglement climatique. Dans ce contexte, le Mouvement Hlm s'est fixé quatre objectifs visant à répondre à l'enjeu de la demande et à proposer plus de logements de qualité en locatif social et en accession sociale ; à accompagner les locataires du parc Hlm face à la crise des énergies ; à massifier la rénovation énergétique du parc Hlm ; et à continuer la transformation des quartiers notamment dans le cadre de l'ANRU.

Le Mouvement Hlm a également rappelé sa détermination à faire valoir la nécessité de revenir sur la baisse des APL, financée par les bailleurs, et la suppression de l'APL accession ; à revendiquer un taux de TVA réduit à 5,5 % pour l'ensemble des investissements consacrés aux Hlm et la nécessité des APL qui sont un levier essentiel de soutien aux ménages aux revenus modestes.

UNE FORTE PRÉSENCE MINISTÉRIELLE

Trois ministres étaient présents lors de cette édition. Olivier Klein, ministre délégué chargé de la Ville et du Logement, a clôturé ce 82^e Congrès Hlm. Jean-François Carencu, ministre délégué chargé des Outre-mer, a participé aux rencontres de l'outre-mer. Enfin, Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, a pris part aux échanges sur la crise énergétique.



Retrouvez les temps forts
du Congrès Hlm 2022.



LES AIDES AU LOGEMENT, SUJET DU RAPPORT AU CONGRÈS DE LYON

L'Union sociale pour l'habitat a consacré le rapport du 82^e Congrès Hlm à un sujet qui est à la fois un symbole, mais aussi et surtout une réalité du quotidien : les aides personnelles au logement (APL), pilier du modèle Hlm. Ce rapport rappelle notamment que plus de 70 ans après la mise en place des premières aides personnelles, c'est encore et toujours un sujet d'actualité. Les décisions qui ont prévalu à la mise en place des aides au logement comme à leur histoire récente sont des choix de nature politique, qui influent très directement sur la capacité qu'ont des millions de ménages à faire face à leurs dépenses de logement. Ce rapport présente les principes, l'historique des politiques publiques, le fonctionnement et l'impact des aides personnelles au logement sur le secteur Hlm et sur les bénéficiaires, y compris les spécificités ultramarines. Il présente également des comparatifs européens.



Retrouvez sur le site de
l'USH le Rapport au Congrès
en téléchargement.

DE NOMBREUSES RÉCOMPENSES REMISES LORS DU CONGRÈS

Durant ces 3 jours, plusieurs remises de prix ont eu lieu : Prix de l'article scientifique sur l'habitat social, Prix d'Architecture du Projet Citoyen Hlm, Trophées de l'innovation Hlm, résultats de l'appel à projets « Réussir la transition énergétique dans le bâtiment et valorisation complémentaire des énergies », Prix « Parcours des nouveautés 2022 ». Pour plus d'informations, lire page 55.

Le Congrès a également accueilli les remises de diplômes des étudiants des Master 2 Droit immobilier et management du logement et de l'habitat social (Sorbonne Paris Nord) et de l'Executive Master Dirigeant du logement social (EMDLS) (université de Paris Dauphine-PSL).

LE CONGRÈS HLM DE LYON EN CHIFFRES

14 500

VISITEURS

24 700

VISITES sur les 3 jours

3 800

CONGRESSISTES HLM

1 500

INVITÉS INSTITUTIONNELS
nationaux et régionaux

75

JOURNALISTES de radios,
télévisions, quotidiens régionaux
et nationaux

LE SALON H'EXPO EN CHIFFRES

400

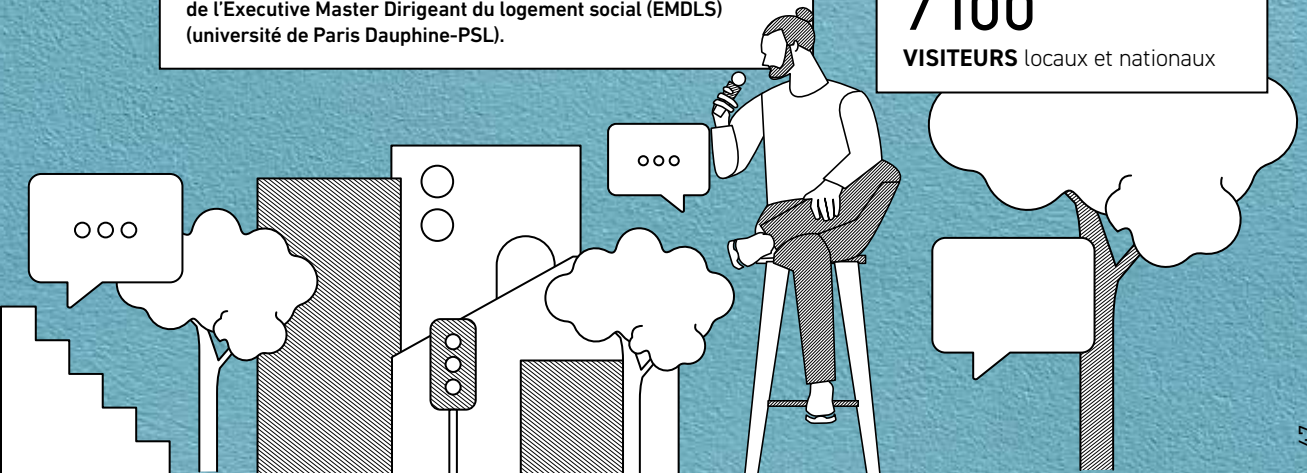
EXPOSANTS sur 30 000 m²

2 450

PERSONNELS EXPOSANTS

7 100

VISITEURS locaux et nationaux



SEMAINE DE L'INNOVATION HLM : UNE 10^E ÉDITION DÉDIÉE À L'ENFANCE



Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site semainehlm.fr

Du 17 au 25 juin 2023, l'USH, les associations et unions régionales Hlm ainsi que les organismes Hlm ont organisé la 10^e édition de la Semaine de l'innovation Hlm, avec pour thème « Enfance et Hlm ».

PRÈS DE 200 ÉVÉNEMENTS ORGANISÉS PARTOUT EN FRANCE

La Semaine de l'innovation Hlm repose sur l'organisation de nombreux événements par les organismes Hlm. Pour donner une dimension collective à ces manifestations, l'Union mobilise l'ensemble du Mouvement Hlm, avec des communications régulières sur le thème choisi, et met à disposition un kit de communication complet intégrant des visuels, des supports et des guides pour l'organisation d'événements et la communication sur les réseaux sociaux.

Ce kit est développé autour d'un visuel conçu par un duo d'artistes : Pascal Colrat et Mélina Faget.

LE CONCOURS HLM SUR COUR(T)

Le jury, présidé cette année par Michèle Attar, ancienne directrice générale de Toit et Joie, a récompensé deux réalisatrices et un réalisateur. Sélectionnés sur la base de leur scénario, Magali Miniac (*Tirée par les cheveux*), Émilie de Monsabert (*Suzanne*) et Nicolas Séry (*Kabri i manz salad*), ont bénéficié d'un soutien financier et technique avec l'accompagnement de notre partenaire la Maison du Film. Le Grand Prix a été décerné à Magali Miniac pour son court-métrage « Tirée par les cheveux ».

Des projections locales de films issus du concours ont été organisées en parallèle par les organismes Hlm et les associations régionales.

L'ÉMISSION

Animée par Vincent Edin, essayiste et journaliste, l'Émission a permis, grâce à un plateau d'experts de divers horizons, d'aborder la question du lien qui unit l'enfance et l'adolescence au cadre de vie, et singulièrement au logement social. Une large part a été faite aux initiatives prises par les organismes Hlm sur ce thème.



Voir le replay de l'Émission.

UN PODCAST INTITULÉ « GRANDIR EN HLM »

Pour aller plus loin sur le sujet de l'enfance en Hlm, l'USH a donné la parole à des habitants, jeunes ou moins jeunes, qui partagent des événements marquants de leur vie en Hlm. Des histoires intimes, sensibles, souvent drôles... qui nous permettent de ne pas oublier pour qui le Mouvement Hlm se mobilise au quotidien. Merci à Zohra, Mustapha, Stéphanie, Soila, Amina et Lahoiria d'avoir accepté de partager cette part de leur vie avec nous.



Ce podcast est disponible sur toutes les plateformes d'écoute et sur le site de l'Union.

