

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2019 - 2020

USH



# LES HLM, UN MODÈLE, UN ATOUT

*p.4*  
**PRÉAMBULE**

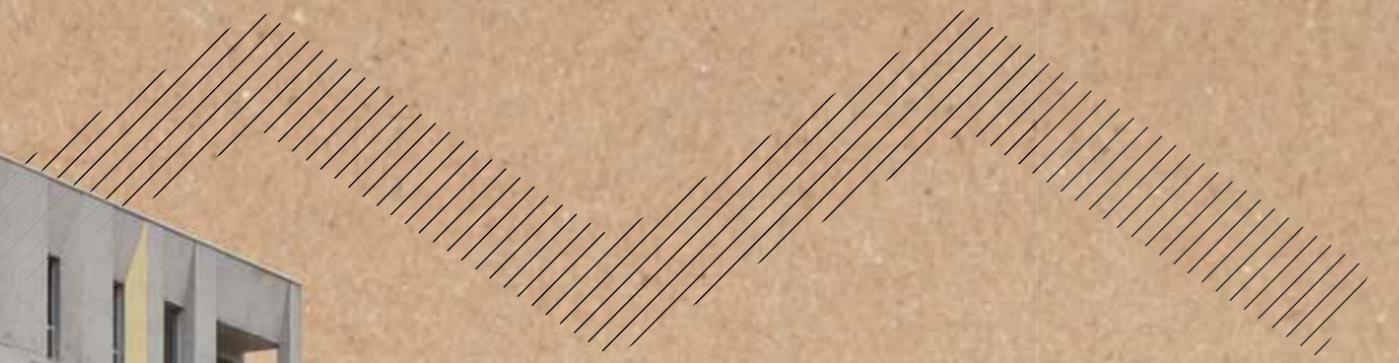
*p.20*  
**LES FAITS  
MARQUANTS**

- 22 Un Congrès anniversaire
- 28 Communication du secteur
- 34 Financements
- 42 Politiques sociales
- 54 Locataires et demandeurs
- 64 Production, rénovation  
et politique de vente
- 78 Recherche universitaire  
et logement social
- 82 Mission des affaires  
européennes et des  
relations internationales

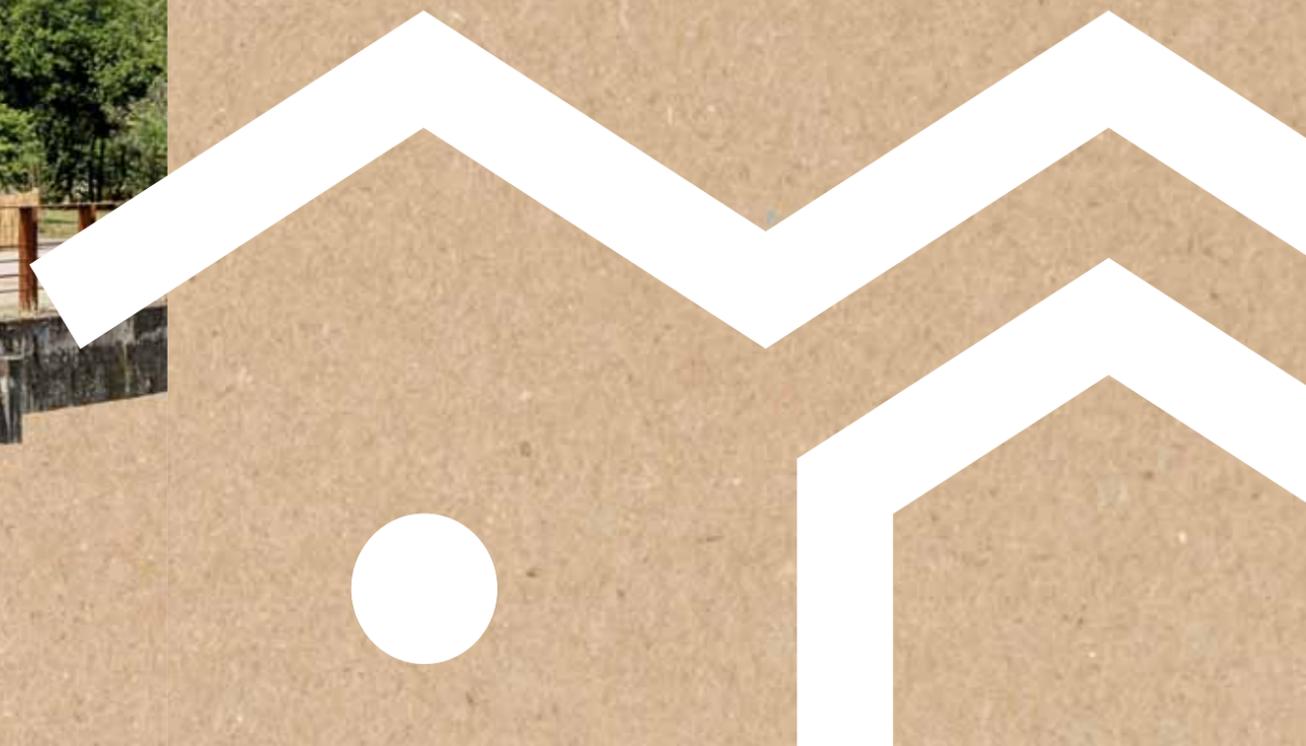
*p.86*  
**ORGANISATION  
& BILAN  
FINANCIER**

**LES HLM,  
UN MODÈLE,  
UN ATOUT**

**2019-2020**  
USH



# préambule



# Huit ans de présidence

## Garantir l'unité du Mouvement, aller de l'avant



**JEAN-LOUIS DUMONT**  
Président de l'Union sociale  
pour l'habitat

« Élu à la présidence de l'USH en 2012, Jean-Louis Dumont évoquait lors de son discours inaugural quatre défis qui guideraient son mandat : répondre à la pression de la demande et aux attentes urgentes, nombreuses et parfois contradictoires, de nos concitoyens ; inscrire l'action du Mouvement Hlm dans la territorialisation et la décentralisation des politiques de l'habitat ; maintenir les équilibres économiques et financiers des organismes ; poursuivre et amplifier la modernisation du Mouvement Hlm. Réélu en 2016, il insistait sur sa volonté de promouvoir et moderniser le Mouvement Hlm et de donner une nouvelle dynamique à la confédération. En huit ans, alors que son mandat expire en novembre, beaucoup de textes législatifs, de décisions politiques nationales et européennes ont bousculé les règles du jeu.

### Que vous a appris votre mandat sur les fondamentaux du logement social ?

Au Congrès Hlm de Lyon, je rappelais que « *les Hlm logent la France telle qu'elle est* »... Ce n'est pas un logement pour exclure, mais un logement qui doit s'ouvrir à celles et ceux qui en ont besoin. Les logiques de cotation, de classement sont le signe d'un échec collectif. Car s'il y avait assez de logements pour ceux qui en ont besoin, on ne devrait pas passer du temps à se demander

comment « faire le tri ». Notre activité première devrait être d'accueillir, de remettre des clés et non d'éliminer deux candidats pour n'en accepter qu'un. Oui, le logement social a l'ambition d'une société qui loge dignement tous ses enfants **sans communautarisme et avec une politique de peuplement équilibrée.**

Durant ces années, le logement social a progressé. Avec Roland Pignol, délégué général de l'USH qui nous a quitté il y a peu, l'Union sociale pour l'habitat avait lancé une campagne de communication institutionnelle qui a marqué les esprits pour lutter contre les préjugés. Avec comme emblème le dinosaure, de nombreux partenaires s'y étaient associés. Depuis, l'image des Hlm a changé. Nous répondons aux besoins d'aujourd'hui, dans la diversité des publics, sans discrimination, participons à la lutte contre le réchauffement climatique, et sommes engagés pour le logement durable.

### Quels enseignements tirez-vous de votre présidence ?

J'ai une certaine ancienneté dans le Mouvement Hlm ayant présidé tour à tour la Fédération des coopératives Hlm puis celle des Associations régionales, qui était encore en balbutiement. Les territoires, aujourd'hui plus qu'hier, sont au cœur des débats qui concernent le locatif, l'accession, l'aménagement des cœurs de ville et des villages ; toutes ces questions n'ont fait que s'amplifier.

À mon arrivée, j'ai eu la volonté de garantir l'unité du Mouvement, sans anathème. Je suis le premier président à avoir signé un accord avec le 1 % Logement en 2013 au Congrès Hlm de Lille et depuis nous avons cheminé ensemble, et je m'en félicite. Tout le monde, dans sa diversité, doit trouver sa place. Nous venons d'horizons divers, nos expériences sont différentes. C'est justement notre force. Elle doit nous servir pour aller de l'avant, comme nous avons renforcé notre capacité d'action collective derrière des différences statutaires d'organismes, **mais autour de valeurs communes.** C'est en étant offensif, en réaffirmant notre attachement au modèle français du logement social, comme nous l'avons fait lors du Congrès Hlm de Paris en septembre dernier, que nous serons efficaces, à condition de rester

vigilants et d'être dans un dialogue permanent avec les pouvoirs publics et nos partenaires.

Les enjeux financiers autour du secteur sont tels qu'ils aiguissent des appétits, mais il faut sans cesse rappeler que nos marges de manœuvre ne sont pas là pour être ponctionnées... ni thésaurisées !

Une fois n'est pas coutume, pour cette interview vous m'autoriserez à citer le pape François dans une méditation matinale : « *Servir, ne pas se servir.* »

Nos marges de manœuvre doivent servir. Elles doivent être en permanence activées pour servir la cause du logement, pour nous permettre d'avoir un niveau de production suffisant ou de remettre à niveau le parc, pour nous permettre de garantir des loyers bas. Je suis particulièrement préoccupé par cette question des loyers. Nos pouvoirs publics sont schizophrènes, ils parlent de production d'un côté et de l'autre ils réduisent les aides au secteur... et ils nous demandent d'accueillir plus de ménages très pauvres. C'est évidemment notre mission, mais dans ce cas il faut arrêter de baisser les aides à la pierre et revenir sur les mesures insensées sur la TVA. Avec le recul, je repense à la RLS. Cela a été un coup dur porté contre le secteur et ses résidents, si au moins cela avait réellement réduit la quittance des locataires. Même pas ! On nous a ponctionné à la demande de Bercy qui a fait des cadeaux à d'autres. Au final, qui sont les perdants ? Nos locataires et surtout les demandeurs.

### Quelles sont les évolutions les plus significatives dans les rapports entre l'État ou avec les partenaires ?

Durant ces 8 années, j'ai vu des majorités politiques qui se sont succédées. Globalement députés et sénateurs avaient un parcours qui leur permettait de connaître les besoins des territoires. Aujourd'hui, je crains qu'il en soit trop souvent autrement. Même si nous avons sur plusieurs bancs du Parlement des interlocuteurs solides qui connaissent bien le sujet, qui savent nous interpeller aussi, ils sont souvent les spécialistes de leurs groupes, mais, notamment dans la majorité, on ne trouve pas assez de relais et d'intérêt pour le logement sous plafond

de ressources. On a changé de vocabulaire, on a connu un nouveau cap politique, avec au début de cette mandature une volonté de déstabiliser le logement social.

C'est pour cela que j'ai voulu placer ma façon d'agir en étant à l'écoute du Mouvement et en étant un « médiateur » entre ses réalités, ses aspirations, ses difficultés... et les pouvoirs publics. Le dialogue que nous avons pu réengager avec le Premier ministre il y a quelques mois s'inscrit dans cette quête mais pour en arriver là, il nous a fallu interpeller les pouvoirs publics, dialoguer, afin d'établir un lien de confiance avec le ministère de la Ville et du Logement, lui-même confronté à un affaiblissement de son administration centrale et déconcentrée et à une montée en puissance des corps de contrôle qui ont une vision très comptable et ne voient la proximité que comme un coût de gestion.

Bercy a pris de plus en plus de poids dans les décisions et dans certaines institutions, notamment au sein de la Caisse des dépôts dont la mission et la culture ont évolué, avec une volonté de faire remonter davantage de résultats au budget de l'État en fin d'année. Heureusement nous avons des relations historiques de qualité avec la CDC et nous avons dialogué, travaillé davantage ensemble, permettant de développer une ingénierie financière nouvelle, avec notamment les titres participatifs, les prêts de haut de bilan bonifiés...

Le Mouvement Hlm, qui a également beaucoup évolué, s'est mis en capacité d'initier de nouvelles pratiques, des démarches pour les plus fragiles, pour les accédants. Heureusement nous avons pu faire progresser la cause du logement social en Europe qui s'est mobilisée à nos côtés, notamment en matière de rénovation énergétique. Quant à la collaboration avec les collectivités locales et notamment les intercommunalités sur la question du logement, elle est essentielle mais hélas elle demeure inégale : beaucoup de territoires sont très impliqués et innovants, en matière de logement, de rénovation, mais d'autres sont dépassés par leurs compétences.

**Vous disiez être convaincu que l'évolution de la société nécessiterait de la part du Mouvement Hlm un investissement de plus en plus important pour défendre et développer le rôle du logement social. Comment voyez-vous l'évolution du logement social ? Quelles tendances de fond voyez-vous se dégager ?**

Les besoins sont encore considérables, deux millions de demandeurs sont inscrits sur les fichiers et la crise sanitaire que nous venons de traverser va encore renforcer les besoins. Mais ces besoins évoluent et nous devons continuer à nous adapter, pour répondre aux nouvelles spécificités correspondant à l'évolution de notre société, à la paupérisation grandissante, au vieillissement de la population, aux difficultés des jeunes à accéder à un emploi stable, aux crises économiques locales. Le Mouvement Hlm n'a jamais été statique. Cela nous crée de nouvelles obligations pour répondre aux attentes des élus et de nos partenaires, pour apporter une réponse aux plus fragiles. Et nous devons, pour pouvoir y répondre, continuer à faire évoluer nos structures, comme cela a été engagé, avec l'ouverture à de nouveaux actionnariats durables et inscrits comme nous dans une forme de responsabilité sociale ; avec des regroupements, avec la création de structures communes afin de pouvoir mener des actions collectives, pour avoir une force d'intervention plus réactive et pour nous imposer comme un acteur incontournable et apporter notre expertise aux élus dans la mise en œuvre d'opérations complexes. Nous nous devons aussi d'avoir une maîtrise d'ouvrage à la hauteur de nos ambitions. Pour cela, nous avons besoin de visibilité sur trois ans et c'est tout le sens des propositions que l'USH a formulées. À présent, on doit nous laisser travailler. Le coup de pied du début du quinquennat est derrière nous. Le dialogue avec Matignon a été constructif. J'ai confiance dans les capacités d'adaptation et d'innovation de notre Mouvement.

**Que redoutez-vous le plus ?**

L'indifférence des pouvoirs publics et de la haute administration, l'indifférence aux territoires. Or, je crois profondément à la proximité. On doit gagner cette bataille, si on ne veut pas de révoltes permanentes.

**Sur quels points voulez-vous attirer l'attention de la personne qui va vous succéder ?**

Je lui porterai 3 messages et après le pape François, je citerai Étienne Fajon : « *L'Union est un combat* ».

Voilà le premier point d'attention : l'unité... le Mouvement Hlm est solide quand il est uni. Et au fond, derrière les différences statutaires, les organismes font un métier auquel ils croient, qui se développe sur les mêmes fondamentaux, les mêmes valeurs... Il ne faut pas que notre système « institutionnel », qui par nature hélas pousse à la différenciation, fasse perdre de vue que nos adhérents sont en fait au service des mêmes causes.

La nécessité de proposer. Grogner, se « bunkeriser » n'est pas une stratégie de long terme. Parfois il faut le faire pour reprendre des forces, engranger des soutiens, mais et c'est le Verdunois qui vous le dit, c'est en étant offensif que l'on s'impose. J'ai senti ce tournant lorsque nous avons affirmé notre fierté du modèle français, au Congrès Hlm de Paris. Et d'ailleurs, l'expression positive de notre attachement à un modèle durable, solide financièrement, efficace socialement et non discriminant a provoqué mécaniquement des témoignages européens et même internationaux d'intérêt pour notre modèle. Qui s'intéresserait à un secteur qui passerait son temps à se battre la coule ?

La qualité des femmes et des hommes qui composent le Mouvement Hlm, les salariés, les administrateurs, les bénévoles. Il faut aller les voir, se rendre compte de ce qu'ils font, de leur inventivité, de leurs compétences... Cela donne beaucoup d'assurance et permet de renvoyer au second plan les leçons de morale ou de bonne gestion de ceux qui ont appris le logement social dans les rapports de l'Ancols.

La présidence qui me succèdera aura une lourde tâche. Pour la démarche « Utiles ensemble » et ses « conversations », tout a été mis en œuvre avec les organismes, les élus, les associations pour répondre, pour coller aux besoins de notre pays. Le Mouvement Hlm a les moyens humains et financiers d'aller de l'avant, à condition que l'État nous accompagne dans cette ambition.

Conservons l'unité du Mouvement et élargissons les partenariats autant que de besoin, de façon transparente. J'ai toujours eu une forme d'optimisme. Quelle belle histoire, quel savoir-faire, quelle compétence, quelle innovation, quel dynamisme au service de l'intérêt général de la nation.

**Avez-vous un regret ?**

Non. Mais plusieurs insatisfactions en fait. Celle d'être face à une citadelle, Bercy qui a contribué à la disparition du CIF, nous a imposé la RLS, une augmentation de TVA, des prélèvements qui ont limité la capacité d'intervention des organismes. Par ailleurs, si j'ai pu engager l'évolution de notre institution, en m'appuyant sur des équipes de grande qualité et sur des présidentes et présidents de fédérations impliqués, et je les en remercie, j'aurais aussi aimé à la fin de mon mandat avoir achevé notre remembrement, le renouvellement des générations, la féminisation donc la modernisation de notre institution pour qu'elle soit prête pour les décennies à venir... ➤➤

# Actualité

## Crise sanitaire : de la gestion de crise à la préparation d'« Utiles ensemble »



**MARIANNE LOUIS**

Directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat

« L'épidémie du Covid-19 a frappé la France au printemps 2020, entraînant un confinement de la population du 16 mars au 11 mai 2020. Fermeture des bureaux des organismes Hlm, arrêt des chantiers, mise en place du télétravail, maintien des personnels de proximité, protection de ses personnels, recensement des plus vulnérables, mise à disposition de logements pour les personnels soignants ou les personnes victimes de violences intrafamiliales... Les organismes Hlm étaient sur tous les fronts, accompagnés par l'USH et les fédérations. Solidarité et efficacité ont été les maîtres mots pendant cette période dont le Mouvement Hlm sort avec de nouvelles pistes de réflexion et des propositions très concrètes, pour être « Utiles ensemble » au monde d'après. Marianne Louis, directrice générale de l'USH, revient sur cette période hors normes.

**Lorsque le confinement a été annoncé le 16 mars, comment l'USH a-t-elle réagi et à quel niveau s'est gérée la crise ?**

Nous avons commencé à mettre des outils en place dès le 12 mars, notamment un espace collaboratif dédié à la gestion de crise sur lequel était proposé aux organismes de partager leur plan de continuité de service et tous les documents utiles. Il n'y a eu aucune réticence à partager, dans un esprit de solidarité et d'unité qu'il faut souligner.

À l'USH, les équipes se sont mises en ordre de marche et la gestion de crise s'est articulée avec les présidents et directeurs de fédérations.

Le premier point téléphonique avec le ministère, nous demandant « *de quoi vous avez besoin* » s'est tenu le 17 mars.

J'ai établi des contacts avec plusieurs directeurs généraux d'organismes pour identifier les problématiques urgentes. Les organismes ont très vite attiré notre attention sur des sujets précis, comme l'obligation de tenir les Assemblées générales d'arrêté des comptes, les commissions d'attribution, les besoins d'allègement administratif, l'arrêt des chantiers, les enquêtes en cours, les contrôles Ancols, etc.

