

R[^]PPORT D'ACTIVITÉ 2024-2025

L'HABITAT SOCIAL
AU SERVICE DU VIVRE-ENSEMBLE

04

PARTIE 1

FAIRE ENTENDRE LA VOIX DU LOGEMENT SOCIAL

- 06 Éditorial d'Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH
- 08 L'année des fédérations
- 13 Emmanuelle Cosse réélue à la présidence de l'USH
- 14 Le Congrès Hlm de Montpellier
- 16 Projet de loi de finances pour 2025
- 18 Une feuille de route signée pour 2025
- 19 L'USH en dialogue avec élus et partenaires
- 20 « Loger la France telle qu'elle est » : la première Journée du logement social

22

PARTIE 2

DES ÉQUIPES ENGAGÉES À VOS CÔTÉS

- 24 Éditorial de Marianne Louis, directrice générale de l'USH

COMPRENDRE

Les études, la recherche et la prospective

- 26 Des études économiques et statistiques
- 29 Une direction juridique et fiscale très sollicitée
- 30 Les avancées des travaux de recherche sur l'habitat social
- 32 Les commissions de l'USH

ACCOMPAGNER

L'appui professionnel aux organismes Hlm

- 34 Le Mouvement Hlm en régions : un mandat pour 2025-2027
- 35 Politiques urbaines et sociales : avancées et innovations
- 39 Maîtrise d'ouvrage et politiques patrimoniales : innover pour un habitat durable
- 44 Les journées professionnelles de l'USH
- 46 La collection des cahiers de l'USH

S O M M A I R E

REPRÉSENTER ET PROPOSER

Les contributions à la politique du logement

- 48 Une année de partenariats
- 49 Travail législatif : bilan des amendements proposés par l'USH
- 50 Europe : pour un logement abordable et durable
- 51 Ensemble pour les Outre-mer
- 52 Les instances auxquelles siège l'USH

PARTAGER

L'apport du secteur aux grands enjeux de société et la valorisation de l'innovation

- 54 Innover et former pour anticiper les évolutions du secteur HIm

56

BILAN FINANCIER

58

LES ÉQUIPES DE L'UNION

60

L'ACTION DE L'USH EN CHIFFRES

Crédits photos :

Assemblée nationale, David Dijoux / SHLMR La Réunion, Frédéric Achdou, Guillaume Robbe, JGuillou, Lyon Métropole Habitat, Marwen Farhat, Mathieu Delmestre, Pexels, Pierre-Yves Brunaud, Sergio Grazia, Th. Vallier, Unafo

Conception et coordination :

Direction de la Communication.

Ce rapport a été réalisé en utilisant l'intelligence artificielle.

Design graphique : Entrecom

Impression : Deja Link - Juillet 2025

IRE

PARTIE 1

F  **IRE**

ENTENDRE

LA VOIX DU

LOGEMENT

S  **CIAL**





LE MOUVEMENT HLM S'ADAPTE À UNE SOCIÉTÉ QUI CHANGE

EMMANUELLE COSSE

Présidente de l'Union sociale pour l'habitat

A lors que nous écrivons ces lignes début juin 2025, les mois qui viennent de s'écouler ont été consacrés au renouvellement, à la vigilance, à l'expertise et au volontarisme.

Le renouvellement, tout d'abord. J'ai eu le plaisir de voir mon mandat de présidente de l'Union sociale pour l'habitat renouvelé

pour quatre ans. Les échanges de grande qualité qui ont eu lieu lors de cette élection nous ont permis de poursuivre le dialogue avec toutes les familles du Mouvement Hlm, avec tous les territoires, avec tous les types et toutes les tailles d'organismes. C'est un véritable nouveau départ dans la continuité, le développement et l'amendement des engagements qui ont été les miens dans le

précédent mandat. Au-delà de ma personne, cette élection est toujours une séquence importante dans la vie du Mouvement Hlm. Elle a été l'occasion de renouveler nos représentations. Je pense en particulier aux commissions de l'Union, dont nous avons repensé les périmètres et les thématiques pour les adapter aux besoins et à la pratique des organismes. Je remercie vivement celles et ceux qui ont accepté de prendre la responsabilité du pilotage de ces commissions renouvelées, avec



l'appui des experts de l'Union. Enfin, pour citer une représentation importante pour notre secteur, cette année est également celle d'un changement à la présidence de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) – qui revient de droit au Mouvement Hlm –, avec la fin du mandat de Maryse Prat et l'engagement pris par Michel Ménard de lui succéder. Je leur dois, à tous les deux, un remerciement sincère et amical pour leur dévouement en faveur de l'intérêt général. Notre force

collective tient aussi dans la qualité des femmes et des hommes qui acceptent de prendre de leur temps pour faire vivre l'originalité républicaine des Hlm.

Les mois qui viennent de s'écouler ont ainsi été ceux de la vigilance et de l'engagement de l'Union et des fédérations dans un monde politique et économique d'une grande instabilité. Nous avons continué de défendre le modèle Hlm français, son originalité, sa capacité contracyclique en temps de crise, la diversité des produits et des offres que nous proposons aux différents territoires, dans l'Hexagone comme en Outre-mer, en locatif comme en accession sociale à la propriété. Malgré de nombreuses attaques médiatiques et politiques, nous avons rappelé notre capacité d'innovation, la valeur de nos équipes de proximité parfois seules dans des terrains difficiles, les besoins de nos locataires, le nécessaire dialogue avec les collectivités et l'ensemble des acteurs de l'acte de construire. C'est en ce sens que nous avons souhaité signer une « feuille de route » avec la ministre du Logement, Valérie Létard, pour marquer notre engagement fort en faveur de la production de logements et de la transition écologique. Il reste à l'État d'être toujours au rendez-vous de ses propres exigences...

Alors que la présence médiatique du Mouvement Hlm tient malheureusement plus aux échardes politiques qu'à la mise en lumière

du travail quotidien des plus de 80 000 salariés du secteur, l'Union sociale pour l'habitat et les fédérations qui la composent forment avant tout une grande maison commune d'expertises et de volontarisme professionnel. Encore une fois cette année, ce rapport d'activité montre la diversité et la densité des expertises développées au service des organismes de logement social. Sous la direction de Marianne Louis que je remercie pour son engagement sans relâche et sa vigilance sans faille, nous avons été présents sur tous les champs qui composent l'activité de nos adhérents. Enquêtes économiques et statistiques, consultations juridiques, politiques sociales et territoriales, maîtrise d'ouvrage et stratégies patrimoniales : nous avons multiplié les formats, les rencontres, les formations pour que notre secteur progresse au service de nos locataires.

Enfin, je veux souligner, particulièrement cette année, notre capacité de dialogue partenarial. Mandat de l'action régionale avec la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR), participation au Salon des maires, signatures de conventions pour le logement accompagné ou étudiant : les initiatives ont été nombreuses pour que le Mouvement Hlm porte une offre adaptée et parle à tous les territoires, à des publics diversifiés, à une société qui change.