LE CONCOURS PHOTOS #PORTRAIT2HLM

La photographie lauréate :



PARIS ACCUEILLE HOUSING EUROPE

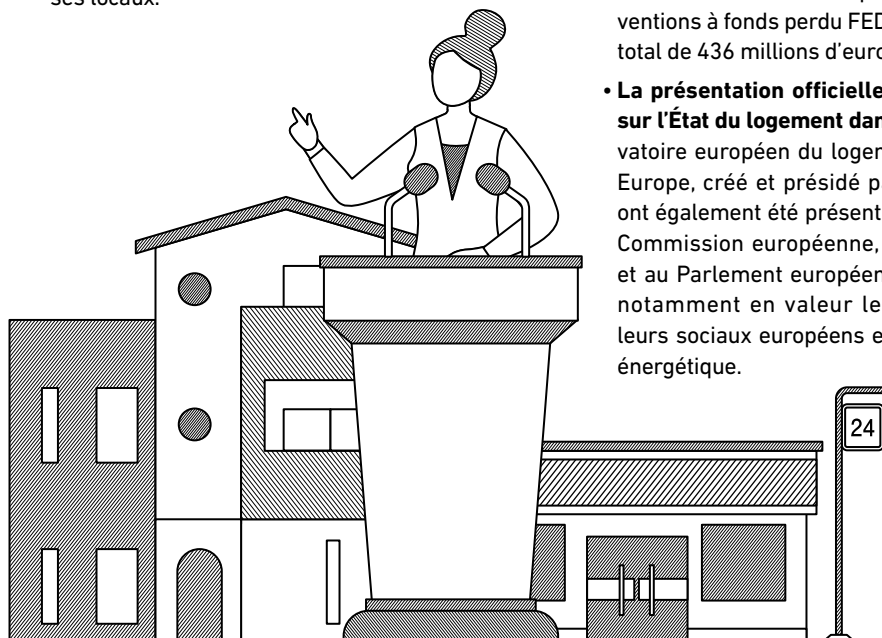
À l'invitation d'Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, Housing Europe, la Fédération européenne du logement social, a fêté ses 35 ans à Paris à l'occasion de son Assemblée générale.

Créé en juin 1988 lors du Congrès Hlm de Bordeaux consacré aux perspectives européennes du Mouvement Hlm, Housing Europe est né d'un échange entre Jacques Delors et Roger Quilliot en juillet 1987 : « *Oui, votre rôle est important ! Le marché intérieur ne peut se réaliser avec succès, sans un nécessaire équilibre social. Pas de volet social, sans volet logement social. Et le logement social, c'est vous ! Non seulement vous devez jouer un rôle dans l'édification de la politique sociale européenne, mais vous devez y aller ensemble. Organisez-vous et vous serez reconnus comme un interlocuteur de la Commission européenne.* » Jacques Delors

35 ans plus tard, Housing Europe, qui rassemble 46 fédérations de logement social représentant 43 000 bailleurs sociaux et gérant quelque 25 millions de logements sociaux, est composé d'une équipe permanente de dix personnes à Bruxelles, avec laquelle la Mission des affaires européennes de l'USH partage ses locaux.

DEUX TEMPS FORTS SE SONT DÉROULÉS LES 20 ET 21 JUIN :

- **Un Sommet européen du financement de la transition du logement social** cofinancé, par la Commission européenne dans le cadre du programme SHAPE-EU, en présence du commissaire européen Nicolas Schmit (emploi-droits sociaux), de plusieurs ministres du Logement d'États membres et de représentants de la Banque européenne d'investissement (BEI) et de la Banque de développement du Conseil de l'Europe (CEB). Organisé en lien avec l'USH à l'Académie du Climat de Paris, ce sommet a été l'occasion de présenter un premier bilan de l'« alliance européenne pour un logement social durable et inclusif » avec la Banque des Territoires, la BEI et la CEB. Pour rappel, 2 milliards de prêts intermédiés long terme à taux fixe de la Banque des Territoires sur ressources européennes de la BEI et de la CEB complètent l'enveloppe de subventions à fonds perdu FEDER 21-27 d'un montant total de 436 millions d'euros.
- **La présentation officielle du rapport bisannuel sur l'État du logement dans l'UE 2023** de l'Observatoire européen du logement social de Housing Europe, créé et présidé par l'USH. Les résultats ont également été présentés à la présidente de la Commission européenne, Ursula von der Leyen, et au Parlement européen. Cet Observatoire met notamment en valeur les stratégies des bailleurs sociaux européens en matière de transition énergétique.



UN ENGAGEMENT CONTINU POUR QUE LA RECHERCHE NOURRISSE L'ACTION DES ORGANISMES HLM

L'Union sociale pour l'habitat reste activement engagée auprès du monde de la recherche pour favoriser les partenariats avec les organismes Hlm et accompagner la production et la valorisation de travaux scientifiques.

LE PRIX DE LA RECHERCHE USH-CDC

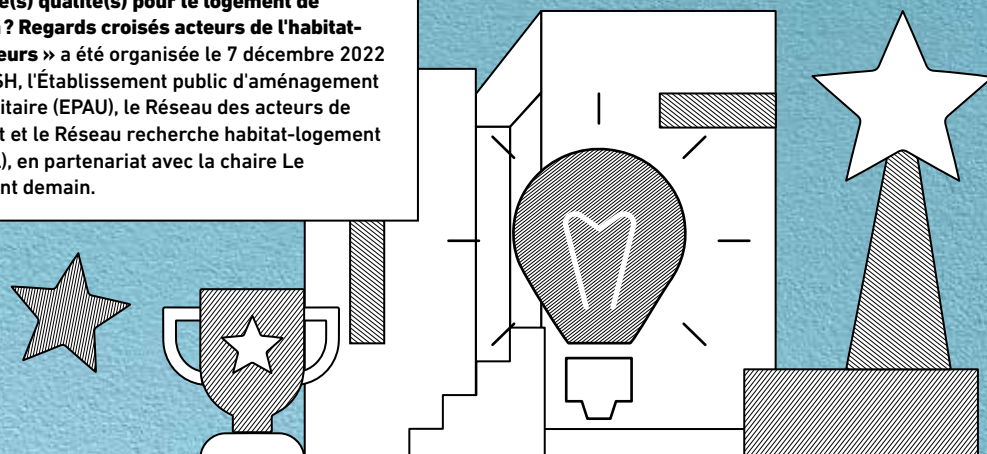
En 2022, le Prix de l'article scientifique sur l'habitat social a été remis à Rémi Habouzit pour sa recherche en sciences politiques intitulée « Placement, déplacement, re-placement : propriétaires et locataires dans une opération de rénovation urbaine à Clichy-sous-Bois et Montfermeil ». Des Prix Spéciaux ont également été décernés au sociologue Hadrien Malier pour son travail sur les classes populaires et l'enjeu écologique ainsi qu'aux géographes Yoan Miot et Marie Mondain pour leur recherche sur les pratiques des organismes Hlm dans les territoires en décroissance.

JOURNÉE « QUOI DE NEUF, CHERCHEURS »

Inscrite dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain (EQLD) », une journée intitulée « **Quelles(s) qualité(s) pour le logement de demain ? Regards croisés acteurs de l'habitat-chercheurs** » a été organisée le 7 décembre 2022 par l'USH, l'Établissement public d'aménagement universitaire (EPAU), le Réseau des acteurs de l'habitat et le Réseau recherche habitat-logement (REHAL), en partenariat avec la chaire Le logement demain.

LA RECHERCHE EN ACTION

En parallèle du programme consacré à la vente Hlm (2020-2023), l'USH et ses partenaires ont lancé un nouveau programme de recherche sur les « Défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables » (2022-2025). Les six équipes universitaires sélectionnées travaillent sur des sujets aussi variés que les modèles économiques des dispositifs OFS-BRS (Organismes de foncier solidaire-Bail réel solidaire), la fiscalité foncière locale, le ZAN (zéro artificialisation nette) et la sobriété foncière, ou encore l'impact du zonage des PLU (plans locaux d'urbanisme) ou de la multipropriété sur les dynamiques des prix fonciers et immobiliers. L'USH participe également au lancement de la chaire Geodata, Immobilier et Foncier de l'université d'Avignon. Toutes les informations sont disponibles sur le Centre de ressources et dans le Panorama de la recherche publié chaque année par l'USH en partenariat avec le REHAL.



LE PARTENARIAT AU SERVICE DE L'INNOVATION

Afin d'accompagner les organismes Hlm, l'USH négocie chaque année plusieurs dizaines de partenariats qui servent de leviers sur le terrain pour tester, expérimenter et réaliser. Quatre conventions de partenariat signées dans des domaines très divers par l'USH en 2022 illustrent cette volonté.

LA FONDATION MACIF, L'USH ET L'ASSOCIATION NATIONALE DES TIERS-LIEUX : DES PARTENARIATS POUR MIEUX VIVRE DANS LES QUARTIERS

La Fondation Macif, l'USH et l'Association nationale des tiers-lieux ont organisé un appel à projets intitulé « Quartiers d'Avenir » visant à soutenir la mise en place de nouvelles expérimentations menées par des duos organisme Hlm-associations, sur des projets innovants, pérennes, en lien avec les habitantes et les habitants.