Dès le 23 mars, nous avons pu adresser au ministère des premières demandes de simplification, des besoins très concrets pour continuer à fonctionner.

Nous avons aussi eu des retours sur les initiatives mises en place sur le terrain, dans un esprit de solidarité, pour venir en aide aux personnes âgées ou isolées. Les bailleurs ont été très contributifs, et ils ont aussi su se mobiliser pour la mise à l'abri des personnes fragiles ou pour loger les personnels soignants. Ils ont montré qu'ils s'adaptaient vite et avec le souci du service aux locataires.

Nous avons voulu valoriser ces actions avec la campagne « Les Hlm se mobilisent », sur les réseaux sociaux. Cette campagne a été très appréciée des organismes qui en ont légitimement tiré une grande fierté.

**Comment les actions se sont-elles coordonnées avec les fédérations ?**

Il y a eu une belle complémentarité entre l'USH, sur les sujets transverses, et les fédérations, sur les aspects plus spécifiques à chaque famille d'organismes. Ainsi, au niveau des ressources humaines, les fédérations ont pris les choses en main au sein de leur CPNEF et des accords ont été signés au niveau des branches.

Les associations régionales se sont aussi mobilisées, pour centraliser les difficultés de gestion du quotidien rencontrées par les organismes. Pour la plupart, des solutions locales ont été trouvées.

**Quels ont été les problèmes les plus urgents ou importants à régler ?**

Des questions très concrètes se sont posées pour continuer à faire fonctionner les ensembles immobiliers. Très vite, il est apparu que chez la plupart des bailleurs, les gardiens seraient maintenus en activité, avec des horaires aménagés et des loges fermées, mais il fallait que les prestataires assurent eux aussi la continuité de service.

Le ministère nous a aidé à organiser en urgence le dialogue avec les fédérations partenaires comme les ascensoristes et les sociétés de nettoyage. Il y a eu aussi le sujet du ramassage des ordures ménagères et des encombrants, qui s'est joué à un échelon plus local.

La question de l'arrêt juridique des chantiers s'est posée, avec un point de vigilance soulevé par les équipes de l'USH sur les conditions d'arrêt des chantiers. Nous avons édité un guide.

Il y a aussi eu le problème de la protection du personnel qui continuait une activité ne pouvant être télétravaillée. Le tout dans un contexte de pénurie de masques ! Les fédérations se sont emparées du sujet et nous avons pu réaliser la commande de 3,5 millions de masques. La Fédération des ESH a coordonné l'aspect approvisionnement et logistique, celle des OPH a sollicité Paris Habitat pour porter le groupement de commande, les Associations régionales Hlm ont recensé les besoins et l'USH, à travers sa Direction juridique, a accompagné la rédaction très rapide du contrat de groupement... plus de 400 organismes ont pu en bénéficier. Le Comité exécutif de l'USH a en outre décidé d'utiliser le reliquat des fonds issus de la mutualisation, soit 1,5 million d'euros pour participer au financement de ces masques.

#### L'impact économique et les difficultés techniques liés à la crise ont-ils été importants ?

Dès le début de la crise, le Mouvement Hlm avait proposé de reporter les loyers des locaux commerciaux contraints de fermer. Au-delà, nous nous sommes interrogés sur le niveau de paiement des loyers locatifs, des redevances des structures d'hébergement et des résidences étudiantes... Ne sachant comment la situation allait évoluer, nous avons sollicité une ligne de trésorerie pour les organismes Hlm auprès de la Caisse des Dépôts.

Il y a eu aussi un coup d'arrêt à l'accession sociale à la propriété, impactant les coopératives Hlm et les SACICAP qui ont mené un gros travail à distance pour maintenir les projets en cours.

Pour les garanties d'emprunts, nous avons dû trouver une solution pour pallier les difficultés liées au report des élections municipales et au fonctionnement minimal des conseils municipaux. Nous avons obtenu que le maire puisse seul signer ces garanties.

Nous avons également obtenu que la CGLLS reporte la phase déclarative pour les assiettes des cotisations et que les enquêtes obligatoires, OPS, SLS... ne soient pas lancées pendant le confinement.

Cette période a été intense, avec de nouvelles problématiques qui surgissaient sans cesse.

À peine en avait-on réglé une qu'une autre se posait.

Nous sommes ensuite passés à des questions plus sensibles et politiques avec la question des loyers, et du moratoire qui était demandé par certains élus et certaines associations de locataires. Nous avons fait valoir que le loyer ne pouvait pas être la variable d'ajustement pour compenser la baisse de revenus de certains locataires et que par ailleurs de nombreux locataires ne connaîtraient pas de baisse de revenus. Nous avons en parallèle travaillé avec les associations de locataires pour encourager les bailleurs à avoir un accompagnement social renforcé auprès des locataires les plus fragiles et suivre au plus près les difficultés potentielles afin de pouvoir alerter sur les besoins des FSL et la revalorisation indispensable de l'APL.

#### À quel moment la réflexion sur « l'après » s'est-elle engagée ?

Passé les deux-trois premières semaines à gérer les urgences, nous avons souhaité penser à l'après. Notamment sur la relance, sur laquelle nous nous savions attendus par les pouvoirs publics et le secteur du bâtiment qui avait besoin d'un signal fort.

Nous avons transmis au ministère une première note de travail avec cinq axes de propositions. Une note très technique. Puis Jean-Louis Dumont, président de l'USH, a proposé à la conférence des présidents de mettre la question de la relance en débat avec les organismes. C'est ce qui nous a amené à organiser de grandes conversations régionales avec les organismes Hlm, les associations partenaires, de solidarité, d'élus et de locataires, en juin 2020.

L'objectif était, avec ces échanges, d'alimenter les propositions que nous allions faire pour le plan de relance.

#### Cette crise a bousculé pas mal de certitudes, réinterrogé certains acquis, voire validé le modèle économique des organismes Hlm, qui a prouvé sa résilience en temps de crise, n'est-ce pas ?

Oui, le modèle économique du logement social a prouvé sa solidité et cela se verra encore plus dans les mois qui viennent. Quel secteur peut s'engager à très long terme et est assez solide pour investir ? Cela peut même démontrer ce que l'on avait affirmé à l'époque de la RLS : qu'il était dommage de consommer les marges de manœuvre du secteur Hlm pour une mesure

de court terme de baisse des APL. Aujourd'hui, le secteur a encore quelques marges de manœuvre mais les pouvoirs publics ne pourront que regretter qu'il n'en ait pas plus.

#### Sur la relance, les grandes propositions sont-elles économiques ?

Nos propositions ne sont pas que financières. Elles portent aussi sur la construction, la cohésion territoriale avec le souhait que l'action de l'ANRU soit amplifiée dans certains quartiers.

Pendant cette crise, le sujet de la qualité de vie dans le logement a été souvent cité. Cela rejoint une autre problématique de la relance, qui doit s'inscrire dans la lutte contre le changement climatique. Le bilan carbone d'un logement qu'on démolit et reconstruit est énorme. Le logement n'est pas un bien jetable. En outre, la réhabilitation peut aller très vite et permet un effet levier important pour l'économie.

D'autres enseignements tirés de cette crise vont alimenter notre réflexion sur le logement, le télétravail par exemple qui s'est développé : faut-il imaginer des logements avec des espaces dédiés ?

Concernant les mobilités douces, comment imaginer le développement du vélo si on ne dispose pas de local à vélos en pied d'immeuble ? La crise a agi comme un accélérateur sur des demandes émergentes. Les organismes ont ainsi commencé à réfléchir sur des sujets très structurants notamment pour des publics spécifiques comme les seniors ou les personnes sans domicile, car cette crise a montré les limites de l'état patrimonial de certaines structures d'hébergement. C'est sur tous ces sujets que nous pouvons être utiles ensemble. >>

## PRÉAMBULE

# LE MOT DES PRÉSIDENTS DE FÉDÉRATION

## FÉDÉRATION DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT – OPH

La crise liée au Covid-19 a remis en avant l'importance de la qualité du logement en termes de confort, de superficie, de loyer et de charges ou encore de localisation, notamment pour les travailleurs-clés. C'est là un enjeu social et écologique majeur qui touche aussi bien les territoires tendus que détendus. Plus rapide à mettre en œuvre que l'offre nouvelle, la transformation du parc existant constitue par ailleurs un soutien économique essentiel aux petites entreprises du BTP présentes sur tous les territoires, mais aussi un levier pour l'insertion professionnelle.

Pleinement consciente de ces enjeux, la Fédération des OPH travaille depuis plusieurs années sur la modernisation du parc existant et notamment la démolition des patrimoines obsolètes qui nuisent à l'attractivité des territoires en déprise. Après le Riad lancé avec la CDC (5 k€ par logement démolit), la FOPH a plaidé et obtenu une subvention équivalente du Fnap et a mis au point avec Action Logement un dispositif inédit (8 k€ par logement démolit et des aides au renouvellement d'une offre diversifiée (PIV), qui a remporté un réel succès lors de son premier AMI.

Aujourd'hui, notre ambition est de poursuivre la démolition tout en investissant plus massivement dans la transformation du parc existant (modification des

typologies, ajout d'ascenseurs, changement d'usage, transition écologique...) sur tous les territoires.

À cette fin, une enquête fédérale est menée auprès des OPH sur leurs besoins en interventions que ce soit en zone tendue ou détendue, en ANRU – où des dispositifs de financement existent déjà mais peuvent être certainement améliorés – ou hors ANRU pour mieux financer les travaux et soulager les fonds propres des OPH mis à mal par la baisse des APL.

À la croisée d'enjeux majeurs, qu'ils soient sociaux, écologiques, d'équilibre des territoires ou de soutien au BTP, notre volonté de massification de transformation du parc devrait trouver un écho favorable auprès des pouvoirs publics et des financeurs.

**Marcel ROGEMONT,**  
*président*

## FÉDÉRATION DES ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT – ESH

Pendant toute la période de la crise Covid-19 et du confinement, l'État était à nos côtés et les organismes « *ont fait le job* » ! Nous avons pu assurer une continuité de service aux habitants, accompagner les plus fragiles – il faut en féliciter fortement toutes les équipes et leurs dirigeants et notamment nos équipes de terrain, les gardiens et employés d'immeubles ou de proximité –, puis nous avons soutenu la reprise rapide de tous nos chantiers.

Maintenant, au regard de cette situation de crise économique exceptionnelle qui vient, en tant qu'acteurs de la cohésion économique et sociale, les entreprises sociales pour l'habitat et leurs instances fédérales entendent se mobiliser fortement pour être au rendez-vous de la relance et elles formulent avec tout le secteur des mesures à mettre en œuvre pour relever les défis d'une relance socialement réussie et écologiquement responsable.

Pour répondre à l'urgence, elles proposent une accélération massive des investissements dès 2020 et pour une période de trois ans (2021-2023) en termes de réhabilitations globales et de constructions neuves très performantes sur un plan énergétique.

En effet, le rôle historique du Mouvement Hlm sera de participer une nouvelle fois à la relance économique car les organismes ont une relation durable avec les territoires dont ils sont, bien souvent, les premiers investisseurs des territoires.

Nous proposons d'accélérer notre activité en prévoyant un cadre national et territorial avec un « *pacte de relance* » sur 24 à 30 mois décliné par organisme et par territoire, signé par le préfet et présenté aux élus des territoires sur lesquels nous intervenons, pour donner de la visibilité aux partenaires.

Nous proposons au Gouvernement de nous soutenir en permettant d'anticiper les commandes sur les 30 mois à venir par des mesures fortes de simplification (que ce soit en termes d'agrément, de conventionnement, de marchés, etc.) et de soutien massif à l'investissement en termes de fonds propres pour tous ceux qui font.

Les Hlm seront au rendez-vous de la relance économique et sociale, au service du logement social des plus fragiles !

**Valérie FOURNIER,**  
*présidente*

## FÉDÉRATION DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM – COOP'HLM

L'accès et le maintien dans un logement abordable des personnes à revenus modestes et moyens constitue l'ADN du Mouvement Hlm, que ce soit en locatif ou en accession. Cet objectif nous oblige à faire preuve d'innovation et de créativité. Tel est le cas avec la dissociation du foncier et du bâti qui est une piste prometteuse pour réduire le coût d'accès au logement. Le bail réel solidaire permet cette dissociation en vue de l'accession à la propriété, en l'adossant à un dispositif antispéculatif puissant porté par des structures à but non lucratif, les organismes de foncier solidaire. Les Coop'Hlm ont très tôt été convaincues de la vertu de ce dispositif qui est devenu concret en 2019, avec plus de 300 logements commercialisés avec succès et 5 premiers logements livrés en décembre.

Cette dynamique ne doit pas occulter la nécessité de politiques foncières publiques plus ambitieuses, avec un vrai souci de régulation des prix et des acteurs, faisant droit à la maîtrise d'ouvrage Hlm. Sans cette attention, le Mouvement Hlm ne saurait être pleinement au rendez-vous des besoins immenses qui sont à satisfaire.

**Marie-Noëlle LIENEMANN,**  
*présidente*

## UNION D'ÉCONOMIE SOCIALE POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ – PROCIVIS-UESAP

Pour relever les défis qui suivent la crise sanitaire, le logement social peut et doit jouer son double rôle d'amortisseur social et de levier de relance économique.

Parce qu'il est à la fois producteur de logements, aménageur, promoteur et constructeur de maisons individuelles, gestionnaire de biens immobiliers et bailleur social, présent sur tous les territoires, le réseau Procivis a l'ambition de contribuer à cet enjeu sur trois plans notamment :

Accélérer la numérisation et la dématérialisation des procédures d'urbanisme et des actes notariés pour raccourcir les délais. Ces outils peuvent aussi se généraliser depuis la conception jusqu'à la gestion immobilière pour gagner en productivité comme en qualité.

Accélérer la transition écologique « *intelligente* » pour une ville plus résiliente et moins énergivore en s'appuyant sur des innovations garantissant des coûts maîtrisés.

Repenser l'aménagement des territoires par une offre de logements intégrant des espaces de travail s'appuyant sur les villes moyennes.

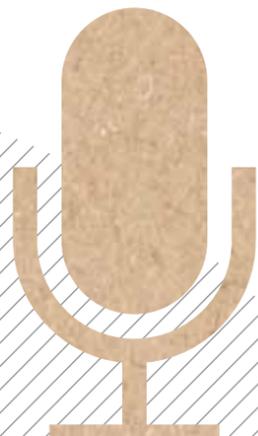
Procivis prendra toute sa place au sein du Mouvement Hlm pour relever ces défis.

**Yannick BORDE,**  
*président*

## FÉDÉRATION DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES D'ORGANISMES D'HABITAT SOCIAL – FNAR

Cotation, nationalisation, gestion en flux de la demande... les chantiers sont nombreux et l'objectif est clair : améliorer le service rendu aux demandeurs. Pour cela, il est nécessaire de recueillir et confronter les attentes de tous les utilisateurs. Le comité d'orientation du SNE, coprésidé par l'USH, rassemble toutes les parties prenantes : État, collectivités, bailleurs, réservataires et associations de solidarité rapportent leurs expériences d'utilisateurs, font remonter leurs attentes. Leur prise en compte est essentielle au pilotage du SNE.

**Denis RAMBAUD,**  
*président*



## PRÉAMBULE

# LES HLM, UN MODÈLE FRANÇAIS

Thème du Congrès Hlm de Paris en 2019, le « modèle français » du logement social fait preuve, à l'opposé des reproches qui lui sont parfois faits, d'une réelle capacité d'adaptation. Ce « modèle », en évolution, est basé sur des caractéristiques liées à son histoire : adossé à l'épargne populaire via le Livret A, généraliste, en lien étroit avec les dynamiques territoriales, créateur d'activité économique, innovateur, employeur, il fait partie intégrante de notre système social. Face aux diverses attaques et remises en question, ce « modèle français », reconnu comme tel et souvent envié à l'étranger, évolue et démontre sa capacité de résilience, sans perdre ce qui fait sa cohérence et son ambition.

 + de **11 millions**  
de personnes vivent en Hlm

 **1/2**  
des Français vit  
ou a vécu en Hlm

 **70 %**  
des Français  
ont des revenus susceptibles  
de les rendre éligibles  
à un logement social

Les Hlm en France se caractérisent par une offre plurielle permettant de proposer des logements à des ménages ayant des revenus et des situations personnelles différents (PLS / PLAI / PLUS).

## Généraliste et solidaire

Sur les 450 000 attributions réalisées chaque année, la moitié concerne des ménages qui se situent en dessous du seuil de pauvreté.



## Créateur d'emplois

**82 000**

personnes travaillent dans le logement social

+ de **750**

recrutements par mois

**130 000**

emplois ETP dans le bâtiment



## En lutte contre le changement climatique

- Innovations sociales
- Innovations techniques et architecturales



## Proche des territoires

- Création de valeur durable et de développement
- Coordonné avec les politiques locales de l'habitat



## Solide

car lié à un système  
de financement unique :

- Livret A
- Aides à la pierre
- Participation de l'employeur à l'effort de construction (PEEC)

## PRÉAMBULE

## L'ACTION DE L'USH

## DÉFENDRE LES INTÉRÊTS DES MÉNAGES MODESTES À TRAVERS LE LOGEMENT SOCIAL

RVA

Mobilisation  
contre l'intégration  
des aides au logement

APL

Lutte contre le  
rabortage continu des  
aides au logement

SIEG

« Quand l'Europe protège  
le bon accomplissement  
des missions d'intérêt général »Défense de l'accession  
sociale à la propriété

dans le cadre du projet de loi de finances 2020

Élections  
municipales 2020

« Logements sociaux, je vote pour »

Donner un second souffle au  
Logement d'abord  
2020-2022Engagements de la profession  
pour l'égalité entre les femmes  
et les hommeset accompagnement des victimes  
de violences conjugalesCongrès Hlm  
de Paris« Les Hlm,  
un modèle français »ACTION  
PROFESSIONNELLE

## Patrimoine

nouveaux outils, nouveaux  
enjeux / PSP / accessibilité /  
CUS / performance énergétique

## Maîtrise d'ouvrage

construction bas carbone /  
BIM / logements et bâtiments  
connectésÉconomie  
circulaire

PNRU

et Action cœur de ville

Loi ELAN

décryptage des décrets  
d'application / gestion  
en flux des contingents,  
cotation de la demande,  
mobilitésLa vente Hlm à l'épreuve de la  
recherche française et européenneSolutions de  
mobilité activeLogement  
accompagnéSûreté et  
tranquillitéRessources  
humaines

« Et si on travaillait ensemble »

82 000  
personnes

travaillent dans le logement social

+ de 35 métiers  
différentsQualité  
de serviceConcertation  
locative

## Communication

nouvelles tendances,  
nouveaux métiers  
/ relations presse,  
secteur en mutation  
/ communication  
sans stéréotype

## Politiques sociales

attributions / visites /  
logements spécifiques

LES FAITS  
**MARQUANTS**





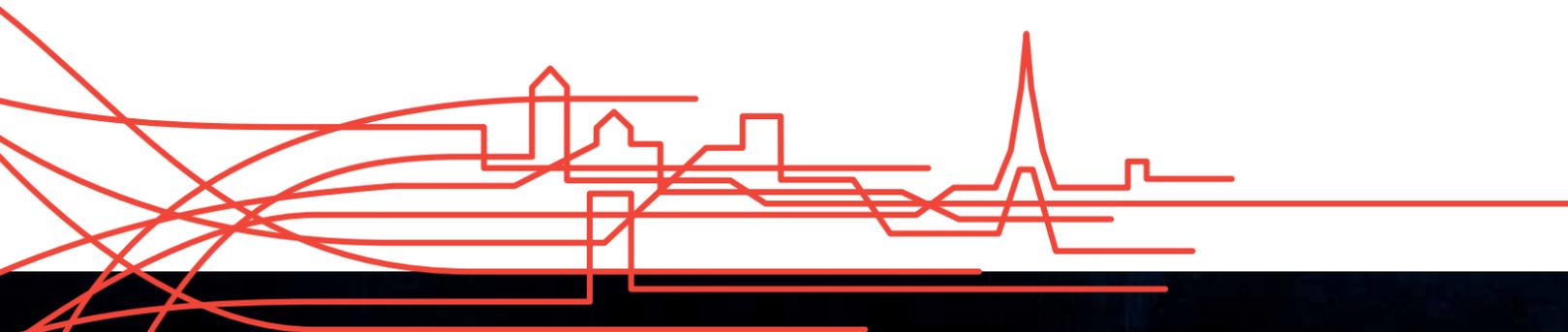
UN **CONGRÈS**  
ANNIVERSAIRE

UN CONGRÈS ANNIVERSAIRE

# 80<sup>E</sup> CONGRÈS HLM DE PARIS :

## L'EXPLORATION D'UN MODÈLE FRANÇAIS

Si le « modèle français » du logement social a été largement questionné depuis 2017, il a su démontrer son utilité et sa capacité à s'adapter aux évolutions de la société. Cet équilibre entre stabilité et évolution a animé les nombreux débats du 80<sup>e</sup> Congrès Hlm qui s'est tenu à Paris, du 24 au 26 septembre 2019.