« En matière de rénovation énergétique, il n'y a pas de raison que les propriétaires privés soient davantage aidés que les publics. »

Marcel ROGEMONT

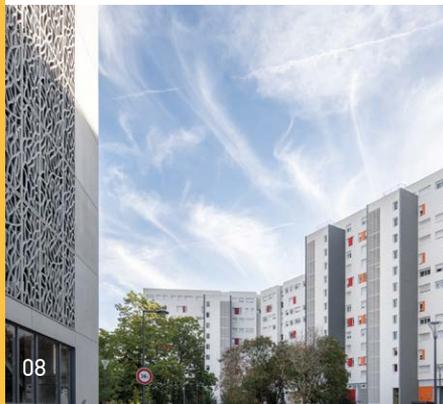
Président de la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat (FOPH)

« **L**a parole de l'État ne vaut que dans le cadre de l'annualité budgétaire », déplore Marcel Rogemont, évoquant « les 1,2 milliard d'euros qui ont été promis sur trois ans pour la réhabilitation du logement social et qui se sont volatilisés ». Dans ce contexte, il explique qu'il refuse désormais de signer des documents qui dépassent l'annualité budgétaire. Il a donc signé, aux côtés des autres représentants du Mouvement Hlm, une feuille de route pour l'année 2025 avec l'État pour le logement social. « Si nous avons accepté, c'est parce que la réduction de loyer de solidarité (RLS) a été remise en cause et que nous avons récupéré 200 millions. » Une baisse qu'il

attribue notamment au travail de la ministre du Logement Valérie Létard dont la nomination a été « une bonne nouvelle ». La FOPH compte en partie sur elle pour accéder à une de ses demandes récurrentes : la création d'une « MaPrimeRénov' Hlm ». « Comme le logement social représente un peu moins de 20 % des résidences principales en France, nous demandons de recevoir environ 20 % de la somme allouée à ce dispositif. En matière de rénovation énergétique, il n'y a pas de raison que les propriétaires privés soient davantage aidés que les publics, d'autant que nous pouvons agir beaucoup plus vite. » La Fédération demande également que la baisse de la RLS se poursuive.

une partie de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), doivent prendre en charge ce financement. » Pour relancer la construction de logements PLUS (prêt locatif à usage social), les OPH demandent un retour à la TVA à 5,5 %. « Aujourd'hui, les coûts de revient de ces logements sont trop élevés par rapport aux loyers, donc les bailleurs construisent davantage de prêts locatifs sociaux (PLS), ce qui pénalise l'offre de logements, notamment pour les travailleurs essentiels. Le logement locatif intermédiaire, encore plus cher pour ces mêmes travailleurs, ne devrait pas être davantage aidé que le PLUS. » Enfin, la Fédération travaille avec des parlementaires à l'élaboration d'un tarif social de l'électricité pour les locataires Hlm. « Nous avons besoin d'une tarification stable pour nos locataires. »

Marcel Rogemont évoque aussi le Fonds national des aides à la pierre (Fnap dont l'avenir est menacé. « Le Fnap doit perdurer mais avec un financement externe aux bailleurs sociaux. L'État avec la RLS (dont il faut rappeler qu'elle provient des organismes Hlm), et Action Logement avec





« **Le logement abordable au cœur du Pacte Républicain.** »

Valérie FOURNIER

Présidente de la Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat (ESH)

Dans cette période pleine d'incertitudes, la défense du logement abordable et de la promesse d'inclusion sociale est toujours au cœur de notre projet collectif.

Parce que les missions de cohésion sociale que nous portons sont essentielles, nos entreprises sociales pour l'habitat et leurs salariés continueront, plus que jamais, d'œuvrer au quotidien au service de l'accès au logement, à la prévention des difficultés sociales, à la facilitation des parcours résidentiels et au développement économique et social de nos territoires hexagonaux comme ultramarins, pour incarner, par le logement, la devise républicaine de liberté, d'égalité et de fraternité.

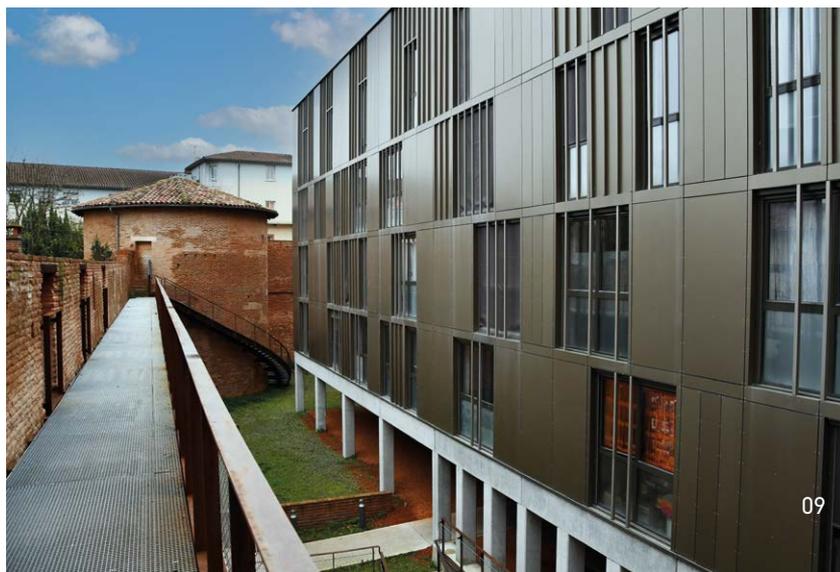
Depuis plusieurs années, les nombreuses initiatives des pouvoirs publics et les différents textes législatifs n'ont pas encore permis d'apporter une réponse suffisamment ambitieuse en réponse aux besoins croissants de logements.

Face à la situation très compliquée que nous connaissons, qui sera sans doute plus difficile encore, d'un point de vue budgétaire, il nous faudra renforcer notre capacité historique à influencer sur les débats du secteur tout en continuant à faire valoir nos propositions de réponses concrètes aux défis climatiques et sociétaux, et en nous adaptant.

Nous le savons, les solutions d'hier, même si elles étaient et peuvent nous apparaître pertinentes, ne sont pas les seules solutions de demain. Car les

financements publics seront probablement de plus en plus rares.

Je tiens à valoriser et à saluer vivement le dynamisme des initiatives de nos ESH, toujours au rendez-vous, et à manifester notre volonté de travailler tous ensemble dans la diversité et la singularité de chacun, ce qui constitue un atout pour tout le Mouvement, au service des habitants et des territoires.





« Les prix du foncier ne doivent pas augmenter plus vite que les revenus des Français. »

Marie-Noëlle LIENEMANN

Présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm (Les Coop'Hlm)

« **L**'année 2024 a été une année difficile pour tout le Mouvement Hlm, particulièrement dans le secteur locatif », résume Marie-Noëlle Lienemann. Concernant l'accession sociale à la propriété, elle constate que les coopératives ont su « limiter la casse » par rapport aux promoteurs privés grâce, notamment, au maintien du prêt à taux zéro (PTZ) sur tout le territoire pour la production en prêt social location-accession (PSLA), bail réel solidaire (BRS) et ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine), qui constituent l'essentiel de la production des coopératives Hlm. Mais pour elle, l'effondrement de la production chez les producteurs privés montre les limites de la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) : « Il est important que nos organismes développent la maîtrise d'ouvrage directe. » Si elle salue la baisse de 200 millions d'euros de la réduction de loyer de solidarité (RLS) dans la loi de finances pour 2025, elle la juge insuffisante pour redonner du souffle au secteur. Elle pointe le besoin d'aides à la pierre, tout en soulignant la nécessité d'encadrer les prix du foncier, surtout avec le

« Zéro artificialisation nette » (ZAN) qui pourrait faire encore grimper les coûts. « Les prix du foncier ne doivent pas augmenter plus vite que les revenus des Français. »