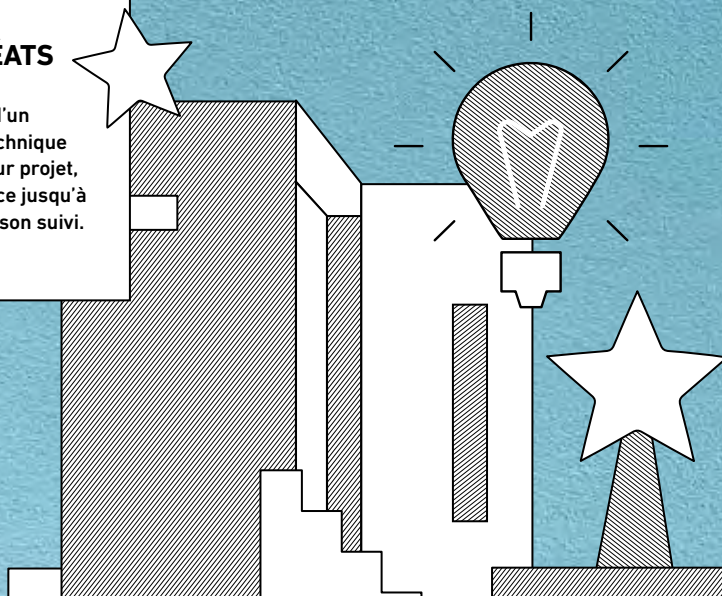
Les projets concernent trois axes :

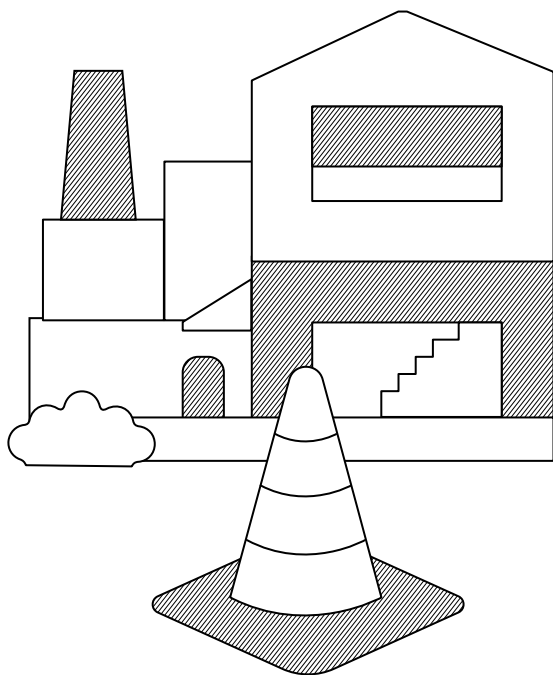
- **du déchet à la ressource** : projets favorisant la sobriété des ressources, la valorisation des déchets, le développement de filières d'activités économiques et de création d'emplois dans les territoires (gestion des déchets ménagers, des encombrants, recyclerie, ateliers de réparation, etc.);
- **vers l'agriculture urbaine** : jardins partagés, fermes urbaines ou élevages, alimentation saine et abordable, biodiversité, nature en ville, etc.;
- **la santé, le sport et le bien-être** : ateliers sur le bien-vieillir, le bien-être, animations autour de la prévention santé, démarches favorisant l'accès aux activités sportives (enfants, femmes, personnes âgées, etc.).

9

PORTEURS DE PROJET LAURÉATS

ont bénéficié d'un soutien financier et d'un accompagnement technique à la réalisation de leur projet, depuis son émergence jusqu'à sa mise en œuvre et son suivi.





USH ET UPCYCLEA : UN PARTENARIAT AVEC UNE START-UP POUR FAVORISER LA GESTION CIRCULAIRE DES RESSOURCES DU BÂTIMENT ET DU TERRITOIRE

Si tout un chacun s'accorde sur l'intérêt de l'économie circulaire et du réemploi des matériaux, sa mise en œuvre effective implique d'accéder à de nouvelles connaissances et d'intégrer certains réflexes. L'USH et Upcyclea ont ainsi signé, en 2022, une convention de partenariat qui permet de proposer aux organismes Hlm :

- **une librairie de « passeports circulaires »** présentant les produits qui constituent un bâtiment, les besoins en réemploi ou en matières premières secondaires;
- **des formations « bâtiment circulaire »**, conçues en lien avec l'Afpols;
- **une boîte à outils circulaires** permettant une acculturation à l'éco-conception, à la déconstruction circulaire et aux démarches de réemploi des matériaux;
- **une plateforme digitale du réemploi** qui permet de faire connaître les gisements en produits réemployables des organismes Hlm et de donner accès à l'ensemble des adhérents pour qu'ils déclarent leurs besoins par rapport à ces gisements.

USH ET FRANCE JUDO : DES DOJOS POUR UNE PRATIQUE SPORTIVE AU CŒUR DES QUARTIERS

Dans la perspective des Jeux olympiques et paralympiques de 2024 et dans le cadre du plan « 1 000 DOJOS », l'USH et France Judo ont signé une convention de partenariat visant à faciliter la création de dojos dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ces dojos sont conçus et gérés comme des lieux solidaires, dédiés à la pratique du judo, mais

aussi aux associations proposant des activités de soutien scolaire, culturelles, de lien social et de lutte contre l'exclusion numérique.

Accompagnés financièrement et en ingénierie, les organismes Hlm peuvent ainsi valoriser des locaux inoccupés, diversifier les activités dans les quartiers prioritaires et contribuer à l'animation des pieds d'immeuble.



L'USH ET L'INSTITUT NATIONAL DE RECHERCHES ARCHÉOLOGIQUES PRÉVENTIVES (INRAP) : CONCILIER LA CONSERVATION DU PATRIMOINE ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

Compte tenu du nombre conséquent de chantiers menés par les organismes, il existe une responsabilité du secteur dans la préparation, la réalisation et la valorisation des travaux d'archéologie préventive. Mais la maîtrise de leur réalisation, notamment en ce qui concerne les délais et les techniques applicables, est aussi un enjeu essentiel pour le bon déroulement de ces chantiers. Une meilleure compréhension ainsi que la valorisation de l'archéologie préventive dans les projets Hlm sont indispensables pour optimiser les pratiques de terrain et les coopérations.

L'Inrap et l'USH ont ainsi décidé de nouer un partenariat pour favoriser la prise de connaissance de l'importance des démarches d'archéologie préventive par les organismes Hlm, pour diffuser les bonnes pratiques de même que des ressources méthodologiques et techniques en la matière et pour valoriser les résultats des opérations archéologiques préventives conduites par l'Inrap.

FONDS DE SOUTIEN À L'INNOVATION : UN APPUI PRIMORDIAL DE L'INNOVATION DANS LE SECTEUR HLM

L'USH et les fédérations qui la composent accompagnent les organismes Hlm dans la constitution et la présentation des dossiers de demande de subvention auprès du Fonds de soutien à l'innovation. Géré par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), il est un levier financier important pour les organismes Hlm dans leurs projets de modernisation et d'innovation.

Financement de

197

ACTIONS

en faveur des locataires

7,1

MILLIONS D'EUROS

ont été distribués aux organismes Hlm sous forme de subvention

Subvention moyenne pour un dossier d'innovation :

55 000

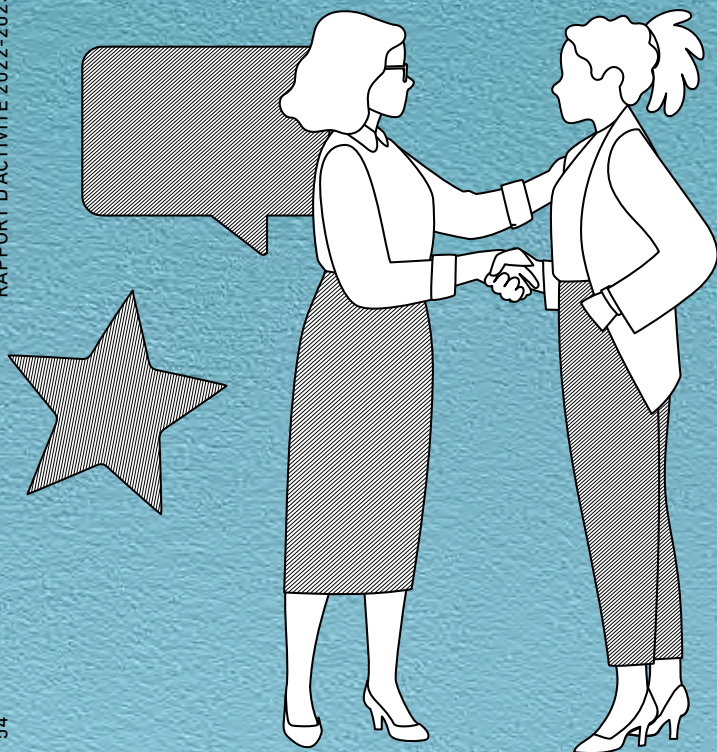
EUROS

Subvention moyenne pour un dossier de modernisation :

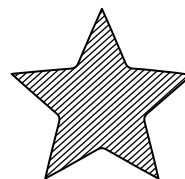
32 000

EUROS

Source : CGLLS – Bilan 2022



PRIX ET TROPHÉES



L'Union sociale pour l'habitat organise et soutient des démarches de concours visant à récompenser des projets emblématiques portés par des organismes Hlm.

LES TROPHÉES DE L'INNOVATION HLM

Depuis 2017, les Trophées de l'innovation Hlm récompensent des projets d'innovation portés par des organismes Hlm sur l'ensemble du territoire.

Sélectionnés par le public lors du Congrès Hlm de Lyon, les lauréats 2022 sont :

- **Nantes Métropole Habitat** pour son projet *Symbiose-serre sur le toit* (catégorie « Innovation technique » soutenue par la Fondation Excellence SMA);
- **Est Métropole Habitat** pour son projet *Chantier jeunes XXL* (catégorie « Innovation sociale » soutenue par la Caisse d'Épargne);
- **Archipel Habitat** pour son projet *Rien ne se perd, tout se trans...porte!* (catégorie « Innovation durable et circulaire », soutenue par Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels);
- **Ekidom** pour son opération *Adopte ton job* (catégorie « Innovation managériale » soutenue par l'Afpols);
- **Maisons & Cités** pour son projet *Pecquenchanvre, quand le béton de chanvre isole le bassin minier* (catégorie « Innovation bas carbone » soutenue par EDF). Ce projet a également reçu le prix Coup de cœur remis par la Banque des Territoires.