### UN CONGRÈS ANNIVERSAIRE FÉDÉRATEUR ET TOURNÉ VERS L'AVENIR

Pour ce Congrès anniversaire, l'Union sociale pour l'habitat a décidé de revenir à Paris pour la première fois depuis 30 ans. Avec plus de 26 000 visiteurs sur les trois jours, ce Congrès a connu une hausse de sa fréquentation moyenne de 24 %.

Mais le Congrès a surtout été l'occasion d'interroger le modèle que représente le logement social à la lumière des problématiques que rencontre notre société, et de montrer que le modèle économique Hlm n'a de sens dans la France contemporaine, que s'il est construit autour de ses missions sociales.

C'est ce qu'a traduit le Mouvement Hlm à travers les deux résolutions adoptées en clôture du 80<sup>e</sup> Congrès Hlm de Paris. La question du financement du logement social y est largement abordée. La diversification des modes de faire et de financer est une dynamique continue. Confronté actuellement à des contraintes importantes, le Mouvement Hlm a rappelé sa capacité à rechercher des adaptations pertinentes, comme il l'a toujours fait, tout en réaffirmant son attachement au service de l'intérêt général.

« Congrès anniversaire, ce Congrès n'a pas été qu'un Congrès de mémoire. Il a d'abord et avant tout été un Congrès fait d'énergie, de partage, d'envie. J'ai été personnellement frappé par sa densité, la concentration de savoir-faire, de réflexion et de concentration sur l'avenir. Car ce Congrès a tenu compte de l'évolution du contexte économique, l'ensemble des acteurs, organismes Hlm, locataires, salariés mais également les grands partenaires et financeurs du logement social que sont la Banque des Territoires et Action Logement ont réaffirmé, ensemble, leur solidarité derrière ce très beau titre : "Les Hlm, un modèle français". »

**JEAN-LOUIS DUMONT**

Président de l'Union sociale pour l'habitat

Les plénières ont permis, entre autres, de répondre à la diversité des questions qui se posent aujourd'hui pour les acteurs de l'habitat :

- > « Territoires en crise : sortir des caricatures, prévenir les ruptures » ;
- > « Hlm demain : quelles organisations, quels partenaires ? » ;
- > « Comment continuer à être acteur de la transition écologique dans un contexte contraint ? » ;
- > « La politique du logement à l'épreuve des territoires » ;
- > « Quelle adaptation de la mission sociale des organismes face à l'évolution des besoins des ménages ? » ;
- > « Comment penser, (re)construire, (ré)inventer et gérer la ville heureuse et inclusive ? »

# 80



80<sup>E</sup> CONGRÈS  
Hlm

CONGRÈS DE  
L'UNION SOCIALE  
POUR L'HABITAT

PARIS • 24 AU 26 SEPTEMBRE 2019

## UN CONGRÈS ANNIVERSAIRE

## LA SIGNATURE DE TRÈS NOMBREUX PARTENARIATS

Lieu de rencontres et d'échanges, le Congrès Hlm constitue bien souvent l'opportunité pour de nombreux acteurs de signer des accords et des partenariats, de prendre ensemble de nouveaux engagements ou de renforcer des actions communes.

Le Congrès Hlm de Paris a été ainsi le témoin de plusieurs signatures :

- > La charte « Engagé pour Faire » en présence de l'ADEME et du Plan Bâtiment durable ;
- > Un partenariat entre l'Union sociale pour l'habitat et la Banque des Territoires pour faciliter l'accès aux financements européens des investissements de long terme en logement social en France ;
- > La création d'un carnet numérique du logement adapté aux 5 millions de logements sociaux par l'USH, EDF, DOCAPOSTE et QUALITEL ;
- > La « Convention pour une communication sans stéréotype de sexe », avec le Haut Conseil à l'égalité entre les femmes et les hommes ;
- > Les « Dix engagements pour faire avancer la cause du logement des femmes victimes de violences conjugales », avec Julien Denormandie, ministre de la Ville et du Logement, Françoise Brié, directrice de la Fédération nationale Solidarité Femmes et Cathy Herbert, présidente de l'Afpols ;
- > Une convention de partenariat entre l'USH et EDF qui s'engagent à conjuguer leurs actions en faveur de la réduction des charges locatives des occupants des logements sociaux ;
- > Un partenariat pour lutter contre les inégalités dans l'accès aux vacances entre l'ANCV et l'USH.

C'est également à cette occasion que l'Union sociale pour l'habitat a dévoilé sa nouvelle identité.



## Le saviez-vous ?

Deux prix ont été remis à l'occasion du Congrès Hlm de Paris.

- Le prix « Hlm, partenaire des âgés », remis à la suite de la rencontre professionnelle sur les défis du vieillissement (découvrir les lauréats page 61).
- Le prix 2019 de l'article scientifique sur l'habitat social remis par l'Union sociale pour l'habitat et la Banque des Territoires à Clément Boisseuil pour son article, intitulé « Ce que la participation fait à l'action publique. Le cas du plan de transformation de Lathrop à Chicago », publié en 2018 dans la revue *Gouvernement et Action publique* aux Presses de Sciences Po.

Chaque année, juste avant la clôture du Congrès, les 12 finalistes des Trophées de l'innovation présentent leurs projets. Les lauréats sont désignés par un vote en direct des congressistes et reçoivent une dotation de 5000 euros, intégralement reversée à l'association de leur choix.

Les lauréats de l'édition 2019 sont :



> Dans la catégorie **Innovation architecturale et environnementale** présidée par la Fondation Excellence SMA : Paris Habitat – Un immeuble chauffé par la chaleur du métro ;



> Dans la catégorie **Innovation sociale** présidée par Caisse d'Épargne : Domofrance – Accompagnement en estime de soi des femmes en difficultés ;



> Dans la catégorie **Innovation liée au développement local et économique** présidée par Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels : Archipel Habitat – École de la proximité ;



> Dans la catégorie **Innovation managériale** présidée par l'Afpols : Seine-Saint-Denis Habitat – Agilité ;



> Un prix « **coup de cœur** » présidé par la Banque des Territoires a été remis à Grand Dijon Habitat – Résidence la Quadrata – écoquartier Via Romana à Dijon.

**26 000**

visiteurs

**+ 24%**

de fréquentation par rapport à 2018

**4 000**

congressistes Hlm

**360**

exposants sur le salon H'Expo

**7 900**

visiteurs professionnels

**120**

journalistes





# COMMUNICATION **DU SECTEUR**

## COMMUNICATION DU SECTEUR

# « LES HLM, L'HABITAT EN MOUVEMENT »

## UN POSITIONNEMENT RÉAFFIRMÉ POUR L'USH

À l'occasion du 80<sup>e</sup> Congrès Hlm de Paris, l'Union sociale pour l'habitat a révélé sa nouvelle identité. À travers ce logo et la signature « Les Hlm, l'habitat en Mouvement », l'Union souhaite réaffirmer son rôle dans les débats autour de la question du logement, traduire la contemporanéité du sujet « Hlm » et valoriser le dynamisme et la capacité d'innovation dont le Mouvement Hlm fait preuve pour mener à bien ses missions.

Ce logo traduit la double mission de l'Union, d'une part, le pôle d'expertises au service des organismes Hlm, et, d'autre part, la représentation des intérêts du secteur, identifié par les pouvoirs publics comme porte-parole du Mouvement Hlm et partenaire stable et reconnu.

Ce logo exprime également la volonté de l'Union de réunir tous les organismes Hlm autour d'une vision commune et positive du logement social, par l'envie de voir le logement social comme un précurseur en termes d'innovation sociale, technique, architecturale et environnementale. Et c'est notamment à travers la nouvelle signature, « Les Hlm, l'habitat en Mouvement », que l'Union réaffirme son ouverture vers l'avenir et sa capacité à fédérer les acteurs du logement autour d'un modèle Hlm revendiqué et assumé.



## ÉLECTIONS MUNICIPALES :

# « LES HLM, JE VOTE POUR ! »

À l'approche des élections municipales de 2020, l'Union sociale pour l'habitat a interpellé l'opinion publique sur la place que le logement social mérite d'occuper dans les programmes des candidates et candidats.

Le sentiment prévalant qu'en cette période électorale, la question du logement social était trop peu abordée par les candidates et les candidats, l'USH défend l'idée que les Hlm peuvent être un véritable argument positif pour les communes.

La campagne publiée dans la presse, en janvier 2020, rappelle ainsi les impacts positifs du logement social sur les territoires : créateurs de dynamisme et d'emplois dans les territoires, acteurs de cohésion sociale, responsables et engagés, souvent incontournables quand il s'agit de rénovations de quartiers ou de centre-ville, de

transition énergétique, d'innovation architecturale et technique... Les Hlm constituent une des réponses qui crée durablement de la valeur sur les territoires.

L'USH invite les électeurs à changer de paradigme en ne se demandant pas pour qui mais plutôt pour quoi voter et ainsi à défendre les sujets qui ont des impacts positifs pour leur pays, leurs villes, leurs quartiers.

Le second tour des élections municipales a été reporté, du fait de la crise sanitaire engendrée par l'épidémie de Covid-19. Pour autant, le sujet du logement n'en est pas moins devenu crucial pour les équipes municipales en place et à venir.



## COMMUNICATION DU SECTEUR

# RESSOURCES HUMAINES : LE MOUVEMENT HLM DÉVELOPPE SA MARQUE EMPLOYEUR

En termes de ressources humaines, l'Union sociale pour l'habitat a un rôle de représentation du Mouvement Hlm auprès de différentes instances compétentes sur ce sujet et de développement de la marque employeur.



Les clubs RH en région, coanimés avec les fédérations et Associations régionales, permettent d'échanger sur des thématiques transverses mais différentes selon les régions. Il y a une expertise croisée entre acteurs présents, qui est toujours enrichissante. Au niveau national du club RH, nous abordons des thèmes d'actualité et interdépendants comme récemment l'entretien professionnel bilan à six ans et les accords GEPP, et bientôt la nouvelle organisation du travail. La crise sanitaire que nous vivons nous oblige à revoir nos façons d'organiser le travail, avec du management à distance mais aussi l'utilisation des outils numériques. Ce seront sans doute des sujets qui seront discutés en club RH après le Congrès Hlm.

**Le secteur dispose d'une image positive mais peu attractive en matière d'emploi. Prenons la maîtrise d'ouvrage qui souffre clairement de la concurrence du privé dans ce domaine.**

Ce constat a amené l'Union à élaborer un référentiel métier commun à toutes les familles d'organismes Hlm et disponible sur le site [union-habitat.org](http://union-habitat.org). Ce référentiel permet de s'orienter vers un métier en fonction de ses compétences. 600 formations sont par ailleurs recensées permettant aussi de compléter ses acquis. Après une première actualisation en 2018, ce référentiel va intégrer très prochainement les fonctions supports.

En sus, des supports de valorisation viennent contrecarrer les stéréotypes qui existent sur ces métiers, notamment de genre, et expliciter les atouts du secteur. C'est le cas de la brochure « Et si on travaillait ensemble ? » et des témoignages vidéo présentant les métiers et les motivations qui font choisir le logement social.

L'Union s'implique par ailleurs dans différentes formations, par exemple le Master mention Droit, spécialité Droit immobilier de l'université Sorbonne Paris Nord ou l'Executive master Dirigeant du logement social monté il y a trois ans avec Paris Dauphine. L'idée est de proposer des formations s'il y a des besoins non pourvus par l'offre existante. C'est ainsi que l'idée d'une école de la maîtrise d'ouvrage social est née.

Un autre enjeu consiste à rendre visibles les offres d'emploi. Sur le site de l'USH, la bourse de l'emploi « les Hlm recrutent » rencontre un franc succès. Son ergonomie a été revue récemment et des liens avec les agrégateurs extérieurs, comme Indeed, ou le réseau LinkedIn en améliorent fortement l'accès. L'objectif est d'être facilitateur pour les organismes.



## QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL INTÉGRÉE : UN NOUVEAU GUIDE À SUIVRE

La qualité de vie au travail doit être intégrée aux démarches RSE des organismes de logement social. Forts de ce principe, la Direction des Ressources humaines de l'USH, représentée par Vaya Dratsidis, conseillère emploi-métiers-formation, et l'Institut Hlm de la RSE ont lancé une étude sur le sujet. Les référents RSE et RH ont travaillé avec AD Conseil, cabinet spécialisé qui défend la « QVT intégrée », concept développé avec l'université de Tours.

Pour Céline Di Mercurio, cheffe de mission RSE et innovation sociale : « La plupart des démarches QVT s'appuient sur un diagnostic des perceptions alors que la QVT intégrée se base sur des pratiques. C'est une démarche ascendante pour faire en sorte que la QVT ne soit pas qu'un temps dédié dans la vie de l'entreprise mais bien une démarche d'amélioration continue, intégrée aux pratiques managériales et qui va au-delà de la gouvernance. »

Deux ateliers, réunissant près d'une trentaine de représentants d'organismes, ont été organisés. Ces travaux ont alimenté et structuré la réflexion aboutissant à la rédaction par AD Conseil d'un « guide qui développe une méthode, en donnant des recommandations et des conseils », détaillé encore Céline Di Mercurio.

Quatre supports de présentation et un outil d'autodiagnostic sont associés au guide pour former un kit méthodologique complet, diffusé sur le site de l'USH, fin 2019.

# FINANCEMENTS

## FINANCEMENTS

# PROJET DE LOI DE FINANCES 2020

## VEILLER AU RESPECT DE LA CLAUSE DE REVOYURE ET DÉFENDRE L'ACCESSION SOCIALE

Le projet de loi, publié et adopté fin 2019 pour une application début 2020, présentait plusieurs évolutions traduisant les engagements pris par le Gouvernement dans le cadre des échanges avec le Mouvement Hlm, portant sur la période 2020-2022.

On retrouve ainsi dans le PLF la baisse de la part des cotisations de la CGLLS destinées au financement du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), de façon proportionnée pour chaque organisme Hlm à l'impact de la RLS. Le montant des cotisations CGLLS affectées au FNAP a ainsi été réduit de 300 M€, passant de 375 M€ à 75 M€.

Autre point du protocole traduit dans la loi : la baisse partielle du taux de TVA. En effet, l'article 8 du PLF rétablit un taux de TVA à 5,5% (contre 10% jusqu'ici) pour les opérations livrées à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2019 sur le PLAI, le PLUS en acquisition-amélioration et les opérations du NPNRU.

Enfin, comme l'accord le prévoyait, une partie des cotisations à la CGLLS a été orientée vers le FNAVDL à hauteur de 15 M€. À noter que ce même fonds est alimenté par le produit des astreintes DALO.

Le Mouvement Hlm a pris acte favorablement de ces évolutions et a continué de défendre auprès des parlementaires le passage de tous les investissements des organismes à la TVA réduite, des évolutions à la baisse de la RLS.

Par ailleurs, parmi les différentes propositions d'amendements rédigées par l'Union sociale pour l'habitat, la **défense de l'accession sociale à la propriété** a occupé une place centrale.

L'USH a ainsi demandé le **prolongement du prêt à taux zéro neuf** en zones B2 et C, le logement neuf étant complémentaire de l'offre dans l'ancien et

répondant aux besoins et aux aspirations des ménages, tout en maintenant l'activité économique des zones moins dynamiques. Dans un communiqué de presse diffusé le 15 novembre 2019, le Mouvement Hlm s'est félicité de voir entendues partiellement les alertes des professionnels des secteurs du logement et du bâtiment et des élus locaux par les députés qui ont voté la prolongation jusqu'au 31 décembre 2021 du prêt à taux zéro pour les zones B2 et C. Cette décision a réouvert des perspectives pour des milliers de ménages pour lesquels le PTZ est un outil indispensable à la constitution de leur projet d'accession à la propriété.

L'USH a également insisté sur la nécessité de **rétablir l'APL accession**, supprimée par la loi de finances pour 2018, ce qui représente un véritable frein pour les ménages modestes qui souhaitent accéder à la propriété, et pour une partie d'entre eux sortir du parc social, ce qui libérerait des logements destinés à la location.

Les autres propositions pour soutenir l'accession à la propriété portaient sur la simplification de dispositifs :

- le régime des organismes de foncier solidaire (OFS) et du bail réel solidaire (BRS), en améliorant les conditions d'accès au Fonds de garantie à l'accession sociale notamment ;
- le prêt social location-accession (PSLA), l'un des outils privilégiés des collectivités locales pour accompagner les ménages à revenus modestes dans l'accession à la propriété et l'étendre aux logements anciens.

Dans le cadre du PLF 2020, l'Union sociale pour l'habitat a rédigé un grand nombre de projets d'amendements portant notamment sur les thématiques suivantes :

- Le rétablissement de l'APL accession.
- Le maintien du PTZ dans le neuf dans les communes en B2 et C en 2020 et 2021 et la possibilité de rendre éligibles les logements réalisés en location-accession PSLA dans l'ancien.
- L'amélioration des dispositifs d'exonération de la taxe foncière en cas de démolition-reconstruction ANRU et de transformation de bureaux en logements et l'ouverture aux collectivités locales de la faculté d'augmenter jusqu'à 100% le taux actuel d'abattement de 30% en faveur des logements en BRS.
- La suppression des situations de double taxation des droits d'enregistrement dans les opérations en BRS, l'ouverture aux collectivités locales – à l'instar des ventes de logements locatifs – de la faculté d'exonérer de droits d'enregistrement les cessions de logements en accession sociale et l'exonération des organismes Hlm de droits d'enregistrement lors des acquisitions de logements privés destinés à l'intermédiation locative.
- Le report au 1<sup>er</sup> janvier 2021 de la sortie du champ du SIEG avec la suppression de l'exonération d'impôt sur les sociétés pour les logements locatifs intermédiaires.
- La limite du dispositif de RLS aux seuls locataires bénéficiaires de l'APL.
- Pour les aides personnelles au logement, la restauration de l'indexation à l'IRL du barème des aides, la suppression du mois de carence pour l'ouverture des droits et du seuil de non-versement.
- La possibilité de rendre éligibles au PAS les personnes physiques achetant leur logement en BRS.
- L'autorisation des départements et des régions à apporter leur garantie d'emprunt en faveur des OFS.
- L'autorisation de la CGLLS à octroyer des concours en faveur des actions du FNAVDL.
- La sortie au sein des compétences de l'Anco de la définition des règles de surcompensation dont elle assure par ailleurs le contrôle de l'application par les bailleurs sociaux.