Pour 2025, plusieurs enjeux se dessinent. Le Congrès Hlm 2025, axé sur la question de la qualité, est une priorité pour Marie-Noëlle Lienemann, qui note que la baisse des crédits a obligé certains organismes à réduire leurs activités d'entretien. Un conseil fédéral sur ce sujet est prévu avant l'été. « Il y a parfois des défaillances, mais elles ne peuvent pas être reprochées qu'aux bailleurs, n'en déplaise à la ministre de la Ville. Il faudrait, dans chaque quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), un conseil de coordination entre les équipes municipales, les bailleurs et l'État. » La situation des quartiers populaires reste une

préoccupation majeure pour la Fédération, qui suit de près la préparation de l'ANRU 3. Établi en 2024 pour cinq ans, le nouveau projet fédéral insiste d'ailleurs sur l'accession sociale dans les secteurs ANRU, « un élément essentiel pour la diversité sociale de ces quartiers où se joue une partie du projet républicain ». Le développement des énergies renouvelables constitue également un défi pour la Fédération, tant sur le plan écologique qu'économique. « Nous avons constaté que les coopératives qui utilisent la géothermie ont peu augmenté leurs charges par rapport à d'autres. » Enfin, 2025 a été proclamée par l'ONU « Année internationale des coopératives », un événement qui doit permettre à la Fédération de mobiliser les coopératives autour de projets favorisant l'innovation sociale ainsi que la participation active des locataires et des salariés.





« Nous pouvons être le partenaire coopératif des bailleurs pour la production de logements (Vefa sociale) et la gestion des copropriétés. »

Yannick BORDE

Président de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété (Procivis UES-AP)

A lors que « depuis 2017, les bailleurs étaient mis à rude épreuve », Yannick Borde estime que l'horizon s'éclaircit enfin. D'abord, parce qu'il constate que, pour le réseau Procivis, l'année 2024 s'est achevée sur une progression de l'accèsion sociale, avec notamment l'émergence de 450 logements en bail réel solidaire (BRS). « C'est la première année que ce dispositif apparaît dans nos chiffres », souligne-t-il, précisant que le réseau compte désormais 14 organismes de foncier solidaire (OFS) agréés. Ensuite, parce qu'il voit l'élargissement du prêt à taux zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire et la baisse de la réduction de loyer de solidarité (RLS) comme des signaux positifs, et se félicite de l'arrivée de Valérie Létard au Gouvernement, qui a su obtenir ces arbitrages.

Le réseau travaille désormais sur deux autres sujets avec la ministre du Logement : le statut du bailleur privé « qui doit être considéré comme un acteur économique à part entière », et la rénovation énergétique. En 2024, Procivis a d'ailleurs audité ses 60 000 logements sociaux, évaluant



les investissements nécessaires et mettant sur pied un calendrier prévisionnel. L'année 2025 est celle de la phase opérationnelle pour mener à bien ces chantiers. Yannick Borde préside par ailleurs la mission gouvernementale lancée fin novembre 2024, visant à faire émerger une « banque de la rénovation énergétique ». « L'État a globalement fait son travail en renforçant l'Anah, en créant MaPrimeRénov'. Il faut désormais stabiliser ces acquis et sanctuariser les budgets. C'est essentiel de travailler dans la durée. »

Au sein de l'USH, le réseau Procivis ambitionne de créer davantage de synergies avec les autres fédérations. « Nous pouvons être le partenaire

coopératif des bailleurs pour la production de logements (Vefa sociale) et la gestion des copropriétés. Le monde Hlm a à ses côtés le quatrième syndicat de France ! » Procivis plaide également pour innover dans l'accèsion à la propriété. « Nous travaillons sur l'accèsion progressive pour les populations qui ont plus de mal à devenir propriétaires faute d'apport ou de revenus suffisants sur le moment. » Enfin, alors que la construction neuve traverse une phase difficile, Yannick Borde incite « la filière du bâtiment à travailler sur les coûts de construction pour relancer les chantiers et réduire les délais entre la première visite de terrain et l'emménagement des habitants ».



« **Nous avons besoin de visibilité, d'ambition et de confiance.** »

Jean-Luc VIDON

Président de la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR)

Pour Jean-Luc Vidon, l'année 2024 a vu la crise du logement s'aggraver. « *Nous constatons presque partout une difficulté forte à accéder au logement, ce qui impacte la vie quotidienne des personnes et l'activité économique.* » Si 2023 a été la plus mauvaise année en termes de nombre d'agréments, 2024 a vu une timide éclaircie (85 300 contre 82 000). « *Le taux de réalisation des objectifs s'élève à 85 %, avec de fortes disparités régionales.* » Jean-Luc Vidon évoque par ailleurs une déconnexion totale entre les besoins réels et les objectifs de production : « *La construction de logements PLUS (prêt locatif à usage social) est en recul, alors qu'ils correspondent à une large partie des besoins et que le nombre*

de demandeurs de logements sociaux continue d'augmenter (2,76 millions en 2024, dont 886 000 en Île-de-France). » Face à ce constat, il regrette « *une forme d'accoutumance et de résignation des gouvernements successifs* » et constate que les bailleurs sociaux voient se succéder les ministres – « *cinq en sept ans* » –, ce qui ne permet pas la définition d'un cap stable en matière de politique du logement. Les perspectives restent incertaines en 2025, susceptibles d'impacter économiquement le secteur et d'aggraver la crise sociale. Jean-Luc Vidon identifie des signaux positifs, notamment depuis l'arrivée de Valérie Létard au ministère du Logement : baisse de la réduction de loyer de solidarité (RLS), élargissement du prêt

à taux zéro à tout le territoire ou encore les 50 millions d'euros supplémentaires alloués à l'ANRU. Mais de nombreux sujets d'inquiétude demeurent : le devenir du Fonds national des aides à la pierre (Fnap), l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) qui pourrait être remis en question par la ministre de la Ville, le gel voire la suppression des aides aux bailleurs dans certaines collectivités, le devenir de la rénovation urbaine, etc. « *Nous avons besoin de visibilité, d'ambition et de confiance, sans quoi, la crise du logement continuera à s'accroître, au détriment de la qualité de vie et de la cohésion sociale.* » Pour la FNAR, l'année 2025 est par ailleurs celle de la signature du nouveau mandat avec l'USH jusqu'en 2027. Il définit notamment le cadre de l'action territoriale menée par le réseau des Associations régionales Hlm pour représenter le Mouvement Hlm, animer le travail inter-bailleurs, impulser des dynamiques collectives et être une force de propositions tenant compte des spécificités locales. Les Associations régionales Hlm constituent ainsi un relais structuré et reconnu de l'action de l'USH.





EMMANUELLE COSSE RÉÉLUE À LA PRÉSIDENTICE DE L'USH

Le 16 octobre 2024, l'Assemblée générale de l'Union sociale pour l'habitat a réélu Emmanuelle Cosse à la présidence de l'organisation, un poste qu'elle occupera pour un nouveau mandat de quatre ans, conformément aux statuts de l'USH.

Ministre du Logement et de l'Habitat durable de février 2016 à mai 2017, Emmanuelle Cosse est arrivée à la tête de l'USH en 2020. Sa réélection intervient alors que le Mouvement Hlm fait face à des défis majeurs liés à la crise du logement. « *L'Union sociale pour l'habitat a la responsabilité de donner une voix forte à*

un collectif d'organismes engagés dans leur territoire. Au-delà des familles, des spécificités locales, des expertises et des métiers, nous partageons toutes et tous un sens de l'intérêt général et du temps long qui doivent contribuer à la relance économique et à l'équilibre social de notre pays », a-t-elle déclaré à l'issue de sa réélection. Elle a aussi rappelé l'importance des investissements dans la transition écologique.