S'ENGAGER POUR LES QUARTIERS

L'USH est partenaire du concours initié par la Fondation FACE et l'ANRU. Il récompense des projets à vocation sociale développés dans des quartiers qui ont fait ou vont faire l'objet d'un renouvellement urbain.

Le lauréat de la catégorie « Habiter mieux, vivre ensemble », parrainée par l'USH, est Le Petit Lieu-Recyclerie petite enfance de l'association Le Petit Lieu à Nantes.

LE PRIX D'ARCHITECTURE DU PROJET CITOYEN HLM

Organisé par l'Unfsa en partenariat avec l'USH, le Prix d'Architecture du Projet Citoyen Hlm récompense les opérations donnant une place importante aux démarches d'association des usagers, des locataires ou des futurs accédants dans la conception du programme, du projet architectural ou du suivi de réalisation. En septembre 2022, le prix a été attribué à Alpes Isère Habitat pour le projet Le Pré-Vert à Crolles (Isère). Une mention spéciale a été décernée à **la Société Hlm de La Réunion (SHLMR)** pour un projet de construction neuve à Saint-Pierre de la Réunion.



LE TRAVAIL DES COMMISSIONS

ATTRIBUTIONS, MIXITÉ ET GESTION SOCIALE

PRÉSIDENTE : MARYSE PRAT

Présidente de la CGLLS

RÉFÉRENT USH : THIERRY ASSELIN,

Directeur des Politiques urbaines
et sociales de l'USH

Face à la montée des fragilités sociales et économiques, la Commission a décidé de travailler sur la simplification et l'amélioration des démarches d'attribution ainsi que sur l'appui des organismes Hlm dans la mise en œuvre et dans le développement d'une offre adaptée à la diversité des besoins.

Une feuille de route autour de quatre axes :

- **renforcer la qualité du service** au demandeur et simplifier le système d'attribution ;
- **accompagner les organismes** dans la prise en compte des ménages les plus fragiles (dont prévention des expulsions) ;
- **accompagner le vieillissement des occupants** du parc social par la proposition de solutions diversifiées ;
- **renforcer l'accueil des ménages** jeunes et accompagner les décohabitations.

Un plan d'action a été validé par la Commission pour la période 2023.

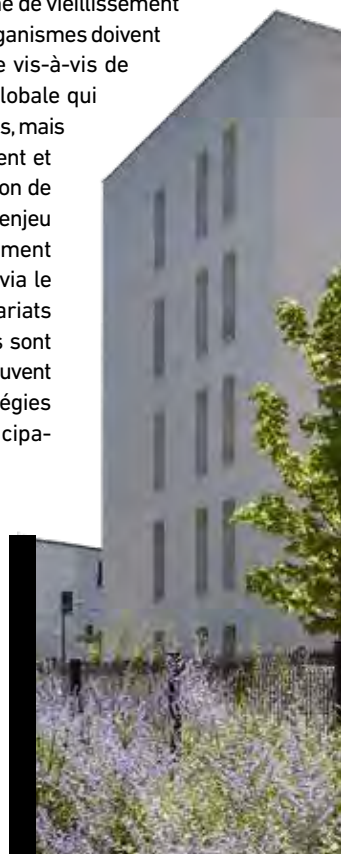
LES MUTATIONS : UN ENJEU POUR LE PARC HLM

Bien que la volonté de pousser des solutions de mobilité soit forte, les locataires se confrontent à de réelles difficultés de mise en place. Sujet d'insatisfaction important, la mutation reste donc un enjeu fort pour les organismes Hlm.

Les Commissions Attributions, mixité et gestion sociale et Qualité de service ont décidé de travailler de concert sur ce sujet avec la création d'un groupe de travail dédié.

L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT

Face à l'accentuation du phénomène de vieillissement des locataires du parc social, les organismes doivent continuer à adapter leur stratégie vis-à-vis de ces publics, dans une approche globale qui intègre les dimensions patrimoniales, mais aussi de gestion, d'accompagnement et de veille. En particulier, l'accélération de l'adaptation des logements est un enjeu important. Des modes de financement des travaux existent (notamment via le dégrèvement TFPB ou les partenariats avec la CNAV et les CARSAT), mais sont souvent complexes à mobiliser et peuvent freiner la mise en œuvre de stratégies patrimoniales d'ensemble et anticipatrices. L'USH milite donc pour renforcer l'accompagnement des organismes Hlm dans la massification de l'adaptation du parc social à travers une contractualisation « Ma PrimeAdapt » Logement social", en lien avec l'État et la CNAV. Elle soutient également une action sur l'ensemble des freins à la mobilité résidentielle des ménages âgés dans le parc social.



LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS

La Commission a continué à travailler à l'accompagnement des organismes dans la réforme des attributions, notamment dans la mise en œuvre de la gestion en flux des contingents de réservation. Le Cahier Repères n° 108, intitulé « Mettre en œuvre la gestion en flux des réservations de logements : enjeux, impacts et éléments de méthode », a été finalisé et diffusé à l'ensemble des organismes. Un webinar a réuni plus de 300 personnes issues d'organismes Hlm sur les conditions de mise en œuvre de cette réforme, et un appui a été mis en œuvre à destination des associations régionales Hlm pour accompagner les dynamiques inter-bailleurs locales sur le déploiement de la réforme.

LE LOGEMENT DES JEUNES

La Commission a poursuivi la mise en œuvre de la feuille de route dont elle s'était dotée en 2022. Celle-ci s'articule autour de cinq objectifs :

- 1. améliorer la communication** sur la diversité des solutions en direction des jeunes eux-mêmes et des partenaires;
- 2. mieux identifier la demande des jeunes ;**
- 3. accroître la production**/lever les freins à la création d'une offre nouvelle ;
- 4. favoriser l'accompagnement des publics les plus fragiles**/limiter le risque de rupture ;
- 5. capitaliser/diffuser les bonnes pratiques.**

Une étude confiée à KMPG a notamment permis de mieux cerner les besoins et les attentes des publics jeunes vis-à-vis du logement social et donnera lieu à des valorisations au deuxième semestre 2023.



Cahier Repères n° 108 « Mettre en œuvre la gestion en flux des réservations de logements : enjeux, impacts et éléments de méthode ».

Vénissieux / Armalia / ©Frédéric Achdou/USH

44 mois

DÉLAI D'ATTENTE MOYEN

entre le dépôt de la demande et la date de signature du nouveau contrat

25 %

DES PERSONNES SEULES

en demande sont retraitées

46 %

DE DEMANDES

DE MUTATION

enregistrées par les bailleurs

12 %

DE DEMANDES AVEC AU MOINS UNE PERSONNE EN SITUATION DE HANDICAP

ou de perte d'autonomie

QUALITÉ DE SERVICE

PRÉSIDENT : JACQUES WOLFROM
Directeur général du groupe Arcade-VYV

RÉFÉRENT USH : THIERRY ASSELIN
Directeur des Politiques urbaines
et sociales de l'USH

Pour le Mouvement Hlm, la qualité du service rendu aux locataires constitue un enjeu stratégique et un impératif qui doivent être assurés par tous les organismes et sur tous les territoires. Dans le contexte actuel marqué par une nécessaire maîtrise des dépenses par les organismes Hlm, la Commission souhaite rappeler que le maintien de qualité de service doit demeurer une priorité. La relation de confiance et de proximité au quotidien, notamment auprès des publics les plus fragiles, est un atout et une responsabilité qu'il convient de préserver.

UNE FEUILLE DE ROUTE AUTOUR DE CINQ AXES FORTS

- 1. favoriser une écoute** plus qualitative centrée sur les besoins et l'expérience client en complément de la mesure de la satisfaction locataire ;
- 2. accompagner le développement** de nouveaux services aux locataires et aux territoires ;
- 3. poursuivre l'engagement** Qualité de service de la profession par une labellisation ou une certification. Assurer le déploiement et la promotion des évolutions du label Quali'Hlm (intégrant de nouvelles mentions spéciales « Accompagnement du vieillissement » et « Parcours résidentiel ») ;
- 4. favoriser les conditions** de mise en œuvre d'une qualité de service sur l'ensemble des territoires et des résidences ;
- 5. accompagner les stratégies** de digitalisation de la relation client et d'optimisation de la gestion de proximité.

DES AVANCÉES RÉELLES PERÇUES PAR LES LOCATAIRES

Pour chacun de ces axes, la Commission a pu en tirer un premier bilan, notamment via la réalisation de la 2^e édition de l'Observatoire de la perception de la qualité du cadre de vie dans l'habitat (pour en savoir plus, rendez-vous page 41).

La Commission a par ailleurs mis en place un travail d'observation et de compréhension des transformations des pratiques, d'organisation et parfois de périmètre d'activité en matière de relation locataire et de gestion locative au sein des organismes Hlm. Ce travail a donné lieu à plusieurs publications.

L'USH a de son côté renouvelé le dispositif d'appui aux situations complexes qui a permis d'accompagner douze situations locales, majoritairement sur des problématiques de tranquillité et de sécurité.