## FINANCEMENTS

# REVENU UNIVERSEL D'ACTIVITÉ :

## MOBILISÉS CONTRE L'INTÉGRATION DES AIDES AU LOGEMENT

Lors de la présentation du Plan Pauvreté, le 13 septembre 2018, le président de la République a annoncé son souhait de créer un revenu universel d'activité. Ce dispositif vise à fusionner le plus grand nombre possible de prestations sociales. Si le Mouvement Hlm est favorable à la mise en place d'un revenu universel, il s'est en revanche opposé à l'intégration des aides au logement dans le RUA.



Les concertations sur les modalités de sa mise en place, et notamment son périmètre, ont débuté à l'automne 2019, via notamment des réunions publiques en régions et des groupes de travail. L'USH a siégé dans deux collèges : celui des associations et celui du logement. Elle a par ailleurs été auditionnée dans le cadre du jury citoyen.

Le Mouvement Hlm, ne cautionnant pas certaines orientations qui ont été prises sans tenir compte des alertes des acteurs du monde du logement, a manifesté son désaccord avec de nombreux arguments, étayés et complétés par une enquête (voir ci-contre).

L'opposition du Mouvement Hlm à intégrer les aides au logement dans le RUA se fonde sur trois arguments :

- > les aides au logement ne sont pas un revenu mais des aides fléchées liées à un droit, celui de se loger ;
- > ces aides sont particulièrement efficaces et destinées aux ménages modestes, qui ne bénéficient pas toujours des minimas sociaux ;
- > faire des aides au logement la variable d'ajustement du revenu universel d'activité, c'est à nouveau fragiliser les ménages modestes.

Le Mouvement Hlm a également posé la question de l'enveloppe budgétaire nécessaire pour absorber le « non-recours » qui n'était pas abordé par le projet.



### LES FRANÇAIS ET LE RUA (ENQUÊTE BVA)

Pour les Français, la mise en place du revenu universel d'activité vise d'abord à faire des économies, et elle fera des perdants parmi les plus modestes.

**70%** des Français estiment qu'« avec la mise en place du revenu universel d'activité, le gouvernement cherche en priorité à faire des économies sur les aides sociales et les prestations sociales ».

et **71%** considèrent que « la mise en place du revenu universel d'activité fera des perdants parmi les personnes qui bénéficient aujourd'hui d'aides sociales ou de prestations sociales ».

Enquête réalisée par Internet les 15 et 16 juillet 2019 par BVA, auprès d'un échantillon national de 1 002 personnes, représentatif de la population française âgée de 18 ans et plus

# APL :

## L'USH VIGILANTE SUR LES BAISSSES CONTINUES

Diverses dispositions prises par le Gouvernement, moins visibles que la baisse de 5 euros décidée en 2017, mais toujours au détriment du locataire, visent à baisser le coût des aides au logement. Il s'agit par exemple de l'indexation des APL à un indice plus faible que celui de l'inflation alors que les montants des prestations étaient traditionnellement indexés sur l'inflation. Ces décisions érodent bien évidemment de quelques euros mensuels l'ensemble des prestations servies.

Dominique Hoorens, directeur des Études à l'USH, relève également une autre baisse déguisée : « Un paramètre important du barème, appelé R0, introduit un abattement sur les ressources des ménages prises en compte. Ce paramètre doit logiquement être revalorisé pour tenir compte de l'évolution des revenus des ménages. Une réforme de 2016 a changé l'indexation de ce paramètre. Depuis, il n'a quasiment pas été revalorisé en dépit de l'inflation. Pour 2020, l'indexation sera finalement de 0,3 % alors qu'il faudrait une double revalorisation pour contemporanéiser ce paramètre comme les ressources, soit environ 3 %. En sous-indexant ce paramètre, c'est un nouveau coup de rabot de plus de 5 euros mensuels qui sera appliqué à tous les ménages bénéficiaires qui disposent de revenus d'activité. »

Il y a également la contemporanéisation des aides au logement qui, désormais, seront calculées sur la base des revenus des douze derniers mois et non sur la base des revenus enregistrés deux ans auparavant. De plus, le calcul sera désormais actualisé tous les trois mois et non plus sur une fréquence annuelle.

« Cela peut paraître "logique" de rapprocher les aides personnelles de la situation financière réelle et actuelle des ménages bénéficiaires. Pourtant, cela va fortement impacter le locataire qui verra fluctuer ses aides en fonction de ses revenus immédiats mais aussi les bailleurs. Ils ne pourront plus avoir de vision claire des ressources du demandeur pour décider des attributions qui dépendent grandement de ce paramètre », souligne Dominique Hoorens.

La contemporanéisation a été reportée lorsque les difficultés de mise en place ont été observées. « Nous avons indiqué aux pouvoirs publics que les bailleurs ne pourraient absorber les éventuels retards dans la mise en place. Nous devons travailler au printemps 2020 avec la DHUP sur ce dossier, avec des réunions techniques qui ont été évidemment reportées », note encore Dominique Hoorens. Un dossier à suivre donc.



## LA RLS

La mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS) a permis aux pouvoirs publics de baisser les APL tout en demandant aux bailleurs sociaux de compenser cette baisse pour leurs locataires. La RLS passera de 900 M€ en 2019 à 1,3 Md en 2020. Ce sont donc autant de ressources en moins pour les organismes de logement social, obérant leur capacité d'investissement au profit des locataires.



POLITIQUES  
**SOCIALES**

# LE NUMÉRIQUE : DES OUTILS INDISPENSABLES À LA MISE EN PARTAGE DE LA CONNAISSANCE ET À LA PRISE DE DÉCISIONS OPÉRATIONNELLES

Pour aider l'analyse et la prise de décision, mais également pour afficher une plus grande transparence, l'Union a mis en place un certain nombre d'outils numériques externes ou internes au secteur, pilotés par la DNSI, notamment dans le domaine des politiques sociales. Tour d'horizon.

## RENDRE VISIBLES LES DONNÉES DU LOGEMENT SOCIAL

« L'Union sociale pour l'habitat met à disposition les données du secteur Hlm » : c'est ainsi que s'ouvre une nouvelle page du site Internet de l'USH consacrée aux données, « Union Data ». Parc Hlm, locataires, financements... se déclinent ici en chiffres. « Avec Union Data, les données jusqu'ici diffusées uniquement par le biais de documents "papier" sont désormais accessibles en ligne. Ces chiffres, analysés et "labellisés" par la Direction des Études, sont ainsi à disposition des organismes, de leurs partenaires et du grand public », expose Alexandre Gayraud, directeur du Numérique et des Systèmes d'information.

Autre base de connaissances mise à disposition de l'ensemble des publics par l'Union, l'Observatoire de la perception de la qualité de vie dans l'habitat permet d'évaluer et de qualifier la perception de la qualité de vie, notamment dans l'habitat social, sur toute une série de dimensions. Ce dispositif barométrique, réalisé pour cette première édition avec l'institut BVA, permet d'objectiver les situations sous différents angles : habitat, quartier, transport, sécurité... Il a vocation à remplacer la consolidation nationale des enquêtes qualité triennales, en stabilisant et en uniformisant les conditions de recueil de l'information.

## ACCOMPAGNER LES ORGANISMES

La DNSI est aussi impliquée dans l'accompagnement des organismes Hlm. Les espaces collaboratifs ont ainsi été réorganisés et enrichis, notamment dans le domaine des politiques urbaines et sociales. Le lien aux organismes en est renforcé, avec un dialogue et une diffusion d'informations plus fluides.

Sur un volet tout aussi opérationnel, l'Outil de remontée des faits d'incivilité (ORFI) a été refondu en 2019. Il est désormais en production avec une phase de test menée par ICF Habitat. Le déploiement pourra se faire plus largement à l'issue de cet essai s'il est concluant. « Nous essayons de développer des outils quand il n'y a pas d'offre de la part des opérateurs privés et que le besoin est identifié », indique Alexandre Gayraud.

## BIENVÉO.FR ET LA LOCATION ACTIVE

Le site [Bienvéo.fr](http://Bienvéo.fr) permet désormais la location active sur certains territoires. Sur les métropoles de Nantes, Lyon ou encore dans l'Isère, des bailleurs expérimentent ce principe avec des modalités et objectifs différents. Ainsi à Lyon, une partie des offres de logements mises en ligne sur [Bienvéo.fr](http://Bienvéo.fr) est réservée aux personnes qui habitent déjà un logement social et qui souhaitent déménager. Avec la location active, elles peuvent se positionner elles-mêmes sur

les logements qui les intéressent. La métropole de Nantes souhaite également, par ce moyen, attirer de nouveaux locataires sur des quartiers récemment rénovés pour favoriser la mixité sociale.

## REFONTE DU SYSTÈME NATIONAL D'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL (SNE)

Les dernières évolutions législatives concernant les demandes de logement social ont impliqué une mise à jour et même une refonte du Système national d'enregistrement de la demande (SNE). Un travail mené par la DHUP mais suivi de près par l'USH au travers notamment du GIP SNE. L'USH a ici veillé, au fil des réunions de travail, à la prise en compte du point de vue des organismes Hlm. Dans le même temps, le comité d'orientation du SNE, présidé par Denis Rambaud, a saisi l'occasion pour émettre le souhait que les utilisateurs du SNE (bailleurs, guichets enregistreurs, demandeurs) soient mieux associés aux évolutions de l'outil.

Une étude a été confiée à HTC, afin d'évaluer les besoins des utilisateurs et les évolutions attendues au regard de ces besoins. Les enseignements de cette étude ont ainsi abouti à la restructuration du club des utilisateurs du GIP SNE, pour mieux faire entendre la voix des organismes. « Il y a eu une prise de conscience que le GIP SNE ne peut pas intégrer uniquement les évolutions réglementaires, il doit aussi répondre à des besoins d'une autre nature, plus opérationnelle. Par exemple, il y a de nombreuses évolutions sur la cotation avec une obligation de mise en place au 1<sup>er</sup> septembre 2021. En parallèle de ces évolutions, les organismes ont pu faire remonter dans les études guichets la difficulté à identifier les publics prioritaires », explique Magali Vallet, responsable du département Gestion de la demande, Attributions, Protection des données à l'USH. Les résultats de l'étude ont été communiqués à la DHUP et ont servi à alimenter les évolutions prévues pour le SNE en 2020.

## CARTOGRAPHIE DE L'OCCUPATION SOCIALE

L'USH est également présente dans le comité de pilotage produisant la cartographie de l'occupation du parc social. L'outil est désormais opérationnel avec l'intégration des données de l'enquête OPS, leur fiabilisation et leur mise en production. « Dans ce cadre, les associations régionales ont été un relais précieux pour sensibiliser et informer les organismes sur cet outil », note Magali Vallet. Reste désormais à pérenniser l'outil, avec les données de l'enquête « Occupation du parc social » (OPS) à venir, en 2020.

Le numérique  
au cœur des  
solutions

Le saviez-vous ?

Le site [union-habitat.org](http://union-habitat.org) s'est aussi enrichi d'une boutique en ligne, qui permet désormais de faire l'acquisition des publications de l'Union : revue *Actualités Habitat*, cahiers, ouvrages spécialisés... Cet espace donne ainsi plus de visibilité aux diverses productions de l'USH.

## POLITIQUES SOCIALES

# UN SECOND SOUFFLE POUR LE LOGEMENT D'ABORD

« Le plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) propose un changement de modèle à travers une réforme structurelle et ambitieuse de l'accès au logement pour les personnes sans-domicile. »

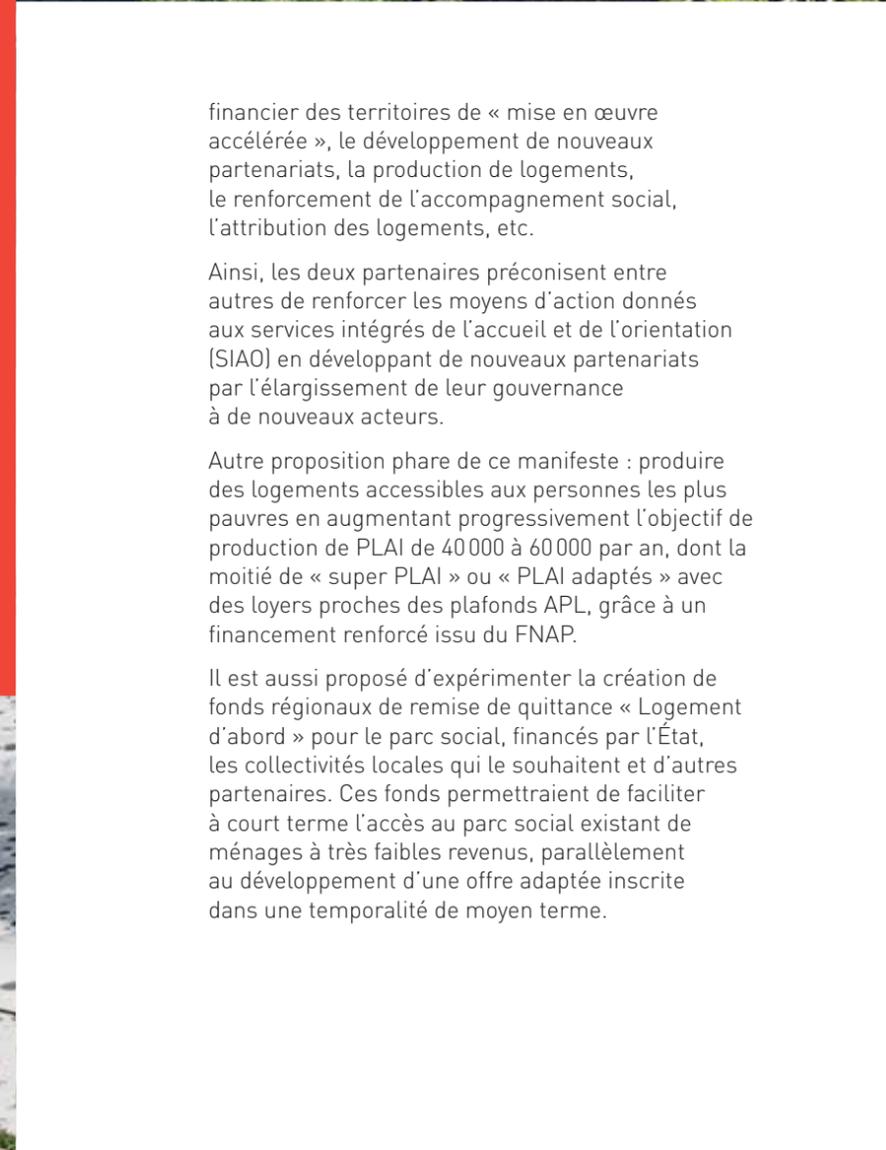
C'est ainsi que le Gouvernement présentait sa stratégie en 2018 pour que « plus personne ne dorme à la rue », selon la formule présidentielle. Ce plan est porté par l'État mais une partie importante des objectifs repose sur le Mouvement Hlm, notamment avec le développement de l'offre en PLAI, et de nouvelles injonctions pesant sur la politique d'attributions pour améliorer l'accès des ménages défavorisés au logement social. « Ce plan, dans le contexte de la RLS et d'une politique d'attribution de plus en plus contrainte, entre les multiples réservataires et obligations vis-à-vis des différents publics, est devenu difficile à mettre en œuvre », note Thierry Asselin, directeur des Politiques urbaines et sociales à l'USH.

## 38 PROPOSITIONS POUR LE LOGEMENT D'ABORD

Le lancement de l'acte II du programme Logement d'abord, à l'automne 2019 a été l'occasion pour l'USH et La Fondation Abbé Pierre de formuler 38 propositions dans un document intitulé « Donner un second souffle au Logement d'abord ».

L'objectif est de relancer le dispositif, notamment en changeant d'échelle sur la production de l'offre de logements adaptés et en impliquant davantage les acteurs locaux et les territoires.

Les propositions s'articulent autour de plusieurs thématiques comme renforcer l'accompagnement



financier des territoires de « mise en œuvre accélérée », le développement de nouveaux partenariats, la production de logements, le renforcement de l'accompagnement social, l'attribution des logements, etc.

Ainsi, les deux partenaires préconisent entre autres de renforcer les moyens d'action donnés aux services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO) en développant de nouveaux partenariats par l'élargissement de leur gouvernance à de nouveaux acteurs.

Autre proposition phare de ce manifeste : produire des logements accessibles aux personnes les plus pauvres en augmentant progressivement l'objectif de production de PLAI de 40 000 à 60 000 par an, dont la moitié de « super PLAI » ou « PLAI adaptés » avec des loyers proches des plafonds APL, grâce à un financement renforcé issu du FNAP.

Il est aussi proposé d'expérimenter la création de fonds régionaux de remise de quittance « Logement d'abord » pour le parc social, financés par l'État, les collectivités locales qui le souhaitent et d'autres partenaires. Ces fonds permettraient de faciliter à court terme l'accès au parc social existant de ménages à très faibles revenus, parallèlement au développement d'une offre adaptée inscrite dans une temporalité de moyen terme.

## POLITIQUES SOCIALES

## « 10 000 LOGEMENTS HLM ACCOMPAGNÉS » : RELANCE DU PROGRAMME

Depuis 2014, le programme « 10 000 logements Hlm accompagnés », initié par le Mouvement Hlm et l'État, soutient des initiatives portées par des bailleurs sociaux pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement de ménages en grande difficulté.

« Jusqu'ici ce programme était financé par l'État et le FSI de la CGLLS au travers de 4 appels à projet. Mais ce n'était pas très stable et pérenne dans le temps », relève Thierry Asselin, directeur des Politiques urbaines et sociales à l'USH.

Une évaluation du dispositif menée en 2018 a mis en avant toute la valeur ajoutée du programme. « Nous avons aussi identifié des points de progrès, dont le renforcement de l'intégration des projets dans les dispositifs locaux et la nécessité de trouver un cadre pérenne de financement », explique encore Thierry Asselin.

C'est pourquoi, dans le cadre de la clause de revoyure, l'USH a obtenu qu'une contribution annuelle de 15 M€ de la CGLLS soit versée au Fonds national d'accompagnement dans et vers le logement (FNAVDL) pour permettre la pérennisation des démarches « 10 000 logements Hlm accompagnés ».

Dans ce cadre, l'Union a négocié avec l'État la mise en œuvre d'un nouveau cadre d'intervention du FNAVDL avec une place renforcée du Mouvement Hlm dans la gouvernance du fonds, tant au niveau national qu'au niveau local avec un rôle donné aux associations régionales.

Les équipes de l'Union ont contribué à la rédaction du nouveau cahier des charges du FNAVDL qui soutient, en plus des mesures d'accompagnement social précédemment financées par ce fonds, des projets d'ensemble, dont au moins un tiers doit être porté par des bailleurs sociaux, en partenariat avec des associations. « Au-delà des questions d'offre, s'il n'y a pas d'accompagnement social cela ne fonctionne

pas », rappelle encore Thierry Asselin, « ce programme 10 000 logements Hlm accompagnés était bien sur une logique de projet d'ensemble en partenariat avec les associations spécialisées. »

À noter que ce plan prévoit également de promouvoir le travail entre associations et bailleurs sociaux, soutenir les nouveaux projets et permettre la pérennisation de démarches déjà engagées qui ont apporté une valeur ajoutée sur les territoires et enfin permettre le développement de projets dans la durée (trois ans).

Les équipes de l'Union ont également élaboré un kit méthodologique pour accompagner les bailleurs qui souhaitent se saisir de cette opportunité pour développer ou consolider des projets pour accompagner l'accès et le maintien de publics en grande difficulté.