Au sein du bureau exécutif de l'USH, le poste de trésorier a été confié à Guy Lézier, dont le mandat a été renouvelé, tandis que Jean-Luc Triollet, président de la Fédération nationale

des Directeurs d'Offices Publics de l'Habitat, a été élu secrétaire. La présidente est par ailleurs entourée de cinq vice-présidents. Le premier vice-président est Marcel Rogemont, président de la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat. Parmi les autres vice-présidents figurent Valérie Fournier, présidente de la Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat, Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération nationale des Coop'Hlm, Yannick Borde, président de Procvivis UES-AP, et Jean-Luc Vidon, président de la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR).



LE CONGRÈS HLM DE MONTPELLIER : LES HLM INNOVENT À L'HEURE DES TRANSITIONS

Profitant de la venue de Valérie Létard, récemment nommée ministre du Logement, Emmanuelle Cosse a réaffirmé l'engagement des bailleurs sociaux face aux transitions qui attendent le secteur sur le plan énergétique, démographique et social.

« **N**ous sommes obstinés à produire, à trouver des solutions, à accompagner nos locataires, à transformer nos territoires », a affirmé Emmanuelle Cosse lors de son discours de clôture. Face à la montée des précarités et à un climat public marqué par la défiance, elle a dénoncé les tentatives de banalisation de l'action des bailleurs sociaux. « *Celles et ceux qui cherchent à banaliser notre activité veulent, sans le dire mais avec acharnement, nuire à un projet de société juste* », a-t-elle martelé, rappelant qu'un Français sur deux vit ou a vécu en Hlm.

Ce discours de clôture a été l'occasion d'insister sur plusieurs revendications majeures. En tête, la suppression de la réduction

de loyer de solidarité (RLS) et la baisse du taux du livret A. D'autres enjeux, notamment la transition énergétique, ont également été évoqués par la présidente de l'USH et maintes fois mentionnés lors des débats qui ont jalonné ce Congrès. Parmi eux, la réduction des aides à la rénovation énergétique qui menace la dynamique enclenchée alors que le secteur Hlm soutient les objectifs de la loi Climat et Résilience. « *Nous avons besoin que l'État tienne sa parole plus de six mois quand il demande à des acteurs de s'engager pour plusieurs décennies* », a insisté Emmanuelle Cosse.

Sur le plan social, le vieillissement de la population a fait l'objet de beaucoup de discussions lors du

Congrès. « *La vieillesse va changer ces prochaines décennies. Nous devons anticiper cette transition démographique en développant des solutions inclusives* », a rappelé Emmanuelle Cosse, alors que 22 % des habitants du parc Hlm ont aujourd'hui plus de 65 ans. Pour s'adapter à cette transition démographique, elle a évoqué « *des solutions nouvelles* » à offrir à ce public, comme les projets d'habitat intergénérationnel ou de béguinages. Des solutions qui, pour être mises sur pied, poussent là encore les bailleurs à innover. Le rendez-vous est d'ores et déjà pris pour le 85^e Congrès Hlm, qui se tiendra à Paris du 23 au 25 septembre 2025.

LA MINISTRE DU LOGEMENT À LA RENCONTRE DES ACTEURS DU LOGEMENT



Plus de 14 000 visiteurs ont pu, pour certains, écouter le discours de Valérie Létard, alors fraîchement nommée au sein du Gouvernement. Le Congrès Hlm lui a permis de poser pour la première fois depuis sa nomination les jalons de sa méthode de travail, expliquant ne pas posséder de « *baguette magique* » mais insistant sur sa volonté de collaborer étroitement avec l'ensemble des acteurs du logement et les

parlementaires pour avancer. Certains parlementaires étaient justement présents au Congrès et se sont dits prêts à travailler de manière transpartisane lors de la dernière plénière, le 26 septembre. Parmi eux, figuraient le député socialiste Iñaki Echaniz et le communiste Stéphane Peu. La sénatrice LR Dominique Estrosi-Sassone et la députée Annaïg Le Meur étaient également présentes.

4 000
congressistes
Hlm

1 000
invités
institutionnels
nationaux et
régionaux

420
exposants

6 500
visiteurs locaux
et nationaux

80
journalistes
présents

« Nous avons besoin que l'État tienne sa parole plus de six mois quand il demande à des acteurs de s'engager pour plusieurs décennies. »

Emmanuelle Cosse

L'ALLIANCE POUR LE LOGEMENT UNIE

« Je n'envisageais pas de Congrès Hlm sans parler de la crise avec les partenaires de l'Alliance pour le logement », expliquait Emmanuelle Cosse lors d'une conférence de presse rassemblant les membres de cette Alliance. Ceux-ci ont affiché une position commune quant à l'urgence de répondre à la crise du logement, proposant plusieurs mesures comme la suppression de la réduction de loyer de



solidarité (RLS) pour relancer la production de logements sociaux, le rétablissement d'un prêt à taux zéro universel ou encore la prorogation du dispositif Pinel pour trois ans.



PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2025 : L'USH A FAIT ENTENDRE SA VOIX

L'USH s'est fortement mobilisée durant les débats sur le projet de loi de finances pour 2025. Son engagement a permis l'adoption de plusieurs mesures importantes pour le logement social avec, en tête de liste, la baisse de 200 millions d'euros de la réduction de loyer de solidarité.

La loi de finances pour 2025 a été promulguée le 14 février 2025 après des mois de débats au Parlement, notamment marqués par la censure du Gouvernement Barnier. Durant cette période, l'USH a défendu les intérêts du logement social. Des actions ciblées auprès des parlementaires ont permis d'obtenir des avancées significatives pour le secteur.

RLS et PTZ

Parmi elles, la baisse de 200 millions d'euros de la réduction de loyer de solidarité (RLS), abaissant la taxe sur les loyers de 1,3 à 1,1 milliard d'euros. Cette réduction, bien qu'inférieure aux

demandes initiales de l'USH, représente un premier pas vers une meilleure prise en compte des besoins du secteur. Elle permet de renforcer les fonds propres des bailleurs et de soutenir l'effort de construction et de rénovation. Le retour du prêt à taux zéro (PTZ) pour les primo-accédants à la propriété, qui a été étendu à tout le territoire, a également été une victoire importante. Ces mesures viennent en réponse à l'urgence de la crise du logement, marquée par une chute de la production de logements neufs et par des niveaux d'attente records pour le logement social, avec près de 2,7 millions de familles en attente. « *Il y a, dans ce budget*

2025, des mesures qui vont dans le bon sens. J'en remercie les parlementaires qui ont entendu la crise du logement. Le Gouvernement nous semble reconsidérer la politique du logement menée depuis 2017 dont les effets négatifs sont aujourd'hui unanimement décriés », a salué Emmanuelle Cosse, début février 2025, tout en insistant sur la nécessité de poursuivre ces efforts dans la durée. L'USH attend notamment le dégel des crédits de 2024 pour la rénovation du parc social.

Concernant la première partie du projet de loi de finances (PLF) pour 2025 (volet recettes) adoptée le 1^{er} décembre 2025, plusieurs



dispositions relatives au logement social ont été adoptées alors que l'USH avait présenté plusieurs propositions d'amendements qui ont toutes été défendues en séance publique. Y figurent la disposition visant à adapter le régime d'abattement de 30 % sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) des logements locatifs sociaux (LLS) situés en quartier prioritaire de la politique de la

ville (QPV) et à reporter la date limite de signature des conventions d'abattement de la TFPB, celle actant la prorogation du bénéfice de l'abattement de 30 % de la taxe foncière en 2025 pour les LLS dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM) et celle supprimant les conditions de localisation pour l'éligibilité au PTZ dans les logements neufs et anciens. Parmi les amendements

adoptés, on retrouve la disposition visant à augmenter de 50 millions d'euros les autorisations d'engagement et les crédits de paiement en faveur de la rénovation urbaine et de l'amélioration du cadre de vie. Deux autres concernent les DROM : la création d'une aide au désamiantage pour ces territoires et l'augmentation de 10 millions d'euros des aides personnalisées au logement (APL).