À la fin 2022, une expérimentation a été engagée avec quatre organismes pour tester de nouvelles approches dans le but de remédier aux phénomènes de jets d'ordures par les fenêtres. Des mini-conférences sont également organisées afin de partager les enseignements.



Consulter le dossier
« Qualité de service ».



Une étude des stratégies et pratiques en matière de remise en état des logements à la relocation a été réalisée sur un panel de 8 organismes afin d'appréhender leurs impacts sur l'attractivité du patrimoine et la satisfaction des locataires entrants et sortants. Les résultats ont été présentés lors d'un webinaire, le 30 mai 2023, et font l'objet d'un Cahier Repères.

Le Label Quali'Hlm suit un déploiement constant depuis 2020 avec une centaine d'organismes Hlm engagés dans la démarche. En 2022, le comité de labellisation s'est élargi avec l'entrée de la CNAV et de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Par ailleurs, le Label adapté Quali'Hlm « Résidences thématiques » est en cours d'expérimentation avec la mise en place de formations « prise en main » en direction des auditeurs agréés et des organismes intéressés.

Trois nouveaux thèmes de travail identifiés comme prioritaires

La Commission Qualité de service propose d'engager une réflexion sur 3 nouveaux thèmes de travail prioritaires, en complément de la poursuite des axes de la feuille de route 2022-2024 :

- la relation client/locataire avec la mesure de l'impact de sa digitalisation grandissante sur l'expérience client;
- les relations de voisinage, point de plus en plus sensible dans les enquêtes de satisfaction, avec deux volets : la dimension de ressource et d'entraide entre locataires et la résolution des conflits;
- le traitement des demandes de mutation sous l'angle de la satisfaction client à la suite de l'observatoire sur la qualité... qui mettrait en exergue des divergences de perception concernant la facilité des démarches de recherche d'informations et de suivi de la demande.

QUALI'HLM

Près de **100**

ORGANISMES ENGAGÉS
dans la démarche
dont **58 labellisés** et
+ de 30 en renouvellement

+ de **10**

ORGANISMES ENGAGÉS
dans les mentions
spéciales « Accompagnent
du vieillissement » et
« Parcours résidentiel »

18

AUDITEURS AGRÉÉS

QUARTIERS, SÉCURITÉ, EMPLOI

PRÉSIDENTE : MARIE-LAURE VUITTENEZ

Directrice générale de
Métropole Habitat Saint-Étienne

VICE-PRÉSIDENT : JACQUES FERRAND

Directeur général de Néolia

RÉFÉRENT USH : THIERRY ASSELIN

Directeur des Politiques
urbaines et sociales de l'USH

Présents dans près de 90 % des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), avec du personnel de proximité présent au quotidien, les organismes Hlm ont un rôle essentiel à jouer au sein des QPV.

RENFORCER L'ASSOCIATION DU MOUVEMENT HLM DANS LES CONTRATS DE VILLE

Dans le cadre du comité interministériel des villes annoncé pour 2023 afin de présenter les mesures du plan « Quartiers 2030 », l'Union sociale pour l'habitat a formulé des propositions en s'appuyant sur les travaux de sa Commission Quartiers, sécurité, emploi :

- **renouveler les contrats de ville** en associant plus fortement les organismes Hlm dans l'élaboration et la gouvernance et en pérennisant l'abattement de TFPB en QPV jusqu'en 2030 ;
- **accélérer la transition écologique** des quartiers en sécurisant la réalisation du NPNRU et la démarche « Quartiers Résilients » ;
- **favoriser le rôle des organismes Hlm** comme acteurs de l'insertion par l'emploi ;
- **renforcer la participation** des habitants ;
- **œuvrer à la sécurité** et à la tranquillité résidentielle.

DANS LE CHAMP DE LA SÛRETÉ ET DE LA TRANQUILLITÉ RÉSIDENIELLE

Les organismes Hlm sont confrontés à la gestion de situations qui peuvent s'avérer particulièrement complexes sur certains territoires : incivilités récurrentes qui nuisent au quotidien des locataires et habitants, dégradations de biens, agressions de collaborateurs, trafics, rassemblements, violences urbaines.

Les enquêtes relatives aux faits d'incivilités, menées par l'USH chaque année auprès des organismes Hlm depuis plus de 10 ans, confirment la persistance des problématiques d'insécurité, et une tendance à la diffusion des phénomènes : près de 60 % des organismes déclaraient déposer plainte de façon systématique en 2019 alors qu'ils étaient 43 % en 2017.

Face à ces situations, les organismes Hlm ont une nécessité à agir, pour répondre aux enjeux de qualité de service et garantir la jouissance paisible aux locataires du parc social, pour assurer la sécurité de leurs personnels et de leurs prestataires, enfin pour rester attractifs et éviter la dégradation de l'image des quartiers dans lesquels ils sont implantés.

L'Union accompagne les organismes Hlm sur ces sujets, notamment par le biais de partenariats avec des acteurs institutionnels clés. Pour autant, ces dernières années, le positionnement historique de la profession, indiquant que les organismes Hlm sont des acteurs de la tranquillité résidentielle et des partenaires de la sécurité publique, est remis en question avec une tendance, dans certains territoires, à leur demander d'aller de plus en plus loin dans la prise en charge directe de responsabilités en termes de présence humaine renforcée dans les sites sensibles, en soirée notamment.

Face à ce constat, l'USH a défini un plan d'action autour de 4 axes :

- **comprendre les phénomènes** d'incivilité et d'insécurité dans le parc social ;
- **s'informer, se former et s'organiser** face aux enjeux de tranquillité et de sécurité ;
- **conforter et enrichir le réseau** de partenaires de la sécurité ;
- **faire connaître et valoriser l'action** du Mouvement Hlm.



TERRITOIRES DÉTENDUS ET CŒURS DE VILLE

PRÉSIDENTE : MURIEL BOULMIER
Présidente de l'URHIm Nouvelle Aquitaine

RÉFÉRENT USH : THIERRY ASSELIN
Directeur des Politiques urbaines
et sociales de l'USH

Créée en 2022, cette nouvelle Commission aborde les problématiques des territoires dont les mutations démographiques et économiques perturbent significativement les marchés immobiliers.

Afin de soumettre des propositions et d'apporter des réponses, la Commission a mis en place un certain nombre d'actions visant à mieux appréhender les problématiques qui se posent sur ces territoires :

- **un programme d'auditions** des réseaux d'élus et des partenaires : petites villes de France, Sites & Cités remarquables de France ;
- **un cycle d'ateliers** interacteurs sur des sujets tels que la seconde vie du bâtiment, les interventions en centres anciens, les politiques d'attribution en territoires détendus, la sobriété foncière... ;
- **une étude** sur l'intervention des organismes dans les quartiers anciens dégradés.

Par ailleurs, la Commission a défini un nouvel axe de travail portant sur la territorialisation de la vacance dans le parc social et le parc privé, sur les stratégies mises en œuvre hors métropoles et sur le rôle des organismes dans les actions de lutte contre la vacance dans les parcs social et privé.

Macon / Macon Habitat / ©Frédéric Achdou/USH

ACCESSION SOCIALE, SYNDIC ET COPROPRIÉTÉS

PRÉSIDENT : BRUNO FIEVET

Directeur général de Coopalis

VICE-PRÉSIDENT : MATTHIEU NEDONCHELLE

Directeur général du groupe CISN

RÉFÉRENT USH : NICOLAS PRUDHOMME

Directeur de la Maîtrise d'ouvrage
et des Politiques patrimoniales de l'USH

La Commission Accession sociale, syndic et copropriétés s'est fixé une feuille de route pluriannuelle 2021-2023 ambitieuse. Elle donne les moyens de formuler des positions, des engagements et des propositions pour renforcer l'intervention des organismes Hlm dans la sécurisation des parcours résidentiels des accédants et dans la prévention de la dégradation des copropriétés.

UNE FEUILLE DE ROUTE AUTOUR DE QUATRE AXES FORTS

- 1. recenser les freins et les opportunités** rencontrés par les organismes Hlm sur l'accession sociale et le métier de syndic ;
- 2. renforcer la place de l'accession sociale** dans les politiques locales de l'habitat ;
- 3. intégrer les enjeux de la copropriété** dans les stratégies des organismes Hlm ;
- 4. mettre en évidence des points d'alerte** et formuler des propositions permettant d'ajuster le modèle OFS-BRS dans un dialogue constructif avec l'État.

DES ÉTUDES ET DÉMARCHES

Conduites et finalisées en 2022-2023 :

- étude « Adaptation du cadre d'intervention des organismes Hlm en accession sociale à la propriété » ;
- étude « Rénovation énergétique en copropriété : cadre d'intervention et dispositifs de financement à l'usage des organismes de logement social » ;
- conduite de séminaires « Accession sociale » en région, avec l'appui de la FNAR.

Initiées en 2023 :

- développement d'outils d'aides à la connaissance des profils des acquéreurs et de la diversité des territoires ;
- 3^e enquête triennale de l'USH « L'accession sociale à la propriété : enquête sur les opérations d'accession sociale à la propriété et profil des accédants » ;
- 1^{er} bilan de l'intervention des organismes Hlm dans le plan Initiatives Copropriétés ;
- plan d'action confédéral « OFS-BRS ».