## LE MOUVEMENT HLM ENGAGÉ ET MOBILISÉ CONTRE LES VIOLENCES FAITES AUX FEMMES

La lutte contre les inégalités entre les femmes et les hommes passe aussi par la lutte contre les violences faites aux femmes. Ainsi, après la signature d'une charte sur l'égalité femmes-hommes en 2018 au Congrès Hlm de Marseille, l'USH a poursuivi son action en signant « Dix engagements pour faire avancer la cause du logement des femmes victimes de violences conjugales ».

Cette convention a été signée au Congrès Hlm de Paris en septembre 2019, avec Julien Denormandie, ministre de la Ville et du Logement, Françoise Brié, directrice de la Fédération nationale solidarité femmes et Cathy Herbert, présidente de l'Afpols.

L'accès à un logement constitue très souvent une mesure urgente indispensable pour mettre une femme en sécurité d'un conjoint violent, mais aussi un préalable à toute reconstruction pour une personne victime de violences conjugales.

Cette convention propose la mise en œuvre de dix actions concrètes et opérationnelles, autour de trois axes principaux : mettre à disposition une offre de logements accompagnés, sensibiliser et former les professionnels sur la violence conjugale, renforcer l'accompagnement professionnel des acteurs.

Un objectif de 500 accompagnements en trois ans a été fixé au titre des logements accompagnés.

L'ensemble des personnels en contact avec le public sera formé au cours des cinq années à venir pour apprendre à mieux repérer les situations et orienter les victimes vers les associations et les services spécialisés. À terme, une intégration de cette question dans les formations métiers est également prévue.

Enfin, une campagne d'affichage du numéro d'écoute des femmes victimes de violence, le « 3919 » a été organisée dans les loges et dans les halls des immeubles, à l'occasion de la Journée internationale pour l'élimination de la violence à l'égard des femmes, le 25 novembre 2019.



La mobilisation exceptionnelle du Mouvement Hlm pendant la crise sanitaire déclenchée par l'épidémie Covid-19 a ciblé principalement les personnes les plus en difficultés. C'est pourquoi de nombreux organismes Hlm ont mis à disposition des personnes victimes de violences conjugales des logements vacants de leur parc.

## POLITIQUE D'ATTRIBUTIONS : MISE EN ŒUVRE DES RÉFORMES

La loi Elan comporte plusieurs dispositions importantes dans le domaine de la gestion de la demande et des attributions, qui ont donné lieu à la publication de deux décrets : le premier sur la cotation de la demande paru en septembre 2019, le second sur la gestion en flux en février 2020.

### Dispositif d'appui à la profession

Pour accompagner les professionnels dans la mise en œuvre du passage en flux des contingents, l'USH a mis en place :

- une journée professionnelle portant sur la mise en œuvre des mesures « Attributions » de la loi Elan (cotation, gestion en flux mobilité) s'est tenue le 21 janvier dernier et a réuni plus de 300 personnes ;
- un cahier « Repères » relatif à la mise en œuvre de la gestion en flux est en cours de finalisation et sera diffusé aux organismes Hlm dans les semaines qui viennent ;
- les associations et unions régionales qui le souhaitent bénéficient d'un appui des experts de l'Union pour animer des réunions de sensibilisation des organismes sur la gestion en flux ;
- les associations et unions régionales pourront également bénéficier d'un appui de bureaux d'études présélectionnés par l'USH pour initier des démarches collectives, grâce à une enveloppe financière isolée au titre du « budget d'étude » ;
- une nouvelle journée professionnelle est envisagée au 4<sup>e</sup> trimestre pour partager les premiers enseignements des démarches engagées.

L'action de l'USH sur des réformes d'envergure telles que celle-ci se traduit d'abord par des échanges fournis avec le ministère de la Ville et du Logement. La commission « Attributions, mixité, gestion sociale » de l'USH, présidée par Maryse Prat, s'est beaucoup mobilisée pour produire des avis et recommandations, que les équipes de l'USH ont ensuite portés auprès de l'administration.

Parmi les points de vigilance de l'USH figure la mise en œuvre territorialisée de la cotation. Pour Juliette Furet, « cela relève de la responsabilité de l'EPCI. Pour la gestion en flux, cela donne lieu à des conventions entre bailleurs et réservataires bien sûr mais pour que cela ait du sens, il faut que ce soit bien organisé au niveau du territoire. Ces décrets donnent aussi l'opportunité à l'ensemble des acteurs territoriaux de se retrouver autour d'une table pour voir comment mieux répondre ensemble à la demande ».

Pour l'USH, après ce travail sur le fond des textes, un second temps s'est engagé. « Nous sommes là pour décrypter les décrets et proposer des modalités de mise en œuvre aux organismes. » Après une première rencontre qui a fait salle comble au Congrès Hlm de Paris en 2019, quelques jours après la parution du premier décret, une journée professionnelle était organisée en janvier 2020 avec 350 personnes dans la salle. Des rencontres en région, avec les associations régionales ont également eu lieu et un espace collaboratif dédié a été ouvert en mai 2020. Des échanges importants avec les collectivités locales et les réservataires comme Action Logement viennent nourrir les réflexions dans l'objectif de trouver des points de convergence aux intérêts de chacun : Comment passe-t-on de logements identifiés comme réservés à des objectifs annuels de proposition de logement par exemple ? « La commission Attributions, mixité, gestion sociale réunie fin mai 2020 a fait des propositions sur le sujet » précise Juliette Furet.

Concernant la plateforme Hermès, dont l'objectif est d'améliorer la réponse aux demandes des salariés, notamment au travers de la location active, les échanges nombreux ont porté sur les modalités d'utilisation de l'outil et son articulation avec les fichiers partagés et les ERP des bailleurs sociaux.

Enfin, trois publications : la première sur la cotation parue en janvier 2020 et une sur la gestion en flux fin mai 2020 et la troisième en juin sur la mobilité résidentielle, sont venues compléter cette phase, « pour redonner du sens et proposer des interprétations à ce qui est au départ d'une grande complexité administrative » selon Juliette Furet.

« Ces mesures s'inscrivent dans le prolongement de la réforme, elles devaient à l'origine permettre de renforcer la fluidité dans l'accès au parc social. L'Union porte des propositions pour maintenir cet objectif et éviter un alourdissement des processus. Un troisième volet concerne la mobilité résidentielle et le nouveau rôle de la commission d'attribution mais pour lequel il n'y a pas de décret prévu », relève Juliette Furet, responsable du département des Politiques urbaines et sociales de l'USH.



## FEUILLE DE ROUTE POUR LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

La commission « Attributions, mixité, gestion sociale » a défini sa feuille de route début 2020 autour de trois axes de travail.

- Le premier vise à **soutenir la modernisation de la gestion de la demande** et des attributions avec deux actions phares : la simplification du dispositif d'attribution et la formalisation d'un livre blanc du Mouvement Hlm sur le sujet.
- Le deuxième axe porte sur l'**adaptation de la gestion des bailleurs à l'évolution de l'occupation sociale** sur l'adaptation de la gestion locative et des services proposés par les organismes Hlm pour mieux prendre en compte l'occupation sociale des logements. En effet, les organismes logent des ménages dont la situation est de plus en plus précaire ou qui sont de plus en plus âgés. Ils s'inscrivent également dans la politique du Logement d'abord qui priorise l'accès au logement pour tous les ménages quelle que soit leur situation.
- Le troisième axe a pour objectif de **favoriser l'accès des jeunes au parc Hlm**.

## POLITIQUES SOCIALES

# NPNRU : 80% DES PROJETS VALIDÉS

Les équipes de l'USH se sont mobilisées aux côtés des organismes Hlm et de l'ANRU pour poursuivre la phase d'accélération et permettre de valider des projets.

**216**  
quartiers d'intérêt national  
(parmi 1514 QPV identifiés)

**264**  
quartiers d'intérêt régional  
(parmi 1514 QPV identifiés)

**2 millions**  
d'habitants regroupés

Au 1<sup>er</sup> mars 2020, ce sont ainsi plus de 80 % des projets soutenus par l'ANRU qui ont pu être validés avec un investissement très marqué des organismes Hlm qui vont porter 60 % de l'investissement global, soit près de 25 milliards d'euros. « Nous avons joué notre rôle : à la fois présents dans les instances de l'ANRU pour valider les projets et présents aux côtés des organismes Hlm pour les aider à préparer leurs dossiers. Nous sommes aussi là, une fois les décisions prises, dans l'accompagnement des organismes Hlm dans la mise en œuvre », souligne Thierry Asselin, directeur des Politiques urbaines et sociales à l'USH.

En mars 2020, 174 des 216 quartiers d'intérêt national font l'objet d'un projet validé (soit 80,5 %) et 222 des 264 quartiers d'intérêt régional (soit 84 %).

Aujourd'hui, l'USH constate qu'avec les projets validés, l'enveloppe de 10 milliards d'euros est un peu étroite. Des arbitrages sont parfois nécessaires et des projets revus à la baisse pour entrer dans le budget. « C'était déjà dommage avant et désormais avec la crise liée au Covid-19 et la logique de relance de l'économie, l'USH plaide pour réexaminer le financement de l'ANRU et augmenter l'enveloppe afin de faciliter le bouclage des derniers projets et compléter ceux qui avancent bien », note encore Thierry Asselin.

## Le saviez-vous ?

Dans le cadre du réseau métier des chefs de projet ANRU, l'USH travaille notamment sur la question des réhabilitations impliquant de la recomposition typologique. Il s'agit de saisir l'opportunité de projets ambitieux pour transformer la typologie des logements et mieux répondre aux besoins des habitants des territoires.



# ACTION CŒUR DE VILLE ET CENTRES ANCIENS

Le plan Action cœur de ville lancé en 2017 pour revitaliser les centres-ville des villes moyennes de l'ensemble du territoire métropolitain et ultramarin concerne 222 communes et implique les organismes Hlm pour intervenir sur le volet habitat.

Ainsi, fin 2019, plus de 100 organismes Hlm avaient signé une convention cadre Action cœur de ville avec les partenaires des 222 collectivités du programme (30 % des sites). Les deux tiers des opérations de logements financées par Action Logement dans le cadre de ce programme ont été portés par des opérateurs du Mouvement Hlm.

« Pour le programme Action cœur de ville, les décisions sont vraiment prises au niveau local, nous n'intervenons pas dans le processus, contrairement au NPNRU. Mais l'USH participe au pilotage national afin de garantir la prise en compte des contraintes des interventions des organismes du Mouvement Hlm par les partenaires financiers du plan (Action Logement, Banque des Territoires, ANAH, État) », explique Raphaële d'Armancourt, responsable du pôle Politiques territoriales et urbaines de l'USH.

« Les opérations portées par des opérateurs du Mouvement Hlm sont souvent plus ambitieuses, livrées plus rapidement : elles témoignent d'un engagement fort de la profession », souligne encore Raphaële d'Armancourt.

Dans les enjeux à venir, les équipes de l'Union ont engagé un travail pour favoriser l'émergence d'un écosystème partenarial favorable à un changement d'échelle de ces interventions. À court terme, il s'agira notamment d'enrichir les aides du programme Action cœur de ville permettant de « passer du lot à l'ilot » et de finaliser l'ouverture d'aides de l'ANAH pour les organismes.

## Des outils professionnels

- **Un ouvrage Hlm en centres anciens : des interventions remarquables !** a été réalisé par l'USH et diffusé, à l'issue du Congrès Hlm de Paris, à l'ensemble des collectivités engagées dans le programme. « Les 222 territoires qui ont signé une convention Action cœur de ville ont reçu cet ouvrage qui valorise le savoir-faire des organismes Hlm dans ces opérations sur les centres anciens. Beaucoup d'élus n'imaginent pas que les opérateurs Hlm peuvent porter et déployer ce type d'intervention », note Raphaële d'Armancourt.
- **Une journée professionnelle** « Réussir ses interventions en centre-ville et centre bourg » a été organisée le 12 mars 2020. Malgré le contexte sanitaire lié à la crise du Covid-19, elle a réuni une cinquantaine de participants autour des problématiques d'ingénierie financière, de partenariats stratégiques et opérationnels, et de maîtrise technique. Elle fournit un socle pour la constitution d'un groupe d'organismes mobilisés sur ces questions.
- **« 11 questions-réponses sur le programme Action cœur de ville »** a été élaboré et diffusé par l'USH à l'attention des nouveaux collaborateurs des organismes.
- **Un cahier Repères** traitant de l'intervention des organismes en tissu existants sera diffusé à l'automne 2020.



# LOCATAIRES ET DEMANDEURS

## LOCATAIRES ET DEMANDEURS

# LA QUALITÉ DE SERVICE DES COMMISSION, OBSERVATOIRE ET LABEL À L'ACCOMPAGNEMENT OPÉRATIONNEL

La qualité de service est un axe fort de l'action du Mouvement Hlm. Elle fait l'objet d'une commission dont les préconisations sont ensuite déclinées en accompagnement opérationnel.

Les travaux autour de la qualité de service s'organisent principalement via une commission dans laquelle siègent des représentants des fédérations, des associations de locataires et des organismes Hlm. Une feuille de route est régulièrement redéfinie. Sur celle pour 2019-2021, quatre dossiers phares ont été mis en avant :

1. La définition et la mise en place d'un nouveau dispositif d'écoute des locataires et de mesure de la satisfaction client qui se déploie en lien avec les associations régionales et les organismes Hlm.
2. L'accompagnement des organismes vers la transition numérique sur la relation client, en particulier la qualité de service.
3. L'accompagnement des organismes à s'engager sur des démarches qualité, notamment le label Quali'Hlm®.
4. La réadaptation d'un dispositif d'appui confédéral pour le traitement des situations complexes qui permet à des organismes de bénéficier d'une ingénierie, d'un regard extérieur et spécialisé sur des problématiques de sécurité, tranquillité, gestion urbaine de sécurité et qualité de service.

La Commission, présidée par Jacques Wolfrom, suit et pilote ces actions.

## UN NOUVEAU DISPOSITIF D'ÉCOUTE-CLIENT

Depuis 2003, chaque bailleur doit obligatoirement mener, tous les trois ans, une enquête de satisfaction auprès de ses locataires. Au bout de 15 ans d'existence, l'exercice paraissait à bout de souffle. Pour le faire évoluer vers une écoute plus qualitative des locataires, en termes d'expérience client et de repérage des attentes et besoins des publics les plus fragiles, l'USH a élaboré des recommandations pour un nouveau dispositif d'écoute-client, de mesure de la satisfaction et de repérage des attentes, dont le déploiement se fait sur le terrain en lien avec les associations régionales. Un guide et une boîte à outils ont été mis en ligne sur le centre de ressources de l'USH.

Au-delà des outils, nous avons aussi souhaité capitaliser et valoriser ce que font les organismes, notamment à travers des fiches de retour d'expérience qui peuvent inspirer d'autres bailleurs.

## UN NOUVEL OBSERVATOIRE DE LA PERCEPTION DE LA QUALITÉ DE VIE DANS L'HABITAT

Il n'existait pas de données fiables au niveau national. Difficile en effet d'agrèger et de consolider des résultats alors que la méthode de recueil des données peut différer d'un organisme à l'autre. Pour autant, il est indispensable de pouvoir évaluer la qualité de service dans le logement social mais aussi de la comparer à d'autres secteurs.

L'USH a donc confié à l'institut de sondage BVA la réalisation d'un Observatoire de la perception de la qualité de vie dans l'habitat, en avril 2019, disponible sur [union-habitat.org](http://union-habitat.org), rubrique Ressources. Il en ressort que les locataires sont satisfaits à 85% de leur logement, mais des points de fragilité ont été mis en exergue notamment sur la propreté des parties communes, la réactivité et la joignabilité du bailleur. Cette enquête permet aux organismes de se positionner et de définir des axes d'actions prioritaires. Les résultats sont aussi des « aiguillons » pour l'action de la Commission qualité de service.

## L'IMPACT DE LA TRANSITION NUMÉRIQUE

La transition numérique impacte très fortement la relation client en général et au locataire en particulier mais la commission Qualité de service prône une transition numérique responsable et inclusive. Ne souhaitant pas le tout numérique, l'Union accompagne les organismes vers cette transition. Une étude est en cours avec deux bureaux d'études et la participation d'organismes, en particulier Batigère et Est Métropole Habitat. Il s'agira d'en tirer des enseignements pour la mise en place d'une stratégie de digitalisation de la relation client qui privilégie une complémentarité entre gestion de proximité et outils numériques. Une publication est prévue avant l'été 2020.



# QUALI'HLM®

Quali'Hlm® est un label de branche lancé en 2016 par l'USH. Il a depuis évolué. Il prend désormais davantage en compte les retours d'expérience des auditeurs et des organismes Hlm et a renforcé les exigences en matière d'engagements métiers. Deux évolutions sont en cours : l'intégration du parcours résidentiel du locataire et l'accompagnement du vieillissement des locataires élargissant ainsi le périmètre d'analyse, et l'introduction d'une gradation à trois niveaux qui permettrait de récompenser les organismes très engagés dans l'amélioration de la qualité de service. Pour l'heure, ce sont quelque 75 organismes Hlm engagés dans le dispositif de labellisation, dont plus d'une quarantaine labellisés. D'ici la fin de l'année, on compte prévisionnellement près d'une centaine d'organismes ayant rejoint le Label de branche. Enfin la mise en place du Club Quali'Hlm® a permis de créer un lieu d'échanges entre organismes labellisés, qui se réunit deux fois par an.

La qualité de service,  
une démarche d'adaptation  
continue

## LOCATAIRES ET DEMANDEURS

# SÉCURITÉ ET TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE : DES OUTILS ET DES PROPOSITIONS

**En mars 2019, l'USH et le ministère de l'Intérieur ont signé une convention encourageant les partenariats locaux entre organismes Hlm et forces de police et de gendarmerie.**

« Cette convention permet d'encourager les organismes Hlm et les forces de police locales à s'identifier, se parler et travailler ensemble. C'était déjà le cas le plus souvent et cela fonctionnait bien mais la convention a permis de consolider et relancer le dispositif », résume Thierry Asselin, directeur des Politiques urbaines et sociales à l'USH.

Parallèlement, un partenariat a été initié avec le ministère de la Justice pour accompagner le développement du travail d'intérêt général (TIG) comme peine alternative à l'emprisonnement auprès des organismes Hlm. L'accueil des TIG par les organismes contribue à leur mission sociale mais leur offre également une opportunité pour initier, développer ou approfondir un partenariat avec les acteurs locaux de la justice. Une nécessité car selon Thierry Asselin, « les organismes ont relevé que si les relations avec les forces de l'ordre étaient globalement satisfaisantes, avec la justice il était nécessaire de (re) nouer le dialogue. Il s'agit notamment d'avoir le même cadre de discussion pour gérer certains cas compliqués de délinquance. »

Enfin, le ministère de l'Intérieur a également initié une réflexion en décembre 2019 sur la nouvelle stratégie de sécurité intérieure pour la France. Cette réflexion devait faire l'objet d'un livre blanc, avant d'être déclinée, dans un deuxième temps, en loi de programmation sur le sujet.

« Dans les esquisses du livre blanc, il y avait un travail sur le continuum de sécurité. C'est-à-dire comment différents acteurs travaillent ensemble, se coordonnent pour assurer la sécurité sur le territoire, avec une nouvelle approche relevant plus de la police de sécurité au quotidien. On revient sur une présence policière plus régulière et en lien avec les autres acteurs qui contribuent à la sécurité. Parmi eux les organismes Hlm qui sont présents avec des gardiens, voire des médiateurs, des agents de sécurité. Nous étions interrogés pour savoir comment mieux travailler avec nous sur ces sujets. »

Dans ce cadre, l'USH a en particulier mis en avant la nécessaire protection des personnels et le renforcement des partenariats avec les services de police et de justice tout en facilitant les échanges d'informations à caractère nominatif. L'USH souhaite également que les organismes Hlm puissent obtenir la résiliation du bail lorsqu'un occupant du logement a été condamné pour trafic de stupéfiants.