UNE FEUILLE DE ROUTE SIGNÉE POUR 2025

Le 7 février 2025, le Mouvement Hlm, en présence d'Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, Marcel Rogemont (président de la Fédération nationale des OPH), Valérie Fournier (présidente de la Fédération nationale des ESH), Guillaume Macher (directeur général de Procvivis), Jean-Luc Vidon (président de la FNAR), Frédéric Ragueneau (directeur général de Coop'Hlm) et Kosta Kastrinidis (directeur des prêts de la Banque des Territoires), a signé une feuille de route pour le logement social avec la ministre chargée du



De gauche à droite : Guillaume Macher, Valérie Fournier, Marcel Rogemont, Valérie Létard, Emmanuelle Cosse, Jean-Luc Vidon, Kosta Kastrinidis, Frédéric Ragueneau

Logement Valérie Létard, au lendemain de l'adoption de la loi de finances 2025 mettant l'accent sur plusieurs priorités : produire 100 000 nouveaux logements sociaux, rénover entre 120 000 et 130 000 logements, inscrire l'accession – notamment sociale – dans le parcours résidentiel et « *respecter le calendrier de mise en œuvre des contractualisations dans le cadre du Nouveau programme*

national de renouvellement urbain (NPNRU) ».

Outre la baisse de la réduction de loyer de solidarité (RLS) et l'extension du prêt à taux zéro (PTZ), d'autres mesures financières viennent soutenir ces ambitions : versement de 50 millions d'euros au financement du NPNRU, taux du livret A abaissé au 1^{er} février 2025 (2,4 %), 200 millions d'euros pour la rénovation du parc social...

PRÉSERVER LA LOI SRU, UNE PRIORITÉ

En 2024, le Mouvement Hlm a consacré une part importante de son action à la défense de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), un texte clé pour la production de logements sociaux en France. « *L'USH rappelle l'attachement des acteurs du logement social à cette disposition, qui a produit en 20 ans des effets économiques et sociaux considérables en permettant la production de 900 000 logements sociaux dans un contexte de pénurie qui perdure.* »

DÉFENDRE L'ABATTEMENT TFPB

En février 2025, Juliette Méadel, la ministre déléguée chargée de la Ville, remettait en cause, dans une instruction aux préfets, l'octroi de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les bailleurs ne respectant pas leur obligation d'entretien des parties communes. Emmanuelle Cosse a réagi dans la foulée, expliquant que ces abattements permettent en partie aux bailleurs d'investir dans l'entretien des locaux.

« *On peut réparer dix fois des portes et voir dix fois son investissement anéanti par des trafiquants* », notait-elle aussi. Refusant que les bailleurs sociaux servent de « *prétexte médiatique* » pour masquer les insuffisances de l'État, elle a appelé la ministre à organiser un Comité Interministériel des Villes (CIV) et à réunir tous les acteurs concernés avec, en premier lieu, l'État.



Emmanuelle Cosse aux côtés d'Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'ANRU et de Nadia Bouyer, directrice générale d'Action Logement

L'USH EN DIALOGUE AVEC ÉLUS ET PARTENAIRES

Lors du Salon des maires et des collectivités locales qui s'est tenu du 19 au 21 novembre 2024 à Paris, l'USH a accueilli sur son stand des visiteurs venus assister aux 16 conférences organisées durant les trois jours. Animées par des experts de l'Union, celles-ci portaient sur des thématiques diverses : rôle du maire dans les attributions de logements sociaux, financement d'une opération de logement social, BRS, abatement de la

TFPB, etc. Emmanuelle Cosse et les équipes de l'USH ont aussi reçu la visite de personnalités politiques, notamment Valérie Létard, ministre chargée du Logement, ou encore François Hollande, ancien président et aujourd'hui député. De nombreux maires (Pierre Hurmic, Philippe Rio, Olivier Caremelle...), députés (Iñaki Echaniz, Dieynaba Diop, Mathilde Panot...) et partenaires (Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'ANRU, Nadia Bouyer,

directrice générale d'Action Logement, Christophe Bouillon, président de l'Association des petites villes de France) sont passés sur le stand. À l'occasion de ce salon, l'USH a signé une convention de partenariat avec Bénédicte Durand, présidente du Cnous, et a renouvelé le partenariat avec l'Agence du travail d'intérêt général et de l'insertion professionnelle des personnes placées sous main de justice (Atigip).

CROISER LES INITIATIVES INTERNATIONALES

L'USH était présente au 12^e Forum urbain mondial organisé au Caire par ONU-Habitat du 4 au 8 novembre 2024. Venues de 182 pays, 24 000 personnes s'y sont retrouvées autour du thème « Tout commence chez soi : actions locales pour le développement durable des villes et communautés ». À cette occasion, Emmanuelle Cosse a signé le 7 novembre un

partenariat avec ONU-Habitat visant à promouvoir le logement social à l'échelle locale, nationale et internationale. L'USH a aussi organisé une session sur le thème « Quelles actions et innovations pour répondre à la crise du logement ? », qui visait à croiser les initiatives mondiales en réunissant des personnalités d'envergure internationale. Enfin, la directrice générale de l'USH, Marianne



Emmanuelle Cosse aux côtés de Oumar Sylla, directeur du Bureau régional pour l'Afrique d'ONU-Habitat

Louis, est intervenue à l'invitation du Partenariat français des villes et territoires (PFVT) pour partager les bonnes pratiques françaises.



« **LOGER LA FRANCE TELLE QU'ELLE EST** » : LA PREMIÈRE JOURNÉE DU LOGEMENT SOCIAL

Face à une crise du logement qui s'aggrave et à l'urgence sociale, ce nouvel événement a rassemblé plus de 400 participants à Nancy.

Élus, bailleurs, associations et experts ont répondu à l'appel de l'Union sociale pour l'habitat, en partenariat avec l'Union régionale Hlm Grand Est, la Ville de Nancy, la métropole du Grand Nancy et le Réseau des acteurs de l'habitat.

Objectif : dresser un état des lieux du logement social en France, rappeler son rôle structurant dans la cohésion sociale et mettre en lumière les initiatives locales.

Animée par la journaliste Nora Hamadi, la journée a été lancée par la présidente de l'USH,

Emmanuelle Cosse : « *Elle s'inscrit dans le débat public. C'est une occasion de dialoguer avec les territoires et maintenir l'intérêt pour un sujet central dans la vie des Français. Via des données fiables qu'il s'agit de mieux mettre en lumière.* »

Pour Mathieu Klein, maire de Nancy et président de la métropole : « *Nancy est une ville hospitalière pour tous les acteurs du logement social. Le moment appelle plus que jamais une remobilisation en sa faveur.* »

Loger sans discriminer

Avec 4,6 millions de ménages logés – soit plus de 10 millions

de personnes –, les Hlm jouent un rôle fondamental, particulièrement auprès des plus fragiles : personnes seules, familles monoparentales, étrangers, jeunes, seniors ou encore actifs précaires. « *Un tiers des habitants des Hlm vivent sous le seuil de pauvreté* », rappelle Christophe Bellégo, directeur des études à l'USH.