UN PROGRAMME D' ACTIONS PROFESSIONNELLES DÉPLOYÉES EN RÉGION

L'USH anime régulièrement des réunions sur le thème « Accession sociale, vente Hlm, copropriétés, syndic » en lien avec les associations et unions régionales Hlm.

Le réseau national métier « Syndic Hlm et copro » se réunit deux fois par an et dispose d'un espace collaboratif dédié.

DES STAGES DE FORMATION PROFESSIONNELLE

L'EASP (École de l'Accession Sociale à la Propriété) propose des stages de formation professionnelle en inter-organismes et en intra-organismes pour découvrir les fondamentaux de l'accession sociale ou pour se perfectionner sur l'ensemble des dispositifs de l'accession sociale en montage d'opération, commercialisation, fonctions supports.

TRANSITION ET RÉSILIENCE DU PARC DE LOGEMENTS

PRÉSIDENT : STÉPHANE DAUPHIN

Directeur général de Seqens

RÉFÉRENT USH : NICOLAS PRUDHOMME

Directeur de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales de l'USH

Au regard des évolutions réglementaires et législatives récentes (RE2020, loi Climat et Résilience, Stratégie nationale bas carbone (SNBC)) et la nécessité de décarboner l'activité des organismes, la Commission s'interroge et s'efforce de proposer des stratégies adaptées afin de répondre à ces enjeux. Notamment par l'analyse et la proposition de solutions pour assurer la bonne adéquation des logements aux besoins actuels et futurs et du chemin à parcourir pour améliorer durablement le parc Hlm.

SECONDE VIE DES BÂTIMENTS

La Commission a travaillé à l'élaboration d'un nouveau dispositif de financement de réhabilitation lourde : le dispositif « Seconde vie des logements locatifs sociaux ».

CELUI-CI A POUR OBJECTIFS :

- d'établir un nouveau cycle de vie à des bâtiments de plus de 40 ans, en leur redonnant des propriétés équivalentes à celles du neuf ;
- d'intervenir sur les logements au travers d'une rénovation performante ;
- de réaliser des travaux d'amélioration de la qualité de vie pour les locataires, voire de restructuration/transformation pour faire mieux correspondre la typologie des logements après travaux aux besoins identifiés sur le territoire ;
- de proposer une alternative à la démolition-reconstruction.

Face à ce référentiel travaux ambitieux, la Commission travaille, avec la Banque des Territoires, à la mise en place de prêts longs (40 ans), adaptés à ce type de travaux. Par ailleurs, il est demandé une exonération de TFPB de 25 ans ainsi qu'une TVA réduite à 5,5 % pour l'ensemble des travaux.

Les travaux menés par la Commission ont abouti au lancement, en 2023, d'une expérimentation du dispositif au travers de la réhabilitation de 900 logements, en mobilisant une enveloppe de 15 millions d'euros du Fonds national des aides à la pierre (FNAP). Les conclusions de cette expérimentation permettront de consolider le référentiel technique proposé et de s'assurer que les dispositifs financiers et fiscaux sollicités permettent d'équilibrer, d'un point de vue financier, ces opérations.

Des réflexions vont par ailleurs être menées, en 2023, sur la potentielle évolution des loyers, en facilitant leurs applications, notamment sur le déconventionnement-reconventionnement et la Nouvelle Politique des Loyers (NPL).



DES OUTILS NUMÉRIQUES POUR ACCOMPAGNER L'ÉLABORATION DES STRATÉGIES PATRIMONIALES

La Commission accompagne le développement de deux outils pour appuyer les organismes à l'élaboration de leur stratégie patrimoniale : Prioréno (développé par la Banque des Territoires) et Go-Rénove (développé par la CSTB).

Ces portails permettront de visualiser, sur une carte, le parc des organismes et les indicateurs de performance associés, de prioriser les rénovations énergétiques des bâtiments et d'évaluer les performances des rénovations énergétiques réalisées.

En 2023, la Commission lance une étude, via l'outil Go-Rénove, pour renforcer sa connaissance technique du parc Hlm. Une meilleure connaissance de celui-ci permettra de faciliter et d'objectiver les études d'impact des stratégies techniques mais aussi des dispositifs législatifs et réglementaires à venir.

DES RÉFLEXIONS MENÉES SUR L'ADAPTATION DU PARC HLM AU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

Face aux risques d'aléas climatiques de plus en plus fréquents et intenses affectant le patrimoine des organismes, la Commission a engagé une étude exploratoire sur le potentiel besoin d'un outil « Résilience » qui permettrait aux organismes Hlm d'établir une cartographie d'exposition et de vulnérabilité du patrimoine immobilier devant les risques climatiques et de diagnostiquer la performance de la résilience des bâtiments, associé à des préconisations.

En parallèle de ces travaux, la Commission accompagne le projet Renoptim qui ambitionne de développer un applicatif numérique, s'appuyant sur la Base de données nationale des bâtiments (BDNB), afin d'identifier les sites, bâtiments et logements sensibles au risque d'inconfort d'été. Cet outil proposera également des solutions techniques en programmation de travaux, intégrant le gain de performance en termes de confort d'été. Une campagne expérimentale in situ permettra de confronter les méthodes de calcul de l'applicatif numérique aux données réelles (logements et ressenti locataires).

PROSPECTIVE ÉCONOMIQUE

PRÉSIDENT : YANNICK BORDE

Président de Procvivis UES-AP

RÉFÉRENT USH : DOMINIQUE HOORENS

Directeur des Études de l'USH

La Commission Prospective économique, présidée par Yannick Borde, a débattu en 2022 et 2023 des conséquences de la hausse acquise et prévisible du taux du Livret A sur la situation financière des organismes Hlm et sur leur stratégie d'investissement.

Les éléments conclusifs ont été présentés au Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat.

Ils soulignent que les organismes Hlm entrent dans un environnement économique et financier inédit depuis 50 ans et qu'il convient, pour répondre aux impératifs à court terme, de trouver les moyens d'améliorer les résultats d'exploitation, notamment :

- **en revisitant** les politiques d'amortissements techniques;
- **en facilitant** les réaménagements de dette avec entre autres la possibilité d'étendre l'utilisation des prêts en double révisabilité;
- **en communiquant** en liaison avec la Caisse des Dépôts sur la situation du secteur;
- **en réalisant un stress test.**

Les éléments présentés indiquent également des voies à approfondir pour diminuer le coût du circuit du Livret A :

- application du pas de 0,5 % à la hausse;
- taux de commissionnement;
- taux de centralisation du Livret d'épargne populaire;
- taux du livret en fonction des dépôts;
- livret pour les institutionnels;
- allègement du process des garanties...

La Commission souligne par ailleurs la nécessité d'apporter de la visibilité à moyen terme aux organismes Hlm, notamment en matière de RLS, de TVA, d'environnement fiscal (exonérations, abattements, dégrèvements TFPB) et de cadre de ressources.

L'ambition est d'éviter que les organismes Hlm soient contraints de revoir drastiquement leurs politiques d'investissement ou même de détériorer leur service rendu ou leur rôle social, alors que la demande de logement social augmente fortement et que les objectifs en matière de réhabilitation sont très ambitieux.

PARTIE 6

L'UNION ET VOUS





LES JOURNÉES PROFESSIONNELLES DE L'UNION

NOVEMBRE

08 NOV. 2022

Comment concilier le développement de l'offre avec l'objectif ZAN ?

15 NOV. 2022

Actualité juridique et fiscale du logement social

17 NOV. 2022

Bâtiments connectés, performance énergétique et évolution du parc (webinar)

22 NOV. 2022

Les enjeux RH de 2023 : des évolutions auxquelles les organismes Hlm doivent s'adapter

DÉCEMBRE

02 DÉC. 2022

Laïcité et vivre-ensemble : repères pour les organismes Hlm (webinar)

05 DÉC. 2022

Votre communication est-elle vraiment accessible à tous et à toutes ?

15 DÉC. 2022

Favoriser un parcours résidentiel heureux des personnes âgées, à l'appui de solutions d'habitat adapté et partagé, au sein du logement social

FÉVRIER

02 FÉV. 2023

Insertion socioprofessionnelle des habitants dans les quartiers prioritaires (webinar)

28 FÉV. 2023

Financer ses actions d'innovation et de modernisation avec le Fonds de soutien à l'innovation (webinar)

AVRIL

04 AVR. 2023

La sobriété appliquée à la communication : comment repenser nos habitudes et actions ?

07 AVR. 2023

S'engager dans une démarche de compensation carbone : enjeux et leviers pour les organismes (webinar)

11 AVR. 2023

Cahier Repères n° 108 – Mettre en œuvre la gestion en flux de réservations de logements (webinar)

MAI

11 MAI 2023

Économie circulaire à l'échelle du bâtiment : de l'éco-conception au réemploi des matériaux, un nouvel enjeu des stratégies patrimoniales et des stratégies d'achat

JUIN

06 JUIN 2023

Actualité juridique et fiscale du logement social

08 JUIN 2023

Et si le bâtiment ne consommait plus d'eau ? Panorama des solutions pour mieux gérer l'eau, dans l'hexagone et les outre-mers (webinar)

09 JUIN 2023

Remise en état des logements à la relocation : quelles stratégies et pratiques des organismes pour améliorer la performance interne et la satisfaction des locataires ? (webinar)

15 JUIN 2023

Quelle ambition écologique des projets urbains au sein des quartiers prioritaires ?