L'USH a voulu sensibiliser le ministère de l'Intérieur sur la nécessité de prendre en compte de nouvelles formes d'activisme dès leur émergence dans les quartiers et de mettre en œuvre des mesures d'envergure dans les quartiers les plus en difficultés, voire des dispositifs d'exception pour certains de ces quartiers.

« Nous avons enfin soulevé un point de vigilance, avec des organismes Hlm qui ont des démarches intéressantes en interbailleurs avec des équipes dédiées pour assurer la tranquillité résidentielle, comme à Paris ou Toulouse. Mais il est évident que ces dispositifs coûtent cher et ne peuvent être généralisés sans moyens dédiés, qui ne soient pas les fonds des organismes », souligne encore Thierry Asselin.



## ORFI : UN OUTIL BIENTÔT DÉPLOYÉ



Un Outil de recueil des faits d'incivilité (ORFI) a été développé par l'USH pour faciliter l'objectivation par les organismes Hlm des faits qu'ils constatent sur leur patrimoine. « Avec cet outil on peut identifier par secteur les incivilités en les qualifiant. Ce sont des informations importantes pour agir ensuite sur le fond », note Alexandre Gayraud de l'USH. L'outil a été testé par quatre organismes Hlm en 2019 et 2020 et va être progressivement proposé à l'ensemble des bailleurs intéressés.

# RÉPONDRE À L'ENJEU DU VIEILLISSEMENT DES LOCATAIRES

**Concours « Hlm, partenaires des âgés », convention avec la CNAV, réflexions sur l'habitat inclusif... les actions ciblées sur les locataires âgés se multiplient.**

Les bailleurs sociaux doivent, et ce depuis plusieurs années, faire face au vieillissement de la population. Près de 30% des locataires du parc social ont plus de 60 ans. Adaptations de logement, développement de nouveaux services aux aînés, nouvelles façons d'habiter, lutte contre l'isolement : le logement social évolue pour répondre aux besoins de cette population spécifique et parfois très fragile.

L'USH suit et accompagne cette évolution, le prix « Hlm, partenaires des âgés » récompensant tous les deux ans des initiatives d'organismes Hlm. Une convention avec la CNAV permet aussi de guider, d'encadrer et de financer les actions menées au sein des organismes en faveur des personnes âgées, notamment pour leur maintien à domicile.

En 2019,  
les lauréats du prix  
"Hlm, partenaires des âgés" sont

- **Habitat 29**

pour son approche globale des besoins liés au vieillissement

🏆 **Catégorie** « Adaptation de l'offre locative existante et développement d'une offre de logements répondant aux besoins liés au vieillissement ».

Un groupe de travail est d'ailleurs dédié au sujet et ses travaux ont récemment alimenté la réflexion de la mission Wolfrom/Piveteau sur l'habitat inclusif.

Si en 2020 il n'y aura pas d'édition du **concours « Hlm, partenaires des âgés »**, les travaux ne s'arrêtent pas pour autant. Ainsi, les fiches de synthèse des actions reçues pour l'édition 2019 ont servi cette année à alimenter la réflexion sur l'habitat inclusif portée par Jacques Wolfrom.

« Nous avons identifié les opérations, les actions et démarches un peu exemplaires qui s'apparentaient à l'habitat inclusif et qui pouvaient être à la fois référentielles et duplicables », détaille Catherine Voegelisen qui suit ces sujets au sein de la Direction des Politiques urbaines et sociales de l'USH.

Parmi les partenaires, la CNAV (Caisse nationale d'assurance vieillesse) est en première ligne. En 2019, la convention USH-CNAV a été reconduite pour deux ans. « Ce renouvellement consolide le partenariat existant sur les actions d'accompagnement

- **Néolia**

au titre de son logement laboratoire qui permet de tester des équipements destinés à favoriser le maintien à domicile

🏆 **Catégorie** « Les ntic et la domotique ».



**Le prix « Hlm, partenaires des âgés » permet de repérer et valoriser les actions des organismes. 38 projets de qualité ont candidaté au concours 2019.**

du vieillissement et le maintien à domicile des seniors », précise Catherine Voegelisen. « Ce partenariat renforcé se traduit par un travail rapproché sur le concours mais pas seulement. Une circulaire à destination des organismes Hlm a été diffusée pour favoriser le déploiement des adaptations de logement pour ces publics-là, via une subvention globale plafonnée à 3500 € par logement. »

Pour l'USH, l'accompagnement de cette dynamique se traduit aussi par la participation à la réflexion avec la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) et le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cérema) autour des solutions d'habitat alternatif en faveur du maintien à domicile, en réponse à une attente forte des personnes âgées qui ne souhaitent pas intégrer un établissement médicalisé. « Nous menons un travail de recherche et de réflexion pour aboutir à un carnet de solutions exemplaires, en montrant ce qui marche et en relayant les bonnes pratiques ». L'USH est aussi un partenaire au sein de l'Observatoire sur l'habitat inclusif pour porter la parole des organismes Hlm. Enfin, lors de la crise sanitaire du Covid-19, une contribution de l'USH à l'appui des initiatives des organismes Hlm a été produite dans le cadre du rapport d'étape de la mission confiée par le ministre Olivier Véran à Jérôme Guedj visant à « lutter contre l'isolement des personnes âgées et fragiles isolées en période de confinement ».



- **OPAC du Rhône**

pour la réalisation d'une conférence débat et le lancement d'une enquête portant sur les besoins liés au vieillissement en direction de l'ensemble de ses locataires

🏆 **Catégorie** « Lien social et repérage des fragilités ».

🏆 Un prix « Coup de cœur » a également été attribué par le jury à :

- **Est Métropole Habitat**

pour l'implication de jeunes en service civique, suivis par l'association Le pari solidaire, pour favoriser le lien social intergénérationnel.

## PROTECTION DES DONNÉES : UN CODE DE CONDUITE À VENIR

Appliqué depuis 2018, le RGPD (Règlement général de protection des données) doit faire l'objet très prochainement d'un code de conduite élaboré par l'USH. Ce code donnera un cadre opérationnel adapté aux métiers du logement social, en conformité avec le RGPD et la loi Informatique et libertés modifiée par ce règlement.

Magali Vallet, responsable du département Gestion de la demande, Attributions, Protection des données à l'USH, travaille sur ce sujet, en lien avec les organismes, via des ateliers réunissant des DPO mais aussi d'autres professionnels concernés par les demandes et attributions, le contentieux, etc.

« Nous sommes dans une démarche de confédération professionnelle qui met en place une réflexion pour outiller les organismes », rappelle Magali Vallet. Une fois élaboré, ce code devra être soumis à la validation de la CNIL. « Nous avons évidemment déjà des échanges en amont mais le code devra à terme être approuvé par les instances officielles de la CNIL. La difficulté que nous avons c'est qu'il n'y a pas de modèle. Nous sommes parmi les premiers à avoir cette démarche sectorielle pour produire un code encadrant toute une profession ». De fait, le code s'appliquera à toute la diversité des métiers du logement social, jusqu'au syndic. C'est pourquoi les travaux engagés impliquent différents professionnels des organismes Hlm et s'appuient sur deux consultants externes : un juriste spécialisé et un conseiller en sécurité des systèmes d'information.

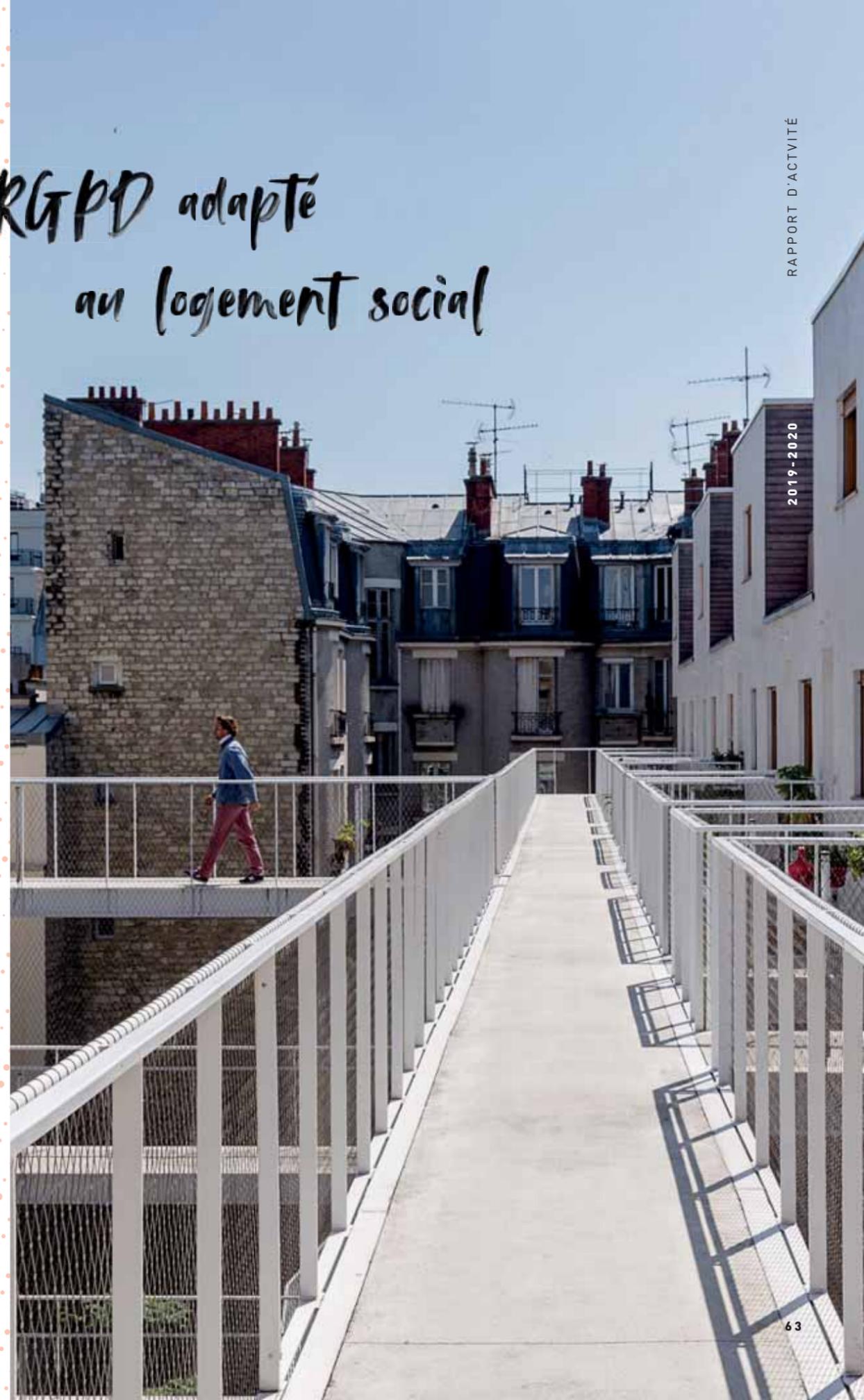
Une fois élaboré et validé, ce texte devra aussi faire l'objet d'un processus d'adhésion par lequel l'organisme s'engage à respecter et appliquer le code de conduite. La démarche pourrait aboutir d'ici la fin d'année 2020.

### LES DONNÉES EN TEMPS DE CRISE

La crise liée au Covid-19 a suscité de nombreuses questions sur l'utilisation des données. « C'est vrai que nous avons été sollicités par les organismes sur ces questions », reconnaît Magali Vallet. En concertation avec la CNIL et le ministère de la Ville et du Logement, des réponses ont pu être données. Ainsi, le ministre de la Ville et du Logement souhaitait que les organismes Hlm utilisent les données des locataires pour identifier les plus fragiles, transmettre les coordonnées des locataires identifiés aux CCAS afin de les aider. « Dans ce cadre qui relevait de l'intérêt vital de la personne, la réponse aux organismes qui s'interrogeaient sur la légalité de ce transfert de données était clairement oui, avec un cadre précis, c'est-à-dire que la liste devait être utilisée pour cette seule finalité, les données sécurisées, et la personne contactée pouvait toujours exercer son droit d'opposition. Ainsi, si elle refusait d'être contactée à l'avenir sur ce sujet, il fallait respecter ce choix », note Magali Vallet.

De même, pour assurer la continuité de service, voire attribuer rapidement des logements à du personnel soignant ou des femmes victimes de violences, les CAL dématérialisées ont pu se mettre en place dans un cadre dérogatoire : « Le ministère a accepté que le préfet ne soit plus tenu de donner son accord et que la disposition ne soit plus forcément mentionnée dans le règlement intérieur, comme le prévoyait notamment la loi Elan. En effet, celle-ci a permis de généraliser les CALEOL dématérialisées mais en les encadrant. En période de crise, les choses ont pu être assouplies. » Sur ce sujet également, des recommandations sur le volet Informatique et libertés ont été portées à la connaissance des organismes.

Le RGPD adapté  
au logement social





**PRODUCTION,  
RÉNOVATION  
ET POLITIQUE  
DE VENTE**

# TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : OBJECTIF BAS CARBONE

Oubliée la RT 2012, place à la RE 2020... ou presque. La réglementation environnementale 2020 a vu son application reportée de plusieurs mois, le temps que l'expérimentation E+C-, lancée en 2016 par la Caisse des Dépôts, l'État et l'USH, s'achève.

Seize groupes d'expertise ont été créés en 2018 par la DHUP pour préparer la future réglementation. L'USH a été partie prenante de la consultation lancée à cette occasion, représentant les intérêts des bailleurs sociaux dans ce groupe de travail. « Nous avons aussi fait un travail d'accompagnement sur l'expérimentation », note Nicolas Prudhomme, directeur de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales à l'USH.

Cette nouvelle réglementation est aussi l'occasion pour l'USH de se positionner clairement sur les enjeux environnementaux. « Nous sommes désormais au-delà de la réglementation thermique, nous changeons de paradigme pour passer de l'économie d'énergie simple au bas carbone. Nous devons agir sur une construction durable, c'est-à-dire répondant à des enjeux écologiques mais aussi sociétaux et économiques. Construire en bas carbone, c'est faire des choix qui permettent une consommation basse alliée à un coût carbone faible, donc avec le moins d'impact possible sur l'environnement, et sans surcoût important. Concrètement, le carrelage produit en Europe et envoyé en Asie pour être taillé avant de revenir dans nos constructions, ce n'est plus possible. Il faut faire des choix qui soient cohérents sur les trois volets », argumente encore Nicolas Prudhomme.

Pour répondre à ces enjeux, l'USH agit sur plusieurs fronts. Elle se dote actuellement des moyens nécessaires pour analyser les résultats de l'expérimentation E+C-, qui seront publics, sans attendre les retours du ministère. Pour Nicolas Prudhomme, « cela va nous permettre de faire nos propres analyses et de les utiliser pour faire des propositions concrètes et argumentées sur l'application

de la RE 2020. Nous serons aussi en mesure d'avoir des trajectoires, avec des données de référence. Ce qui est indispensable lorsque des seuils sont fixés. »

Cette volonté d'être proactif sur la construction bas carbone se traduit aussi par la mise en place, au sein de l'École de la maîtrise d'ouvrage social, d'un cluster orienté vers le bas carbone.

Face au réchauffement climatique et souhaitant donner du sens à ce nouveau dispositif que sera la RE 2020, il est indispensable de monter en compétences sur le sujet avec cette école. Celle-ci permettra de disposer d'outils d'aide à la décision, en s'appuyant sur des données fiables et partagées. Le bailleur saura ainsi quel revêtement de sol utiliser par exemple pour atteindre l'objectif du bas carbone, quelle technique privilégier sur certains types de travaux, etc.

## Le saviez-vous ?

L'Union sociale pour l'habitat, en lien avec les fédérations et ses partenaires, a lancé en septembre 2019 l'École de la maîtrise d'ouvrage social qui a pour objectif de réaffirmer la culture de la maîtrise d'ouvrage social des organismes Hlm en s'appuyant notamment sur la compétence des organismes et la formation des équipes.



Cette démarche est aussi le résultat d'une approche concertée avec les organismes, au sein des différents groupes de travail, dont un prochain sera dédié au bas carbone. « Il y a sur ces sujets des allers-retours constants entre opérationnels et politiques », observe encore Nicolas Prudhomme.

À la clé, l'enjeu est de taille sur le rôle des bailleurs sociaux qui représentent 30% de la construction neuve aujourd'hui, dont 15% en direct et autant en Véfa. « Si on parvient à être en bas carbone, nous serons moteur sur le marché de la construction », et donc en mesure de faire bouger les lignes.



## LAB'HABITAT

L'USH travaille sur une future base de données référençant les bonnes pratiques et les savoir-faire, sur tous les métiers, au-delà de la maîtrise d'ouvrage.

Un futur outil précieux pour les bailleurs, qui permettra de valoriser et de capitaliser les expériences. À noter que cet outil est inscrit dans un partenariat avec la Banque des Territoires.

# L'USH ENGAGÉE SUR LA MAÎTRISE DES COÛTS DU FONCIER

**Le coût du foncier est prépondérant lorsqu'il s'agit de résoudre l'équation du coût de production du logement et permettre d'accroître l'offre de logements sociaux. La part du foncier n'a cessé d'augmenter dans les opérations de construction, représentant jusqu'à 45% du coût d'une opération sur certains territoires en zone tendue.**

C'est dans ce contexte que l'USH a été auditionnée en 2019, par le député Jean-Luc Lagleize pour nourrir son rapport, commandé par le Premier ministre, sur la maîtrise des coûts du foncier.

« Le rapport sorti à l'automne 2019 proposait 50 mesures », rappelle Raphaële d'Armancourt, responsable du pôle Politiques territoriales et urbaines à l'USH. « Quelques-unes des 50 propositions ont été reprises dans une proposition de loi déposée en octobre 2019 dans le cadre d'une niche parlementaire. Mais l'article 2 de la proposition de loi nous posait un problème. »

En effet, celui-ci prévoyait, dans sa rédaction initiale, de créer des organismes de foncier libre sur le modèle des organismes de foncier solidaire (OFS) afin d'ouvrir les avantages de la dissociation des droits de propriété entre le foncier et le bâti à tous types de ménages. Si l'idée était intéressante, cette proposition laissait selon l'USH « douter de ses effets sur la maîtrise des coûts du marché immobilier, et présentait un risque de fragiliser les OFS et le BRS alors même que ces outils rencontrent un réel engouement ».

À défaut d'accepter la suppression de cet article, le Gouvernement a proposé un amendement lui permettant de légiférer par ordonnance sur ce point, en concertation avec les groupes parlementaires. L'USH comme la Fédération des Coop'Hlm, identifiées comme ressources sur ce sujet des OFS et du bail réel solidaire (BRS), seront associées à ces travaux.

L'USH souhaite ainsi une alternative à cette proposition en préservant certains grands principes, comme l'énonce Raphaële d'Armancourt : « notamment la non-lucrativité, introduire éventuellement la notion de gouvernance publique et proposer un dispositif permettant aux OFS d'expérimenter d'autres types de baux que l'accession sociale ».

La crise liée au Covid-19 a mis en suspens les débats parlementaires sur cette proposition de loi. Mais dans le cadre des mesures de relance de l'économie, ce sujet devrait faire l'objet d'un groupe de travail, dotant les OFS d'un nouveau bail réel applicable à d'autres objets que l'accession sociale à la propriété. Pour Raphaële d'Armancourt, un point notamment pourrait être intéressant pour les organismes Hlm : « Aujourd'hui, le BRS ne peut être mis en place sur

les locaux commerciaux ou professionnels situés en pied d'immeuble, ce qui est un handicap pour des opérations prévoyant une mixité des usages. Son extension, encadrée, à ces activités serait positive. »

L'USH reste donc attentive et mobilisée sur le sujet, avec une préoccupation très forte : ne pas fragiliser le BRS et les OFS alors qu'ils sont en pleine expansion (lire aussi page 72).