Les Hlm sont des moteurs de cohésion sociale, facilitant l'intégration et stabilisant les parcours résidentiels. Cette réalité a été partagée tout au long des débats et des éclairages de la journée, par des affirmations d'utilité sociale et sociétale fortes en légitimité.

Les parcours de vie évoluent, les profils se diversifient, et les attentes aussi. « *Loger la France telle qu'elle est, c'est accueillir cette diversité sans conditions*, affirme Marianne Louis, directrice générale de l'USH. *Le droit au logement est notre ADN.* »

Le Grand Est, laboratoire d'initiatives

Partout en France, le logement social est un moteur économique. « *Le Mouvement Hlm de la région Grand Est demeure un acteur majeur de l'économie locale tout en répondant aux grands enjeux nationaux – transition énergétique, etc.* », souligne Michel Ciesla, président de l'Association territoriale Hlm de Lorraine et vice-président de l'Union régionale Hlm Grand Est.

À l'image du projet Holosolis, une gigafactory de panneaux solaires en Moselle qui promet 2 000 emplois. « *La question du*



Publié à l'occasion de la Journée du logement social, ce hors-série reprend l'ensemble des éléments statistiques présentés, et comprend des témoignages d'habitantes et d'habitants du parc social, illustrant le rôle intégrateur du logement social dans leur parcours de vie.

logement est évidemment structurante pour un tel projet d'entreprise », insiste Vincent Delporte, directeur des affaires publiques de l'entreprise.

Les bailleurs régionaux, à l'instar de Plurial Novilia, misent depuis des décennies sur l'innovation. « *L'habitat suit toujours les grands projets industriels, il ne les précède pas. D'où la nécessité d'innover* », explique Laurent Roux, directeur général adjoint.

Appel à un engagement public renforcé

En clôture de cette journée, Alain Ramdani, président de l'Union régionale Hlm Grand Est, a souligné que le logement social est plus que jamais au cœur des préoccupations des Français : « *Le logement social participe de l'un des droits les plus anciens, les plus essentiels. C'est une chance !* »







PARTIE 2

DES ÉQUIPES
ENG  **GÉES**
À VOS C  **TÉS**



TROIS MISSIONS QUI STRUCTURENT LES TRAVAUX ET L'ESPRIT DES ÉQUIPES DE L'UNION

Marianne LOUIS

Directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat

Dans une période marquée par les incertitudes économiques, politiques et sociales, le rôle de l'Union est de constituer, pour les organismes Hlm et nos partenaires, une ressource organisatrice, collective, inspirante. Elle le fait à travers chacune de ses trois missions, grâce à ses équipes et au service du Mouvement Hlm.

COMPRENDRE.

Le logement social est un secteur largement documenté, qu'il s'agisse de données patrimoniales, sociales ou financières. Cela l'expose à des analyses ou des critiques mal fondées mais nous oblige aussi à être partie prenante du débat, en fournissant des analyses rigoureuses,

étayées, qui reflètent la réalité du secteur.

ACCOMPAGNER.

Le rôle de l'Union est d'accompagner les organismes Hlm dans les évolutions de leur exercice professionnel. Cette action passe par un lien étroit avec les associations régionales. Le mandat que leur confie l'USH a été renouvelé et modernisé pour la période 2025-2027. Il s'agit aussi d'assumer que le Mouvement Hlm a, face à lui ou à ses côtés, des partenaires eux-mêmes soumis à des contraintes plus fortes. La bataille engagée sur la prolongation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville est

révélatrice d'un paysage qui s'est complexifié, où l'État, les collectivités locales, les organismes Hlm poursuivent des logiques qu'il faut faire converger, dans l'intérêt des habitantes et des habitants des quartiers. C'est la même volonté de partenariat qui nous a guidés durant toute la longue période de négociation puis de lancement opérationnel complet du dispositif « Seconde vie » des bâtiments.

REPRÉSENTER ET PROPOSER.

L'Union participe à l'élaboration des politiques publiques de l'habitat. Nous avons choisi, et c'est dans notre ADN, de développer et d'organiser notre réseau partenarial en contribuant à faire de l'Union l'épicentre d'initiatives illustrant ce que le logement social peut apporter à la société et à ses acteurs. Sur un autre plan, si l'incertitude politique a changé certains paramètres du débat public, elle n'a pas ralenti, au contraire, l'activité parlementaire, nous invitant à être encore plus présents dans les débats.

L'Union est un édifice commun, qui a plus de 90 ans. La Cour des comptes, qui a eu à évaluer notre organisation et nos performances, a rendu ses conclusions dans un rapport rendu public en novembre dernier, soulignant ainsi sa double mission : « *statutaire au profit de l'ensemble des adhérents, et contractuelle vis-à-vis des pouvoirs publics* ». J'en ajouterai une troisième, qui nous guide : citoyenne, à l'adresse des locataires et de la mise en œuvre effective du droit fondamental au logement.



COMPRENDRE LES ÉTUDES, L' RECHERCHE ET LA PROSPECTIVE

L'Union sociale pour l'habitat produit des études, des enquêtes et des analyses, dont les résultats sont communiqués aux organismes Hlm. Investie dans la collaboration avec le secteur de la recherche, elle soutient la réalisation ainsi que la valorisation de travaux scientifiques.



DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES ET STATISTIQUES POUR ÉCLAIRER LE FONCTIONNEMENT DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Observatoire de la production locative : des agréments en hausse

L'Observatoire de la production locative (OPL), qui interroge l'ensemble des organismes Hlm, fait état d'une hausse de 5 % des projets d'agréments en 2024, soit un total de 74 800 projets. Les estimations de l'USH prévoient 84 000 logements agréés tous opérateurs confondus ; le bilan définitif atteint finalement 85 400 logements. La vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) représente désormais 51 % des projets, d'après l'OPL, enregistrant une progression de 2 points de pourcentage.

Malgré une augmentation significative d'environ 50 % des projets NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) – 10 792 recensés par l'OPL et 13 300 engagés selon le bilan final –, l'objectif de renouvellement, fixé à 19 400 logements, est encore loin d'être atteint. Par ailleurs, 113 340 logements devraient faire l'objet de travaux de rénovation énergétique, en baisse de 12 %. Le traitement des passoires thermiques recule quant à lui de 17 %. En matière de démolitions, le volume progresse de 12 %, atteignant

17 150 logements. Enfin, le logement locatif intermédiaire (LLI) poursuit sa dynamique avec environ 21 300 projets envisagés par les organismes Hlm. En incluant les filiales dédiées au LLI, le bilan définitif fait état de 37 550 logements intermédiaires.

Chute confirmée des ventes Hlm dans un contexte de taux élevés

L'Observatoire de la vente Hlm identifie trois grandes phases dans l'évolution des ventes Hlm depuis 1990 : une période de stabilité autour de 4 000 ventes par an jusqu'en 2009, suivie d'une progression à 7 000 - 8 000 ventes annuelles entre 2010 et 2017, puis d'une forte accélération à la suite de la loi Elan en 2018, avec un volume compris entre 10 000 à 12 000 ventes par an jusqu'en 2022.

En 2023, cette dynamique connaît un net ralentissement : le nombre total de ventes recule de 15 %. Les ventes à l'occupant enregistrent une chute encore plus marquée de 32 % (2 320 ventes), révélant les difficultés croissantes des locataires à accéder à la propriété.