LA COLLECTION DES CAHIERS

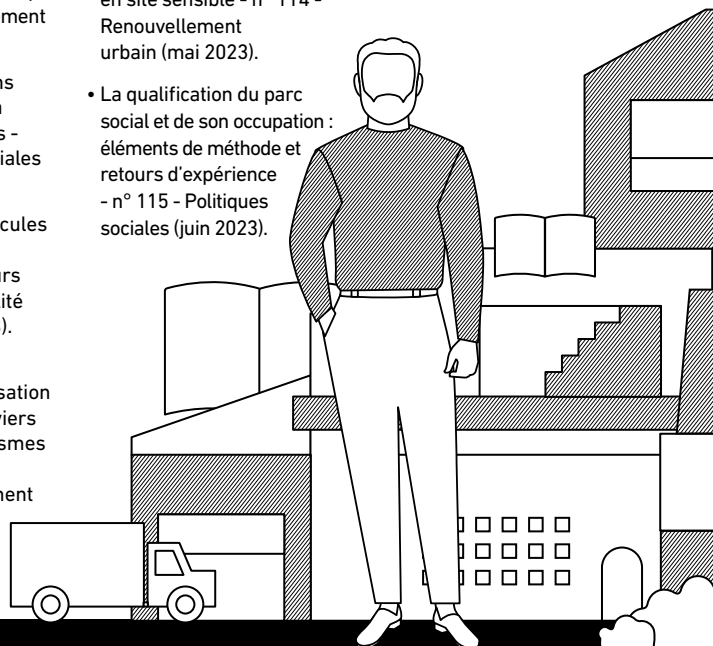
L'USH a publié 20 Cahiers thématiques depuis juin 2022.

Ces derniers recensent des travaux de recherche, d'études et d'analyse sur divers sujets. Ils reprennent également l'essentiel des échanges des colloques et des journées organisés par l'Union et ses réseaux. La collection des Cahiers de l'Union est disponible sur le Centre de ressources et la boutique en ligne.

LES REPÈRES

Guides méthodologiques et éléments de repères fournissant une information en profondeur destinée à un public professionnel et averti.

- Les Hlm en chiffres - Édition 2022 - n°102 (sept. 2022).
- Transformation de l'existant et construction réversible : penser le logement pour demain et après-demain - n° 103 - Maîtrise d'ouvrage, aménagement et urbanisme (sept. 2022).
- Construire sa raison d'être : enjeux et bénéfices d'une démarche transformante - n° 104 - Politiques sociales (sept. 2022).
- Protection des données à caractère personnel dans les organismes de logement social - Guide RGPD - n° 105 - Qualité de service (nov. 2022).
- Rénovation énergétique en copropriété : cadre d'intervention et dispositifs de financement à l'usage des organismes de logement social - n° 106 - Accession sociale, vente Hlm (déc. 2022).
- Rapport d'impact Hlm 2022 - Indicateurs sociaux et environnementaux du secteur Hlm français - n° 107 - Politiques sociales (janv. 2023).
- Mettre en œuvre la gestion en flux des réservations de logements : enjeux, impacts et éléments de méthode - n° 108 - Politiques sociales (janv. 2023).
- Projets de renouvellement urbain - La mobilisation du développement social urbain des organismes Hlm - n° 109 - Patrimoine, politique de la ville et renouvellement urbain (fév. 2023).
- Quels leviers pour réaliser des opérations de requalification ambitieuses dans les quartiers en renouvellement urbain ? - n° 110 - Patrimoine, politique de la ville et renouvellement urbain (fév. 2023).
- Panorama des solutions alternatives d'habitat à destination des seniors - n° 111 - Politiques sociales (mars 2023).
- L'enlèvement des véhicules en infraction sur le patrimoine des bailleurs sociaux - n°112 - Qualité de service (mars 2023).
- S'engager dans une démarche de compensation carbone : enjeux et leviers à la portée des organismes de logement social - Énergie et environnement - n° 113 (avril 2023).
- Sécurisation des chantiers de renouvellement urbain en site sensible - n° 114 - Renouvellement urbain (mai 2023).
- La qualification du parc social et de son occupation : éléments de méthode et retours d'expérience - n° 115 - Politiques sociales (juin 2023).



LES PANORAMAS

Publications de type monographies et rapports d'études, donnant une perspective large d'un sujet et constituant le fonds scientifique des ressources documentaires de l'Union.



- Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement - Édition 2023 - n° 10 - Recherche et innovation (nov. 2022).
- Réalisations candidates au concours « Hlm, partenaires des âgés » 2021 - n° 11 - Politiques sociales (nov. 2022).

LES ACTES



Recueils et comptes rendus des communications présentées dans le cadre de conférences, colloques ou réunions professionnelles.

- Faire avec les habitants : des collaborations renouvelées dans l'habitat social? - n° 30 - Colloque du 2 juin 2022 (sept. 2022).

LES ÉQUIPES DE L'UNION



Juin 2023

Des équipes mobilisées au service de l'habitat social, à Paris et en région.

DÉLÉGATION GÉNÉRALE

Marianne Louis, directrice générale

Thierry Asselin, directeur des politiques urbaines et sociales

Antoine Galewski, directeur des relations institutionnelles et parlementaires

Dominique Hoorens, directeur des études

Boris Pétric, directeur juridique et fiscal

Lionel Primault, secrétaire général à l'action régionale

Nicolas Prudhomme, directeur de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales

Joachim Soëtaud, directeur des affaires publiques, de la communication et du digital

Éric Thébaud, conseiller de la présidente et de la directrice générale

DIRECTIONS ET SERVICES DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

Isabelle Cros

DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES ET DES MOYENS GÉNÉRAUX

Jean-François Heyberger

DIRECTION DU NUMÉRIQUE ET DES SYSTÈMES D'INFORMATION

Alexandre Gayraud

MISSIONS RATTACHÉES À DES MEMBRES DE LA DÉLÉGATION GÉNÉRALE

Affaires européennes
Laurent Ghekière

Congrès, événements et ventes
Christophe Peseux

Direction outre-mers
Brayen Sooranna

DIRECTIONS ET DÉPARTEMENTS OPÉRATIONNELS

DIRECTION DES POLITIQUES URBAINES ET SOCIALES

Thierry Asselin

Pôle politiques clientèles et sociales

Delphine Baudet-Collinet, directrice adjointe

Gestion de la demande, attributions, informatique et libertés
Mehdi Ghezali

Politiques sociales
Maryse Sylvestre

Quali'Hlm et vieillissement
Catherine Vogeleisen

Qualité de service
Thierry Piedimonte

Pôle politiques territoriales et urbaines

Raphaële d'Armancourt, directrice adjointe

Conception et renouvellement urbain
Anne Jover

Développement social des quartiers, numérique et innovation sociale
Céline Di Mercurio

Politiques locales, revitalisation, centres anciens
Dominique Brésard

Renouvellement urbain et habitat
Sophie Lauden-Angotti

Ville durable, aménagement, urbanisme et foncier
Franck Baltzer

RSE et Valorisation de la performance sociale

Éléonore Evain Dorado

Sûreté et tranquillité résidentielle

Émilie Vasquez

DIRECTION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE ET DES POLITIQUES PATRIMONIALES

Nicolas Prudhomme

Adjoints au directeur
Alban Charrier (politiques techniques), Pierre Frick

Accession sociale, vente Hlm, copropriétés, syndic
Chrystel Gueffier-Pertin

Architecture, qualité d'usage, biodiversité
Paul Sarais

Énergie et bas carbone
Rémy Vasseur

Innovation et prospective
Véronique Velez

Expérimentation et innovation
Alexandre Alsaint

Transition et résilience du parc/ Stratégies et politiques patrimoniales
Jérémy Ferrari

DIRECTION DES ÉTUDES

Dominique Hoorens

Pôle études économiques et financières

Christophe Canu, adjoint au directeur

Économie, financement du logement social, transition énergétique, Europe
Guillemette Huguet

Pôle études et enquêtes

Chourouk Karker, adjointe au directeur

Démographie, occupation du parc et demande de logement social
Sarah Lopez

Observatoires (OPL, OVHLM)
Jean-Louis Bonnet

Parc de logements sociaux et production
Adrienne Chauvin

DIRECTION JURIDIQUE ET FISCALE

Boris Pétric

Accession à la propriété, copropriété, vente immobilière
Gaëlle Lecouëdic

Documentation, veille juridique, administration des espaces
Valérie Vénuse

Fiscalité
Pascale Loiseaux, Mathilde Labrot

Gestion locative
Barbara Fourcade,
François-Xavier Berthion, Fabien Elie

Marchés, commande publique, construction
Benoît Gunslay

DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES DE L'UES-USH ET MOYENS GÉNÉRAUX