## RÉSEAU MÉTIER ET GROUPE DE TRAVAIL

Dans cette réflexion, l'USH s'appuie sur son réseau métier « Aménagement durable, partenariats, action foncière ».

Le Comité exécutif de l'USH s'est saisi de cette question pour mener une réflexion de fond sur le foncier, avec la mise en place d'un groupe de travail confédéral pour construire une position du Mouvement Hlm. Ses réflexions seront soumises au réseau métier en juin afin de recueillir les réactions et contributions des organismes.

### Le saviez-vous ?

Le réseau métier « Aménagement durable, partenariats, action foncière », qui se réunit trois fois par an, est constitué d'une trentaine d'organismes Hlm qui exercent les compétences d'aménagement ou ont une activité forte sur le foncier.



## L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE FACE AU COLLECTIF DES BAILLEURS

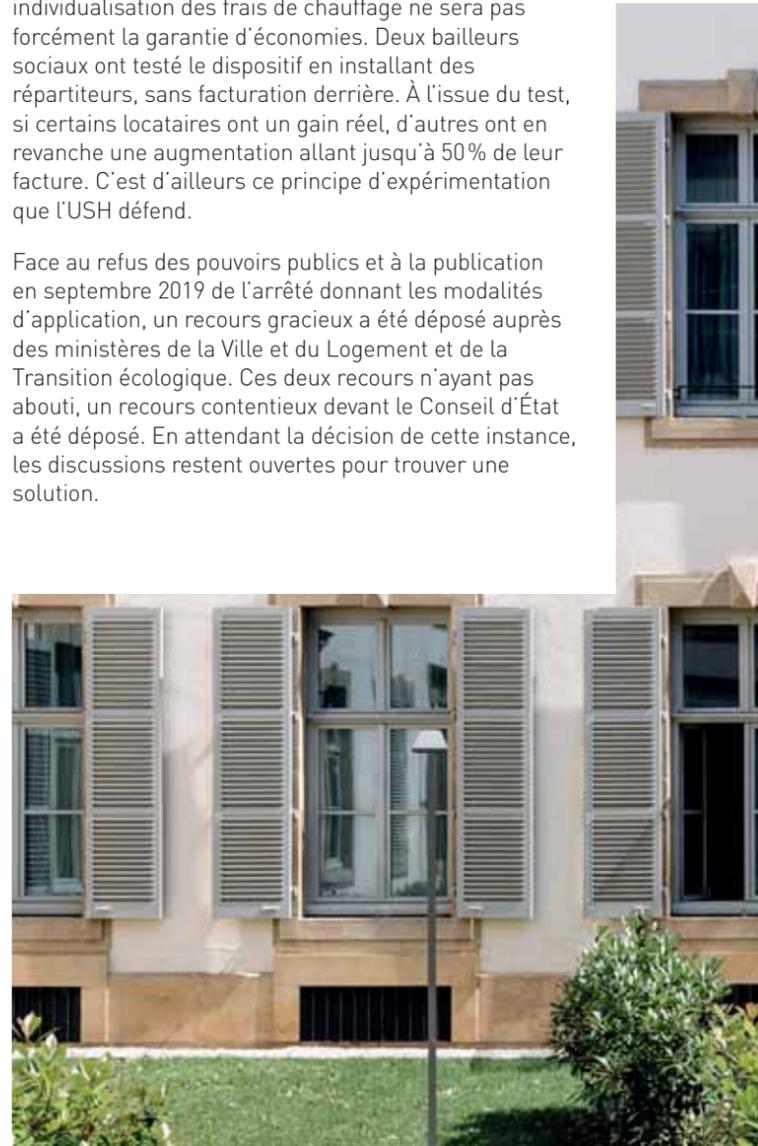
**La directive européenne sur l'individualisation des frais de chauffage doit s'appliquer à la France. Pourtant l'objectif de réaliser des économies d'énergie risque de ne pas être au rendez-vous. C'est ce qu'essaie de faire entendre l'USH en s'appuyant sur un groupe de travail constitué de bailleurs.**

« L'idée de la directive était que si l'usager payait sa consommation précise, il serait naturellement amené à être plus attentif à sa consommation », rappelle Alban Charrier, responsable du département Politiques techniques à la Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales. Pourtant cette directive paraît inadaptée au logement social en France. « Les bailleurs sociaux sont impliqués depuis des années dans une démarche d'économie d'énergie globale sur les résidences. Cela passe par d'importants travaux de réhabilitation thermique mais aussi des contrats de performance avec les prestataires. De plus, tout le monde n'a pas le même usage de son appartement et en fonction de la localisation du logement, vous n'aurez pas à chauffer de la même façon. Enfin, on ne choisit pas son logement social puisque ceux-ci sont attribués en fonction des revenus et de la composition du ménage. Vous ne pouvez choisir d'avoir un logement plus ou moins économe », détaille Alban Charrier.

C'est donc au nom de ces principes égalitaires et de la réalité du terrain que l'USH a entamé des discussions avec les pouvoirs publics afin d'adapter la directive traduite dans la loi Elan. Le décret d'application prévoit que si le coût des aménagements nécessaires à la mise en place de l'individualisation des frais de chauffage est supérieur au gain espéré, qui est de 15%, alors il est admis que ce dispositif ne soit pas appliqué. « Or, les éléments entrant dans le calcul des coûts ne sont pas suffisants à nos yeux », estime Alban Charrier. Dans cette position c'est bien l'ensemble des bailleurs sociaux que l'USH représente. En effet, les propositions faites au ministère émanent d'un groupe de travail réunissant une vingtaine d'organismes Hlm « de toutes tailles et toutes régions », précise encore Alban Charrier. L'ensemble représente d'ailleurs 1 360 000 logements.

Ces mêmes bailleurs restent persuadés que cette individualisation des frais de chauffage ne sera pas forcément la garantie d'économies. Deux bailleurs sociaux ont testé le dispositif en installant des répartiteurs, sans facturation derrière. À l'issue du test, si certains locataires ont un gain réel, d'autres ont en revanche une augmentation allant jusqu'à 50% de leur facture. C'est d'ailleurs ce principe d'expérimentation que l'USH défend.

Face au refus des pouvoirs publics et à la publication en septembre 2019 de l'arrêté donnant les modalités d'application, un recours gracieux a été déposé auprès des ministères de la Ville et du Logement et de la Transition écologique. Ces deux recours n'ayant pas abouti, un recours contentieux devant le Conseil d'État a été déposé. En attendant la décision de cette instance, les discussions restent ouvertes pour trouver une solution.



Des sujets techniques à fort enjeu pour les organismes



## DES DOSSIERS AU LONG COURS

L'année 2019 marque aussi le suivi de plusieurs dossiers au long cours pour les départements des Politiques techniques et Énergie et Environnement de l'USH.

La loi Elan prévoit ainsi de rendre le diagnostic de performance énergétique (DPE) opposable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. Une concertation pilotée par la DHUP a débuté fin 2018 à laquelle l'USH participe. Les textes d'application sont annoncés pour début 2020, ne laissant que quelques mois aux diagnostiqueurs pour se former et pour adapter les logiciels de calcul à la nouvelle méthode de calcul du DPE. L'USH mobilise les administrations et ministères concernés pour obtenir la prolongation de la durée de vie des DPE existants jusqu'à ce que la nouvelle version soit rendue effective, l'interopérabilité des méthodes de calcul et la garantie de pouvoir disposer d'un DPE à l'immeuble, et non au logement. Si elle n'était pas entendue, l'USH estime entre 1,5 et 2 millions le nombre de diagnostics qui devront être refaits avant 2021, pour un coût de 60 M€.

Par ailleurs, sur l'amiante et la location des parkings, l'USH travaille sur les textes d'application afin de veiller à leur applicabilité et/ou sécurité juridique pour les bailleurs.

Enfin, sur les punaises de lit, une étude parlementaire est en cours, pour laquelle l'USH a été auditionnée, forte de son expertise issue des actions que les bailleurs sociaux ont déjà menées en la matière depuis plusieurs années.



PRODUCTION, RÉNOVATION ET POLITIQUE DE VENTE

# L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ PORTÉE PAR LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

L'activité d'accession sociale, portée par les organismes de logement social, notamment les Coop'Hlm, et Procivis, a représenté, en 2018, 14 500 ventes de logements auprès de ménages modestes sous plafond de ressources. Cela correspond à une part de marché estimée à 7% de l'activité accession neuve.

Depuis quelques années, on observe une montée en puissance des opérations d'accession à la propriété en s'appuyant sur les baux réels solidaires avec des organismes de foncier solidaire (OFS).

« On voit nettement sur tout le territoire de nombreuses initiatives qui se mettent en place à travers des OFS créés par les organismes Hlm ou des collectivités locales ou encore par des établissements publics fonciers », considère Chrystel Gueffier-Pertin, conseillère Accession sociale, vente Hlm et copropriétés à l'USH.

« Des ateliers sont animés en région avec les associations régionales Hlm, pour échanger avec les organismes Hlm sur les conditions de mise en œuvre des opérations en BRS, tant d'un point de vue juridique que fiscal » complètent Gaëlle Lecouëdic, conseillère juridique et Pascale Loiseaux, responsable du département fiscalité à la DJEF.

La loi Alur a introduit ce nouveau modèle d'accession à la propriété en permettant une dissociation perpétuelle du foncier – propriété de l'OFS – et du bâti – propriété du ménage – celui-ci étant lié à l'OFS à travers un bail : le bail réel solidaire. Avec la loi Elan, les organismes Hlm peuvent désormais être agréés organismes de foncier solidaire, favorisant encore une montée en puissance du dispositif.



## LE PTZ PRÉSERVÉ ET LE PSLA ÉTENDU

Directement lié à l'accession sociale, le prêt à taux zéro dont peuvent bénéficier les ménages modestes pour devenir propriétaires était remis en question dans le projet de loi de finances 2020. L'USH et la Fédération nationale des Coop'Hlm ont proposé aux parlementaires des amendements, adoptés, permettant de proroger le PTZ neuf en zones B2 et C, alors que sa suppression était programmée au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Cette même loi de finances 2020 a enfin posé les bases de l'éligibilité au PSLA de logements anciens. Ce financement réservé jusqu'à présent à la construction neuve sera étendu à des opérations d'acquisition-rénovation de logements. Un accédant pourra bénéficier d'une exonération de TFPB pour les logements anciens agréés PSLA, sous réserve d'une délibération de la collectivité territoriale en ce sens. Il pourra également mobiliser un PTZ pour financer les travaux réalisés par l'organisme Hlm vendeur.

Toutefois, un décret, défendu depuis de nombreuses années par la Fédération des Coop'Hlm, devrait paraître prochainement et rendre ainsi opérationnel le dispositif de PSLA dans l'ancien.

## UNE ÉCOLE POUR SE FORMER À L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Pour former le personnel des organismes, l'USH a créé en 2009 l'École de l'accession sociale à la propriété (EASP). L'Afpols et ARECOOP, organismes de formation du Mouvement Hlm, lui apportent son concours depuis l'origine.

Plusieurs thématiques sont proposées autour de stages d'une à trois journées : stratégie accession, montage d'opération, commercialisation, zoom sur le PSLA, fonction support... et de nouveaux thèmes sont venus enrichir l'offre proposée en 2019-2020 : montage d'opération en BRS, la vente à l'heure d'Internet, favoriser le succès d'une opération d'accession sociale.



Au total, ce sont 838 jours de formation qui ont été dispensés en 2019 en inter-organismes comme en intra-organismes, en hausse de 26% par rapport à 2018.

## LA VENTE HLM : DES PRATIQUES MODIFIÉES PAR LA LOI ELAN

Un an après la loi Elan en 2018, qui avait entre autres objectifs de développer la vente Hlm, un décret d'application a été publié le 15 novembre 2019 concernant la vente de logements vacants et toutes les nouvelles mesures de publicité et de commercialisation de ces logements.



La Direction juridique et fiscale (DJEF) de l'USH a participé aux échanges avec les directions des ministères concernés, sur les nombreux textes d'application de la loi Elan, notamment en ce qui concerne la vente Hlm. « Cela a permis de suivre leur élaboration, en faisant valoir les préoccupations des organismes Hlm » explique Gaëlle Lecouëdic, conseillère juridique à la DJEF de l'USH.

Après la publication de ces textes, la DJEF poursuit ces échanges régulièrement, notamment avec les bureaux en charge du dossier au ministère de la Ville et du Logement.

« Ce décret bouleverse les pratiques des organismes Hlm qui vendent leur patrimoine. Par exemple, jusqu'ici les locataires de logements du bailleur Hlm dans le département étaient prioritaires pendant deux mois pour acquérir un logement Hlm vacant. Ce n'est plus le cas, cette priorité est revue. Idem pour le prix de vente qui ne peut plus être préférentiel pour les locataires Hlm, comme pouvaient le pratiquer certains organismes », explique en substance Chrystel Gueffier-Pertin de la Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales (DMOP). C'est pourquoi, pour accompagner les organismes dans l'appropriation de ce nouveau décret, des ateliers ont été organisés en région pour présenter le texte sur un plan très opérationnel.

Dans le même esprit, des fiches outils seront prochainement mises à disposition des organismes Hlm pour les accompagner dans cette nouvelle façon de vendre du patrimoine. Ces dispositifs complètent les deux cahiers *Repères* n° 61 et 61 bis parus en juillet 2019 sur la vente Hlm et le cahier *Repères* n° 54 relatif à l'analyse juridique de la loi Elan, notamment de la vente Hlm.

Au-delà de la mise en œuvre de ce décret, qui modifie les pratiques existantes et trace de nouvelles perspectives, l'USH a souhaité ouvrir une réflexion, en s'associant à ses partenaires tels que l'ADIL, les collectivités, des syndicats sociaux, autour de la définition de ce que peut être une politique de vente Hlm responsable.

PRODUCTION, RÉNOVATION ET POLITIQUE DE VENTE

## SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ : UN ENGAGEMENT DIFFÉRENCIANT POUR LES ORGANISMES

L'année 2019 a été marquée par la publication de plusieurs ordonnances, en application de la loi Elan, sur la copropriété. La première, en date du 7 mai 2019, concerne la vente de logements appartenant à des organismes Hlm à des personnes physiques. Ce texte prévoit ainsi la possibilité d'une application différée du statut de copropriété : le bailleur Hlm-vendeur peut ainsi transférer de manière différée la quote-part de parties communes lorsqu'il vend des logements dans une copropriété nouvellement créée.

Les parties communes restent ainsi de la responsabilité du bailleur social, qui en conserve la charge, notamment d'un point de vue financier. L'accédant a, quant à lui, un statut « intermédiaire » entre celui de locataire et celui de copropriétaire, pour ce qui a trait aux dépenses relatives à ces parties communes et éléments d'équipement communs. « Mais un décret est en attente » précise Gaëlle Lecouëdic, conseillère juridique à la Direction juridique et fiscale (DJEF) de l'USH.

Comme pour chaque texte législatif impactant le Mouvement Hlm, l'USH a participé aux groupes de travail sur le projet de réforme du droit de la copropriété, organisés par la Direction des affaires civiles et du sceau, la DHUP et la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes.

Par ailleurs, depuis 2018, un réseau métier national a été mis en place par l'USH. Il réunit deux fois par an les organismes intéressés par les questions de syndic et de copropriétés. Une webconférence a été proposée le 15 avril 2020 sur le sujet.

En région, les équipes de la DMOP et de la DJEF coaniment des réunions organisées par les associations régionales sur le même thème.



Pour Chrystel Gueffier-Pertin de la DMOP, ces actions sont nécessaires pour « accompagner les organismes qui se posent des questions pour développer cette nouvelle activité de syndic et leur permettre d'avoir toutes les cartes en mains pour s'engager. Dans ces rencontres, on parle modèle économique, seuil de rentabilité, organisation dédiée... Cette activité de syndic est un vrai enjeu pour les organismes qui portent des valeurs spécifiques par rapport à des syndics professionnels privés. Ils montrent leur plu-value dans la gestion de ces copropriétés et l'accompagnement des ménages modestes dans ce nouveau statut de copropriétaire. »

Les organismes engagés dans cette activité de syndic deviennent aussi, dans le cadre de copropriétés fragiles ou dégradées, de vrais interlocuteurs pour les collectivités locales. « D'avoir à la tête de ces ensembles immobiliers très dégradés, avec de vrais risques sociaux, patrimoniaux, des gestionnaires aguerris et pourquoi pas certifiés est indéniablement un atout », estime Chrystel Gueffier-Pertin.

Accompagner  
les organismes dans  
le développement  
de l'activité de syndic



**RECHERCHE  
UNIVERSITAIRE  
ET LOGEMENT  
SOCIAL**

# RECHERCHE UNIVERSITAIRE ET LOGEMENT SOCIAL

Depuis 2013, l'USH a structuré et développé son partenariat avec le monde de la recherche. Plusieurs temps forts ont émaillé cet exercice 2019-2020, avec au premier rang la remise du prix de l'article scientifique sur l'habitat social au Congrès Hlm de Paris en septembre 2019.

« Nous alternons une année sur l'autre avec le prix de la thèse et le prix de l'article scientifique », rappelle d'abord Dominique Belargent, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche pour l'USH. Pour 2019, le prix a été attribué à Clément Boisseuil pour son article « Ce que la participation fait à l'action publique ». Le cas du plan de transformation de Lathrop à Chicago a été publié en 2018 dans la revue *Gouvernement et Action publique* aux Presses de Sciences Po. Le jury a également décerné un prix spécial à Laetitia Overney pour son article « Le métier de femmes en Hlm. Archives télévisuelles des années 1960 », publié en 2018 dans la revue en ligne *Images du travail, Travail des images*. Le contenu des articles et leur portée, tant scientifique que professionnelle, sont présentés dans un livret disponible sur le centre de ressources.

Les autres rendez-vous dédiés à la recherche ont aussi rythmé l'année avec notamment de nombreux séminaires de recherche et en novembre 2019, une journée du Réseau des acteurs de l'habitat consacrée à la recherche française et européenne sur la vente de logements sociaux qui a accueilli près de 400 acteurs de l'habitat social et chercheurs.

« L'occasion de diffuser la sixième édition du panorama de la recherche en cours ou récente dans le domaine de l'habitat et du logement qui montre que de plus en plus d'organismes Hlm et d'équipes de recherche développent des coopérations fructueuses », note encore Dominique Belargent.

Encourager  
et récompenser  
la recherche



14  
terrains différents  
sur

2  
régions

2572  
enquêtes administrées

211  
entretiens

12  
chercheurs

42  
enquêteurs

## UN PROJET SUR TROIS ANS AVEC DES PARTENAIRES DE POIDS

Le projet de recherche « *Le voisinage, quelle contribution à l'intégration sociale ?* » lancé en 2017, fortement soutenu dès le départ par l'USH, a suscité l'adhésion de plusieurs partenaires de poids. Jean-Yves Authier, professeur de sociologie à l'université Lyon 2, chercheur au centre Max Weber et coordinateur scientifique de la recherche, revient sur ce projet qui s'achève en 2020.

### Comment est né ce projet de recherche ?

L'idée est née d'une insatisfaction. Pour la fête des voisins, en qualité de sociologue urbain, j'étais régulièrement sollicité par les médias. Or, il n'y a pas eu d'enquête large depuis 1982. Je n'avais donc pas d'éléments à donner alors que je trouvais le sujet intéressant. J'ai donc monté une équipe. Je connaissais Dominique Belargent car je siége au jury du prix de la thèse et de l'article scientifique. Je lui ai parlé du sujet et très vite il s'est montré intéressé. Le projet était important, portant sur 14 terrains différents sur deux régions, avec 2572 enquêtes administrées, 211 entretiens, 12 chercheurs et 42 enquêteurs. Les besoins de financement étaient donc importants. Après l'USH et l'ANCT (à l'époque CGET) qui ont fait un accueil très favorable au projet j'ai sollicité d'autres partenaires comme la Caisse des Dépôts, la Ville de Paris, la Métropole de Lyon et enfin le Puca. Il y a aussi les fédérations de l'USH, deux AR Hlm (Île-de-France et Auvergne Rhône-Alpes) et de nombreux organismes Hlm qui sont impliqués.