La tendance se confirme au premier semestre 2024, avec une baisse

LE TAUX DU LIVRET A BAISSÉ À 2,4 %

Le gel du taux du livret A à 3 %, instauré en 2023, s'est achevé le 31 janvier 2024. Pour les bailleurs qui financent leurs opérations de logement social par des prêts de la Caisse des Dépôts indexés sur ce taux, cette baisse va soutenir l'effort d'investissement, en production et en rénovation. L'USH, très fortement mobilisée sur le sujet, a salué cette décision : *« Le choix fait d'appliquer la formule du TLA est un choix de responsabilité »*, a déclaré Emmanuelle Cosse.

globale des ventes de 26 % (3 710 ventes contre 5 030 sur la même période en 2023) et une chute des ventes à l'occupant de 49 % (600 ventes contre 1 170 sur le premier semestre 2023). Cette situation s'explique principalement par la forte hausse des taux d'intérêt, qui pèse lourdement sur la solvabilité des ménages. Si une baisse récente



des taux est observée, son impact reste incertain et ne semble pas suffisant pour inverser la tendance à court terme.

Enquête annuelle sur les impayés et la prévention des expulsions : une amélioration de la situation des impayés

En 2023, la part de ménages en situation d'impayés recule à 18,7 %, soit une baisse de 0,8 point de pourcentage par rapport à 2022. Cette amélioration résulte d'un important travail de prévention et de médiation mené par les bailleurs Hlm, illustré par la progression continue de plans d'apurement : + 5 % en un an et + 22 % en deux ans. En parallèle, les procédures contentieuses enregistrent une légère hausse, tandis que la problématique liée au surendettement marque un ralentissement, après plusieurs années d'augmentation.

LA DIRECTION DES ÉTUDES

La Direction des Études met son expertise économique, financière et statistique au service du secteur du logement social. Elle décrypte les grandes tendances : évolution du modèle économique et du financement du logement social, aides au logement, loyers ainsi que la conjoncture macroéconomique affectant le secteur Hlm. Autant de leviers essentiels pour comprendre et anticiper les transformations du secteur. Grâce à une connaissance fine des dynamiques socio-économiques et démographiques, elle exploite un large éventail de données issues de sources administratives et statistiques (RPLS, SNE, etc.)

et d'enquêtes spécifiques menées, le cas échéant, en collaboration avec d'autres directions de l'USH, sur des thèmes tels que la production locative, la vente Hlm, les impayés, les faits d'incivilités et l'accession sociale à la propriété. En 2024, la Direction a engagé un projet structurant pour renforcer sa capacité d'analyse et d'exploitation des données : la création d'une plateforme de données destinée à rendre l'information plus accessible, lisible et exploitable par l'ensemble des acteurs du secteur. Cet outil facilitera l'appropriation et la valorisation des données, et contribuera à éclairer les décisions stratégiques et opérationnelles au sein du Mouvement Hlm.

Hausse des demandes, baisse des attributions, un déséquilibre qui se creuse en 2024

Au 31 décembre 2024, le nombre de demandes de logement social s'élève à 2,76 millions, en hausse de près de 157 000 par rapport au début de l'année. Cette progression de 6 %, bien que légèrement inférieure à celles enregistrées en 2023 (+ 7,5 %) et 2022 (+ 7,4 %), reste significative en volume. Les demandes de mutation restent stables et représentent 32 % de l'ensemble (soit 890 000 ménages), mais leur part dans les nouvelles demandes diminue (27 %). Comme en 2023, les régions affichant les plus fortes hausses de demandes sont l'Occitanie, la Provence-Alpes-Côte d'Azur,

l'Auvergne-Rhône-Alpes, le Grand Est et les Hauts-de-France.

En parallèle, les attributions de logements sociaux s'établissent à environ 380 000 sur l'année 2024, en recul de 2,4 % par rapport à 2023. Ce niveau est inférieur à celui observé en 2020, année pourtant affectée par la crise sanitaire. Toutes les régions sont concernées par cette baisse, à l'exception de la Nouvelle-Aquitaine. Les diminutions les plus marquées sont enregistrées en Provence-Alpes-Côte d'Azur, Centre-Val de Loire et Bretagne, tandis que la Bourgogne-Franche-Comté présente une stabilité relative. Cette tendance à la baisse semble s'expliquer principalement par

une diminution des mises en service de logements sociaux et une baisse du taux de rotation dans le parc social.

La situation financière du secteur Hlm

La Direction des Études a réalisé une note sur la dégradation de la situation financière des organismes de logement social. D'après les données des Fédérations des ESH et des OPH à fin 2022, l'autofinancement courant du secteur Hlm est de 1,75 milliard d'euros en baisse de 480 millions d'euros, soit - 22 % par rapport à 2021. Cela correspond à une baisse de 2 points en pourcentage des loyers, de 10 % à 8 %. Cette baisse de l'autofinancement

GROUPE DE TRAVAIL SUR L'AVENIR DU FNAF

Fin 2024, le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre (Fnap) a créé un groupe de travail sur le financement du logement social, chargé de réfléchir à l'évolution du Fnap et à la soutenabilité financière des aides à la pierre. Parmi les propositions du Mouvement Hlm : supprimer la RLS ; intégrer la réhabilitation dans le périmètre du Fnap ; ajuster le taux de TVA pour les prêts locatifs à usage social (PLUS) ; adapter le dispositif d'exonération de taxe foncière ; réformer le zonage 1/2/3...



s'explique par la hausse des annuités des prêts des organismes, indexés en grande majorité sur le taux du livret A, mais également par l'inflation (en augmentation de plus de 5 %) qui a pesé sur les autres dépenses, notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). La hausse des annuités va se poursuivre et s'amplifier sur les années 2023-2025 et de nombreux bailleurs s'inquiètent d'afficher des résultats négatifs.

Le potentiel financier à terminaison à fin 2022 s'établit à

14 milliards d'euros, en hausse de 640 millions d'euros (+ 5 %). Pour rappel, les organismes ont encaissé, au titre des mesures d'accompagnement de la réduction de loyer de solidarité (RLS), des prêts de haut de bilan et des titres participatifs qu'ils devront rembourser ultérieurement. Beaucoup d'entre eux ont également enregistré des dotations en capital, ce qui peut expliquer aussi la hausse du potentiel financier.



UNE DIRECTION JURIDIQUE ET FISCALE TRÈS SOLLICITÉE

La Direction juridique et fiscale a vu son activité progresser au cours de l'année 2024, avec une production de plus de 3 000 consultations juridiques à destination des organismes (+ 11 % par rapport à 2023). Les plus fortes augmentations concernent les demandes d'assistance relevant des pôles gestion locative et fiscalité.

La Direction a activement participé aux travaux parlementaires et a notamment proposé une centaine d'amendements pour une dizaine de projets et propositions de loi. Elle a également élaboré 122 propositions de simplification de la réglementation Hlm.

LA DIRECTION JURIDIQUE ET FISCALE

La Direction juridique et fiscale (DJEF) de l'USH a produit de nombreux flashes juridiques, articles, questions-réponses et notes juridiques pour tenir informés les organismes Hlm des évolutions réglementaires et juridiques du secteur. Plus de 200 nouvelles publications ont été mises en ligne sur l'espace droit et fiscalité, accessible depuis le site internet de l'USH et réservé aux abonnés.

L'année a été aussi marquée par la mise en place des rubriques nouvelles sur l'espace numérique de la DJEF relatives à la doctrine juridique de l'USH et aux modèles types.