Jean-François Heyberger

DRH adjointe
Marie Maître

Développement RH et action professionnelle
Vaya Dratsidis

DIRECTION DES AFFAIRES PUBLIQUES, DE LA COMMUNICATION ET DU DIGITAL

Joachim Soëtarđ

Service communication
Sarah Cassone

Magazine Actualités Habitat
Valérie Liquet

Centre de ressources
Valérie Souchet

Partenariats institutionnels, Recherche universitaire
Bruno Marot

Partenariats et innovation
Catherine Hluszko

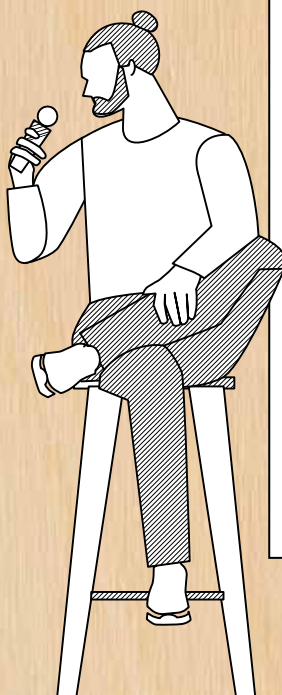
Direction Congrès, événements et ventes
Christophe Pesoux

Directrice adjointe chargée de l'organisation
Carole Lobeau

Directrice adjointe chargée du développement commercial
Dominique Coléon

Direction du numérique et des systèmes d'information
Alexandre Gayraud

Directeur adjoint
Alban de Latour



FÉDÉRATIONS

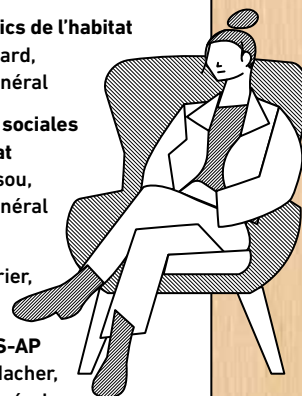
Offices publics de l'habitat
Laurent Goyard,
directeur général

Entreprises sociales pour l'habitat
Didier Poussou,
directeur général

Coop'Hlm
Vincent Lourier,
directeur

Procvivis UES-AP
Guillaume Macher,
directeur général

Associations régionales d'organismes d'habitat social
Lionel Primault, directeur



FILIALES ET STRUCTURES ASSOCIÉES

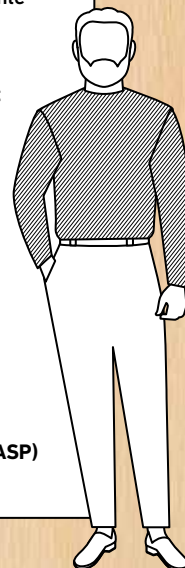
Afpols
Cathy Herbert, présidente
Franck Martin,
directeur général

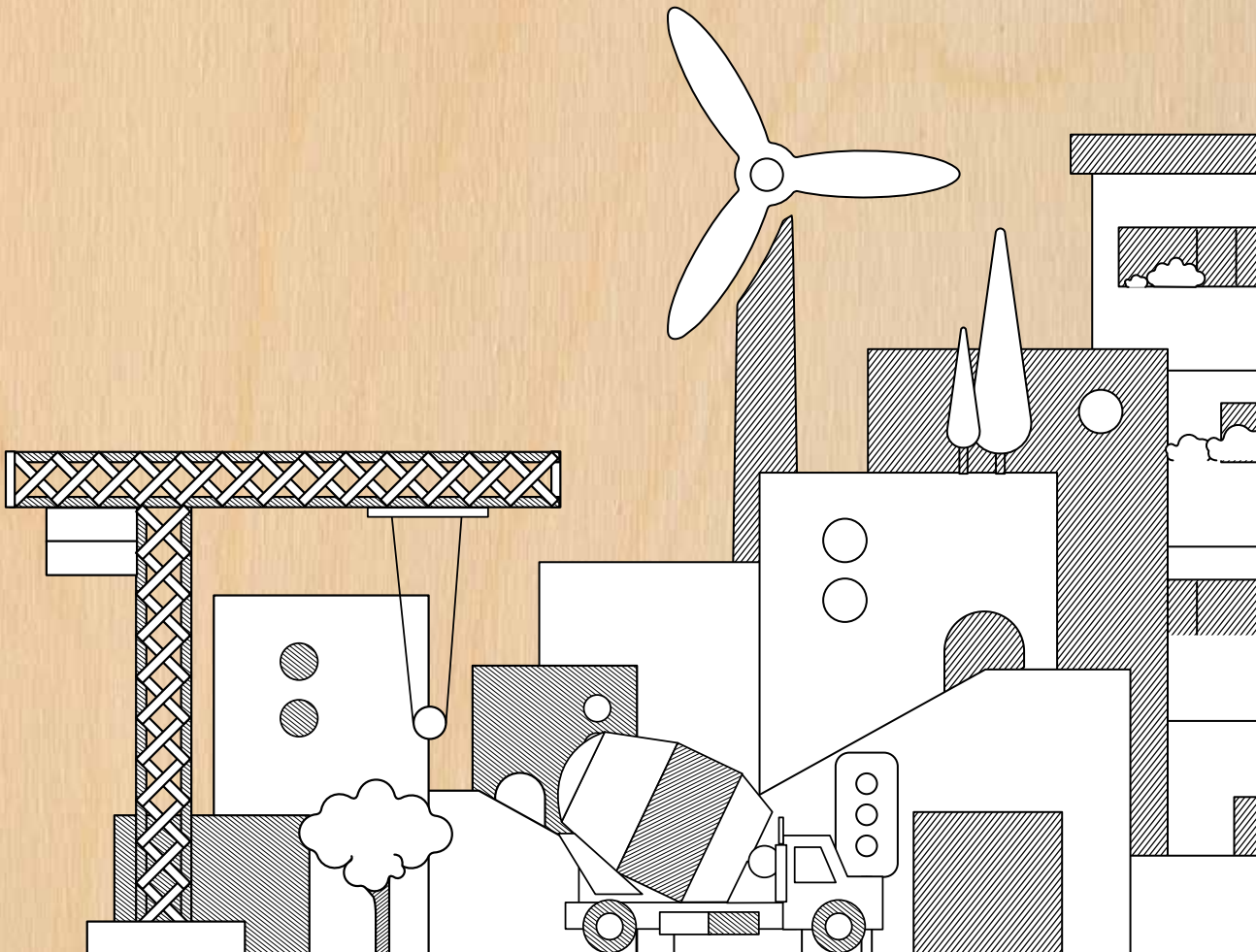
Habitat & Territoires Conseil Groupe
Valérie Fournier, présidente
Pascal Lefèvre,
directeur général

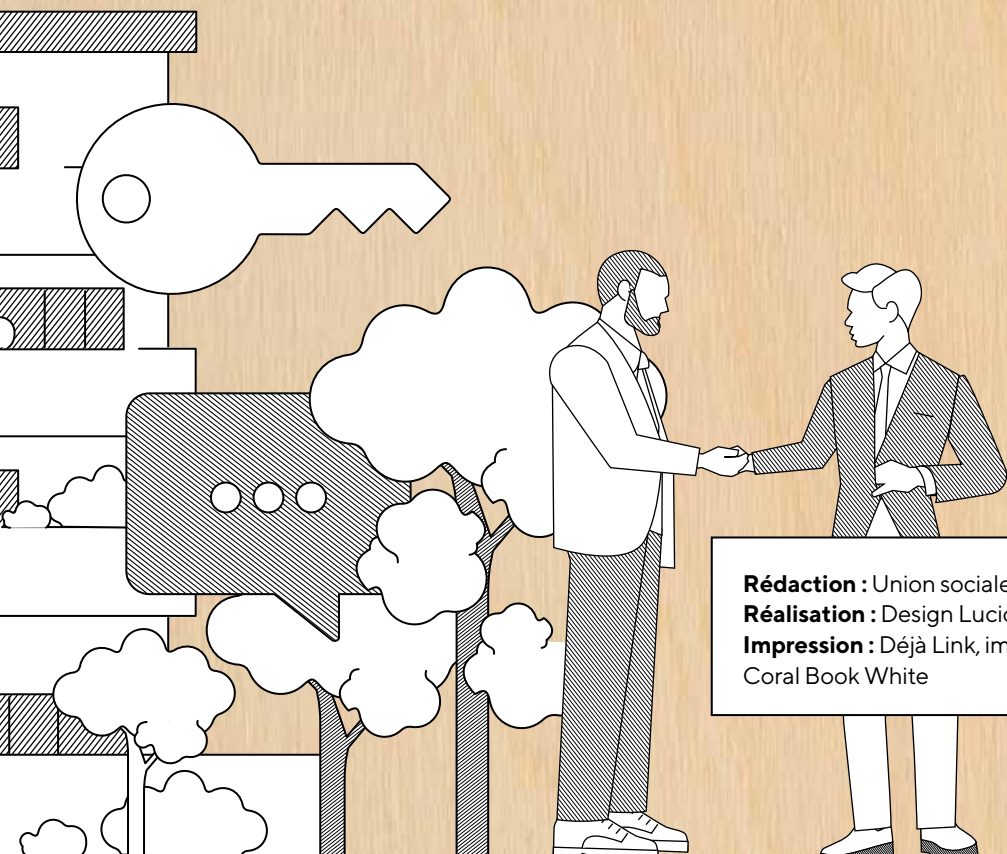
École du renouvellement urbain
Philippe Bies, président
Franck Martin, directeur
Céline Gipoulon,
directrice déléguée

Société de garantie de l'accession
Benoit Tracol, président
Vincent Lourier,
secrétaire général

École de l'Accession Sociale à la Propriété (EASP)
Benoit Tracol, président







Rédaction : Union sociale pour l'habitat •
Réalisation : Design Luciole • juin 2023
Impression : Déjà Link, imprimé sur du
Coral Book White