L'appui de l'USH a clairement donné de la crédibilité à la démarche et permis d'obtenir plus aisément le soutien d'autres partenaires. Il y a eu un vrai effet d'entraînement, impulsé par la confiance et l'enthousiasme de l'USH !

### Que vous ont apporté plus spécifiquement les partenaires liés au logement social ?

L'intérêt de ce partenariat est qu'il ne portait pas uniquement sur le volet financier. Il y a également eu une vraie collaboration sur le fond de la recherche, qui a même pu nous amener à rajouter des champs d'investigation que nous n'avions pas prévu au départ. De même, travailler directement avec des organismes Hlm a permis de faciliter les choses sur le terrain, en ouvrant des portes au sens propre comme au figuré au moment des enquêtes.

Nous avons aussi pu organiser des séminaires avec les partenaires, pour faire des points d'étape mais aussi nourrir nos travaux. Le colloque final devait se tenir en juin 2020. Il a été reporté à avril 2021. Là encore nous, chercheurs, sommes impliqués dans la construction de ce colloque et c'est très appréciable.



**MISSION  
DES AFFAIRES  
EUROPÉENNES**  
ET DES RELATIONS  
INTERNATIONALES

# UNE MISSION PERMANENTE À BRUXELLES POUR DÉFENDRE LE MODÈLE FRANÇAIS

L'Union sociale pour l'habitat dispose depuis 2001 d'une représentation permanente à Bruxelles. Elle y assure une veille législative, dialogue avec les institutions européennes et prend part au débat communautaire.

Son action à Bruxelles consiste à veiller au quotidien à ce que le droit communautaire du marché intérieur et de la concurrence ne remette pas en cause le bon accomplissement des missions d'intérêt général des organismes Hlm ; et à ce que les politiques et les financements communautaires contribuent au développement du logement social, tant en France que dans les autres États membres.

Elle mène également un travail d'analyse et de veille de l'évolution des politiques du logement social dans les États membres, dans le cadre de l'Observatoire européen du logement social et de Housing Europe.

## MAI 2019-MAI 2020 : UN AN APRÈS LE DÉBUT DE LA NOUVELLE LÉGISLATURE EUROPÉENNE, LA CAUSE DU LOGEMENT A PROGRESSÉ

Avant les élections européennes de mai 2019, l'USH s'est fortement mobilisée auprès des candidats, notamment par le biais d'un manifeste, afin de leur faire prendre conscience des enjeux liés au logement social en Europe. Un an plus tard, la mobilisation a porté ses fruits : Green Deal, rapports sur le logement abordable, restructuration des fonds Feder pour financer la réhabilitation thermique... Les traductions de cette prise de conscience sont concrètes. Les nouveaux élus et la Commission européenne sont désormais en ordre de marche pour que la question du logement intègre les débats européens et bénéficie de ses financements.

« C'est une année très riche, reconnaît Laurent Ghekière, directeur des Affaires européennes à l'USH. Même s'il reste des points sur lesquels nous devons défendre nos positions, il y a eu un grand écart. La réalité de la crise du logement a enfin été prise en compte et l'Europe a pris conscience qu'elle pouvait agir au service des Européens, directement sur leur quotidien, en finançant les réhabilitations thermiques par exemple. Nous avons aussi une nouvelle génération d'élus européens qui ont une vraie volonté de faire bouger les lignes. »

L'USH a clairement joué un rôle dans cette prise de conscience, avec les actions menées avec ou au sein de Housing Europe, en amont des élections et aujourd'hui encore. « Dès son début de mandat, la nouvelle présidente de la Commission européenne, Ursula von der Leyen, s'est engagée pour mettre en place une politique ambitieuse en faveur du climat et rendre le territoire européen neutre en carbone d'ici 2050, tout en renforçant l'Europe sociale. Parmi les domaines prioritaires, la construction et la rénovation des bâtiments ont été identifiées comme un pilier du Pacte vert européen et le logement social comme un des secteurs moteurs pour une vague de rénovation énergétique. L'USH défend des rénovations de qualité tout en maintenant des loyers bas et abordables. À ce titre, l'USH a soutenu la création d'un intergroupe "New Green Deal" du Parlement européen et a été auditionnée par des experts de la Commission européenne sur l'énergie, avec leurs homologues européens et Housing Europe pour expliciter les enjeux pour le secteur », détaille Laurent Ghekière.

## RAPPORT SUR L'ÉTAT DU LOGEMENT DANS L'UNION EUROPÉENNE

L'Observatoire de Housing Europe a publié en octobre 2019 son rapport sur « L'état du logement dans l'Union européenne ». Il souligne que « la crise du logement en Europe est toujours une réalité dans de nombreux pays » et qu'il s'agit d'un problème structurel. Sont pointés du doigt « le manque de foncier, les problèmes d'inégalités spatiales et de ségrégation dans certains cas, une préférence de l'administration locale d'utiliser les terres disponibles pour des activités plus lucratives – tout simplement un manque de volonté politique –, qui empêchent la mise en œuvre de politiques de logement locales dans de nombreux pays ».

En 2017, 10,2% des ménages de l'Union européenne ont dépensé plus de 40% de leur revenu disponible pour se loger. Le rapport souligne

que l'investissement public dans le logement abordable continue à baisser, à l'inverse des incitations accordées aux promoteurs privés, tandis que les aides au logement destinées aux ménages à faibles revenus sont passées de 54,5 à 80,8 milliards d'euros entre 2009 et 2015. « La question du logement est au cœur de la fracture sociale croissante que nous observons dans la plupart des sociétés européennes ces dernières années », s'inquiète Housing Europe, face au nombre croissant de personnes touchées par le manque de logements abordables, en particulier dans les grandes villes, et désormais, également les classes moyennes.

Pour Housing Europe, « l'Union européenne cherche désormais à mettre en œuvre le socle européen des droits sociaux qui repose notamment sur l'accès au logement et l'assistance aux sans-abri ». Cédric Van Styvandel, son président, estime qu'« une fenêtre de tir est ouverte pour convaincre la Commission européenne de se saisir de la question du logement abordable, en particulier en France, pour contribuer au financement des rénovations énergétiques du parc social impacté par la RLS ».

De plus, l'USH a proposé plusieurs actions stratégiques en matière de financement, après discussions au sein du comité de pilotage « Invest EU Hlm » piloté par la mission Affaires européennes de l'USH, afin de mobiliser des garanties gratuites pour les prêts des bailleurs, permettre l'accès à des prêts de la BEI et la possibilité que certains fonds Feder puissent aussi prendre la forme de subventions.

L'USH travaille aussi à la mise en place d'une plateforme d'intermédiation financière dédiée à la rénovation thermique des logements sociaux avec la Banque européenne d'investissement, la Banque du Conseil de l'Europe et la Banque des Territoires. Il s'agit de permettre aux organismes Hlm de solliciter les prêts européens en ne passant que par un établissement, en l'occurrence la CDC. Cette plateforme pourrait être opérationnelle assez rapidement.

### LE SOCLE EUROPÉEN DES DROITS SOCIAUX

Concernant le logement abordable, Nicolas Schmidt, député européen du Luxembourg, a lancé une grande consultation qui doit s'achever à l'automne sur la mise en œuvre du socle européen des droits sociaux intégrant la question du logement. La réponse de

l'USH réaffirme le rôle central des bailleurs sociaux dans la protection sociale et leur place essentielle dans un marché du logement fonctionnel.

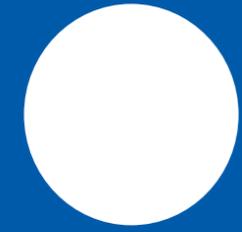
Le logement abordable fait aussi l'objet d'un rapport intitulé « Un accès universel à un logement décent, durable et abordable dans la durée », sur lequel travaille le Conseil économique et social européen. Laurent Ghekière a été nommé expert au rapporteur Raymond Hencks.

Un autre rapport, porté par une députée française, Leïla Chaïbi, est en cours de rédaction sur le logement abordable. L'USH a également été auditionnée à cette occasion.

De fait, face à la prise de conscience européenne, il faut désormais nourrir et abonder la réflexion, tout en agissant concrètement. « Nous n'avons pas demandé que l'Europe prenne la compétence du logement, nous n'avons pas demandé de choses irréalisables. Nous avons fait des propositions très concrètes, très acceptables. La preuve, elles ont été reprises et certaines figurent dans le plan de relance européen », note encore Laurent Ghekière. Une approche constructive et payante en somme, qui se poursuit sur le plan de relance à la suite de la crise du Covid-19.



ORGANISATION  
& **BILAN**  
**FINANCIER**



# ORGANISATION

## (AU 1<sup>ER</sup> JUIN 2020)

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 projets, CGLLS,  
chargé de mission auprès  
du président

**Pascal Gareau**  
directeur juridique et fiscal

**Dominique Hoorens**  
directeur des Études

**Lionel Primault**  
secrétaire général à l'action  
régionale

**Nicolas Prudhomme**  
directeur de la Maîtrise d'ouvrage  
et des Politiques patrimoniales

**Joachim Soëtard**  
directeur des Affaires publiques,  
de la Communication et du Digital

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

**Direction administrative  
et financière**  
Philippe Liégeois

**Direction des Ressources humaines  
et 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

**Mission outre-mer**  
Mahieddine Hedli

**Déléguée à la protection  
des données (DPO)**  
Magali Vallet

**Relations avec le Parlement**  
Francine Albert

**Congrès, événements et ventes**  
Christophe Peseux

**Partenariats et innovation**  
Catherine Hluszko

### DIRECTIONS ET DÉPARTEMENTS OPÉRATIONNELS

**Direction des Politiques urbaines  
et sociales**  
Thierry Asselin

**Conception et Renouvellement urbain**  
Catherine Grenier-Moulhiac

**Développement social des  
quartiers, Inclusion numérique  
et Innovation sociale**  
Céline Di Mercurio

**Gestion de la demande, Attributions,  
Protection des données**  
Magali Vallet

**Politiques clientèles et sociales**  
Juliette Furet, Delphine Baudet-Colinet

**Politiques sociales**  
Maryse Sylvestre

**Politiques territoriales et urbaines**  
Raphaële d'Armancourt

**Mission Politiques territoriales**  
Dominique Brézard

**Qualité de service**  
Thierry Piedimonte

**Renouvellement urbain et Habitat**  
Sophie Lauden-Angotti

**RSE et Valorisation  
de la performance sociale**  
Eléonore Evain Dorado

**Services aux habitants**  
Catherine Voegelisen

**Sûreté**  
Philippe Gomez

**Direction de la maîtrise d'ouvrage  
et des politiques patrimoniales**  
Nicolas Prudhomme

**Adjoint au directeur**  
Pierre Frick

**Accession, Syndic, Copropriétés**  
Chrystel Gueffier-Pertin

**Architecture et Maîtrise d'ouvrage**  
Cécile Semery

**Énergie et Environnement**  
Nicolas Cailleau

**Innovation et Prospective**  
Véronique Velez

**Expérimentation et innovation**  
Alexandre Alsaint

**Politiques patrimoniales**  
Cécile Chopard

**Politiques techniques**  
Alban Charrier

**Direction des études**  
Dominique Hoorens

**Bases de données et Valorisation**  
Adrienne Chauvin

**Europe, Financement  
du logement social**  
Martin de Bettignies

**Responsable du pôle études  
économiques et financières**  
Christophe Canu

**Observatoires (ventes, production)**  
Jean-Louis Bonnet

**Responsable du pôle études  
et enquêtes**  
Denise Partouche

**Direction des Affaires publiques,  
de la Communication et du Digital**  
Joachim Soëtard

**Service Communication**  
Sarah Cassone

**Magazine Actualités Habitat**  
Valérie Liquet

**Centre de ressources**  
Valérie Souchet

**Partenariats institutionnels,  
Recherche universitaire**  
Dominique Belargent

**Partenariats et Innovation**  
Catherine Hluszko

**Direction juridique et fiscale**  
Pascal Gareau

**Accession à la propriété,  
Copropriété, Vente immobilière**  
Gaëlle Lecouëdic

**Documentation, Veille juridique,  
Espace droit et fiscalité**  
Valérie Vénuse

**Fiscalité**  
Pascale Loiseaux, Mathilde Labrot

**Gestion locative**  
Barbara Fourcade, François-Xavier  
Berthion, Fabien Elie (01/09/2020)

**Marchés, Contrats techniques,  
Bâtiment et Développement durable**  
Alima Mial

**Urbanisme, Construction,  
Aménagement**  
Céline Chabot

**Direction des ressources humaines  
de l'UES-USH et moyens généraux**  
Jean-François Heyberger

**Formation, Emplois, Métiers**  
Sophie Guerdin, Vaya Dratsidis

**Direction du numérique et  
des systèmes d'information**  
Alexandre Gayraud

**Directeur adjoint**  
Alban de La Tour (06/07/2020)

**Service congrès,  
événements et ventes**  
Christophe Peseux

**Directrice adjointe  
en charge de l'organisation**  
Carole Lobeau

**Directrice adjointe en charge  
du développement**  
Céline Lara

### FÉDÉRATIONS

**Offices publics de l'habitat**  
Laurent Goyard,  
directeur général

**Entreprises sociales  
pour l'habitat**  
Didier Poussou,  
directeur général

**Sociétés coopératives d'Hlm**  
Vincent Lourier, directeur

**Procvivis**  
Philippe Petiot,  
directeur général

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

### FILIALES ET STRUCTURES ASSOCIÉES

**Afpols**  
Franck Martin, directeur

**Habitat & Territoires  
Conseil Groupe**  
Pascal Lefèvre,  
directeur général

**École du renouvellement  
urbain**  
Chantal Talland, directrice

**Société de garantie  
de l'accession**  
Vincent Lourier,  
secrétaire général

# BILAN ACTIF

(au 31 décembre 2019 – en euros)

	EXERCICE 2019			EXERCICE 2018
	Brut	Amortissements & Provisions	Nets	
<b>Actif immobilisé</b>				
Immobilisations incorporelles	168 701	139 186	29 515	63 694
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	914 694		914 694	914 694
Constructions	6 161 644	4 063 822	2 097 823	2 043 932
Agencements & Installations	4 511 667	3 523 148	988 519	1 057 239
Autres	1 343 584	1 003 212	340 371	419 213
	<b>12 931 589</b>	<b>8 590 182</b>	<b>4 341 407</b>	<b>4 435 079</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations	918 117		918 117	1 250 664
Prêts	13 723		13 723	23 294
Autres	70 799		70 799	65 384
	<b>1 002 639</b>	<b>0</b>	<b>1 002 639</b>	<b>1 339 343</b>
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>14 102 929</b>	<b>8 729 368</b>	<b>5 373 560</b>	<b>5 838 117</b>
<b>Actif circulant</b>				
<b>Stock &amp; En cours</b>				
Matières prem. & autres approv.	1 323		1 323	8 854
	<b>1 323</b>	<b>0</b>	<b>1 323</b>	<b>8 854</b>
<b>Créances</b>				
Créances clients & Comptes rattachés	4 545 348	78 927	4 466 420	7 056 233
Autres créances	1 295 757		1 295 757	957 383
Valeurs mobilières de placement	19 442 271		19 442 271	17 136 707
Disponibilités	774 476		774 476	42 823
Charges constatées d'avance	258 492		258 492	291 172
	<b>26 316 343</b>	<b>78 927</b>	<b>26 237 416</b>	<b>25 484 318</b>
<b>Total actif circulant</b>	<b>26 317 667</b>	<b>78 927</b>	<b>26 238 739</b>	<b>25 493 173</b>
Mutualisation (compte bancaire)	1 629 559		1 629 559	1 629 878
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>42 050 155</b>	<b>8 808 296</b>	<b>33 241 859</b>	<b>32 961 167</b>

# BILAN PASSIF

(au 31 décembre 2019 – en euros)

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
<b>Fonds propres</b>		
Report à nouveau	11 280 640	9 568 271
Excédent/Déficit de l'exercice	835 636	1 712 369
<b>Total fonds propres</b>	<b>12 116 276</b>	<b>11 280 640</b>
<b>Provisions risques &amp; charges</b>		
	<b>3 692 579</b>	<b>3 667 984</b>
<b>Dettes</b>		
Empr. & Dettes, Établis. crédit	0	965 161
Dettes fourn. & Comptes rattachés	7 628 247	7 478 658
Dettes fiscales & sociales	7 166 628	6 813 352
Dettes sur immob. & Comptes rattachés	0	0
Autres dettes	843 880	808 896
Produits constatés d'avance	164 690	316 597
<b>Total dettes</b>	<b>15 803 445</b>	<b>16 382 665</b>
Mutualisation (solde décaissements/encaissements)	1 629 559	1 629 878
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>33 241 859</b>	<b>32 961 167</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT CHARGES

(pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 – en euros)

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
<b>Charges d'exploitation</b>		
Retour cotisations fédérales	13 395 698	13 360 390
Achats de matières premières		
Autres approvisionnements	132 033	133 065
Variation de stocks	7 531	-601
Autres achats & charges externes	19 674 604	19 008 716
Impôts, taxes & versements assimilés	2 218 973	2 292 567
Salaires & traitements	14 214 832	14 231 740
Charges sociales	7 818 427	7 574 126
Dotations aux amortissements & aux provisions		
Sur immob. dotations aux amortissements	491 109	454 154
Sur actif circulant : dotation aux provisions	78 927	52 313
Pour risques & charges : dotation aux provisions	741 984	961 260
Autres charges	16 669	9 345
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>58 790 785</b>	<b>58 077 074</b>
<b>Charges financières</b>		
Intérêts & charges assimilées	3 237	771
Dotations aux provisions sur titres	0	0
Charges nettes cession valeurs mobilières de placement	0	0
<b>Total charges financières</b>	<b>3 237</b>	<b>771</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	10 601	0
Sur opérations de capital	543 329	1 914
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>553 930</b>	<b>1 914</b>
Intéressement du personnel	0	0
<b>SOLDE CRÉDITEUR : excédent</b>	<b>835 636</b>	<b>1 712 369</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>60 183 588</b>	<b>59 792 128</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT PRODUITS

(pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 – en euros)

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
<b>Produits d'exploitation</b>		
Cotisations	24 717 656	25 256 596
Prestations vendues services spécialisés	1 058 079	439 321
Autres prestations	8 548 830	7 631 240
Subventions	11 142 623	10 978 541
Transfert de charges	13 088 719	13 069 179
Reprises de provisions		
Sur actif circulant	52 313	47 485
Pour risques et charges	717 389	1 083 215
Autres produits	1	25 273
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>59 325 609</b>	<b>58 530 850</b>
<b>Produits financiers</b>		
Revenus des titres de participation	0	0
Reprise de provisions sur titres	0	0
Produits nets de cessions VMP	310 676	320 056
Autres produits financiers	202	461
<b>Total produits financiers</b>	<b>310 878</b>	<b>320 517</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	1 193	939 867
Sur opérations de capital	545 908	894
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>547 101</b>	<b>940 761</b>
<b>SOLDE DÉBITEUR : déficit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>60 183 588</b>	<b>59 792 128</b>

## **PHOTOS**

Pierre-Yves Brunaud

## **DESIGN GRAPHIQUE**

Luciole

## **IMPRESSION**

DEJA LINK - juillet 2020

## **CONCEPTION ET COORDINATION**

Direction de la Communication,  
avec le concours de l'ensemble des  
fédérations, directions, services,  
filiales et clubs de l'Union sociale pour  
l'habitat