La Direction a lancé quatre études juridiques (cahiers Repères) portant sur les montages en BRS, la valorisation des énergies, le régime juridique et fiscal du logement locatif intermédiaire et un guide sur les charges récupérables. Elle a également copiloté plusieurs autres études de l'USH, est intervenue au fil de l'année auprès des Associations régionales et a participé à de nombreux travaux organisés par ces entités.

LES AVANCÉES DES TRAVAUX DE RECHERCHE SUR L'HABITAT SOCIAL



Les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables (2022-2025)

Produire de la connaissance au service de l'action en mettant les acteurs du foncier et du logement sous l'œil de la recherche : c'est l'ambition de ce programme prévu sur trois ans.

Deux ans après son lancement, les six équipes se sont réunies pour un séminaire acteurs-chercheurs le 8 octobre 2024 à La Défense. Il a permis aux scientifiques de présenter les résultats intermédiaires du programme et de les mettre en discussion auprès des praticiens autour des sujets traités par chacune des équipes.

De la mise en pratique du Zéro artificialisation nette à la fiscalité locale, de la multipropriété

Vente Hlm (2020-2024)

Entre 2020 et 2024, un large collectif d'acteurs de la politique du logement et de la recherche, porté par l'USH, a piloté un programme de recherche pluriannuel sur la vente Hlm afin d'éclairer la réflexion et d'alimenter le débat sur cette question, notamment avec les pouvoirs publics. Le colloque de clôture, organisé le 10 décembre 2024, a réuni 200 participants pour présenter les résultats des cinq équipes de recherche. Les impacts des modèles de vente Hlm ont été largement discutés : diversification des métiers des organismes Hlm, fonctionnement social et gestion des copropriétés

mixtes, effets sur le parc locatif social et inégalités socio-spatiales, etc. Les synthèses des travaux sont disponibles sur le site de l'USH.

PANORAMA DE LA RECHERCHE SUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT - ÉDITION 2025

Cette 11^e édition recense 231 travaux issus de coopérations entre chercheurs, organismes Hlm et collectivités. Il identifie de nombreux travaux en prise avec les préoccupations des organismes Hlm et de l'ensemble des acteurs de l'habitat : transition écologique, rénovation urbaine et politique de la ville, accompagnement du vieillissement, etc.



au bail réel solidaire, les différentes dimensions des enjeux économiques d'un foncier et d'un logement abordables continueront à être explorées et affinées d'ici à la fin de l'année 2025.

Besoins en logements à l'heure de la transition écologique (2024-2028)

L'USH, en partenariat avec le PUCA (Plan Urbanisme Construction architecture), a lancé début 2024 un programme de recherche-action sur les « besoins en logements à l'heure de la transition écologique », avec l'ambition d'éclairer l'action publique et de

structurer le champ des acteurs engagés sur cette question.

Ce programme s'articule autour de deux dispositifs :

- une « communauté apprenante » rassemblant acteurs et chercheurs dans une approche de travail collectif inspirée du GIEC – dont la vocation est de mutualiser les connaissances, d'engager des travaux novateurs et d'émettre des recommandations ;
- un programme de recherche visant à renouveler les réflexions stratégiques et opérationnelles sur les manières de redéfinir les besoins, ainsi que les outils pour les estimer, les planifier,

et les politiques publiques pour y répondre.

En préfiguration au lancement de ce programme, l'USH a publié le rapport des chercheurs Alexandre Coulondre et Claire Juillard sur le thème : « 70 ans de chiffrages des besoins en logements : trajectoire d'un indicateur controversé de la politique du logement en France ».

PRIX USH-CDC DE LA RECHERCHE SUR L'HABITAT SOCIAL

Au Congrès Hlm de Montpellier, l'USH et la Caisse des Dépôts (CDC) ont célébré les 10 ans du Prix de la recherche sur l'habitat social. Le palmarès 2024 y a été révélé, Audrey Courbebaisse recevant le Grand Prix pour son article scientifique « Les grands ensembles, supports au vieillissement ? Études de cas à Toulouse et Bruxelles ». Deux Prix spéciaux ont été attribués à Hadrien Herrault et Charles Reveillere pour leurs travaux respectifs sur les attributions de logements sociaux en Irlande du Nord et les enjeux de l'attente dans les projets de rénovation urbaine.



LES COMMISSIONS DE L'USH

Après quatre ans de travail, les commissions de l'USH ont été renouvelées pour répondre à de nouveaux enjeux.

ACCESSION, SYNDICS, COPROPRIÉTÉS

Président : Bruno Fievet
Vice-président : Matthieu Nedonchelle
Référent USH : Nicolas Prudhomme
Co-référente USH : Chrystel Gueffier-Pertin
Périmètre : accession sociale, copropriétés, outils innovants (OFS/BRS), ventes Hlm, simplification des CUS...

COMITÉ DE LABELLISATION « QUALI'HLM »

Président : Damien Vanoverschelde
Vice-président : Pierre Ferlin
Référent USH : Thierry Asselin
Périmètre : suivi du label Quali'Hlm, agrément des auditeurs et amélioration de l'évaluation.

MIXITÉ, GESTION SOCIALE, ATTRIBUTIONS

Président : Éric Pinatel
Vice-président : Jean-Noël Freixinos
Référent USH : Thierry Asselin
Co-référente USH : Delphine Baudet-Collinet
Périmètre : soutien aux ménages fragiles, prévention des expulsions, accès des jeunes au logement, vieillissement et mixité sociale...

QUALITÉ DE SERVICE

Président : Pierre-François Gouiffes
Vice-présidente : Hélène Chessel
Référent USH : Thierry Asselin
Co-référente USH : Delphine Baudet-Collinet
Périmètre : écoute client, nouveaux services, labellisation, Quali'Hlm, digitalisation, adaptation réglementaire...

QUARTIERS, SÉCURITÉ, TRANQUILLITÉ

Présidente : Marie-Laure Vuittenez
Vice-président : Jacques Ferrand
Référent USH : Thierry Asselin
Co-référente USH : Raphaële d'Armancourt
Périmètre : renouvellement urbain, ANRU 3, QPV, gestion sociale, sûreté résidentielle...

REVITALISATION ET DYNAMIQUES TERRITORIALES

Président : Christophe Bouscaud
Vice-présidente : Christine Richard
Référent USH : Thierry Asselin
Co-référente USH : Raphaële d'Armancourt
Périmètre : revitalisation, adaptation du financement et du zonage, rôle des Hlm dans les territoires...

TRANSITION ET RÉSILIENCE

Président : Martial Aubry
Vice-président : Francis Stéphan
Référent USH : Nicolas Prudhomme
Co-référent USH : Jérémy Ferrari
Périmètre : qualité environnementale du patrimoine Hlm, bas-carbone, démarches « Seconde vie », taxonomie verte...

MISSIONS FLASH

Le Comité exécutif de l'USH a lancé des missions flash sur les sujets prioritaires :

- Simplification des attributions (pour qui / comment ? / quelles concessions ?)
- Lutte contre les narcotrafics
- Europe : nouveau commissaire, nouveaux enjeux
- Favoriser le développement de l'habitat inclusif



ACCOMPAGNER L'APPUI PROFESSIONNEL AUX ORGANISMES HLM

L'Union sociale pour l'habitat informe, conseille et assiste les organismes et les associations régionales Hlm afin de contribuer à l'évolution des pratiques professionnelles du secteur. Elle anime des réseaux thématiques et met à disposition des outils et des méthodes.





LE MOUVEMENT HLM EN RÉGIONS : UN MANDAT POUR 2025-2027

Les associations ou unions régionales se voient confier un mandat pour la période 2025-2027 pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat dans leur champ territorial.

Ce mandat prend place dans un contexte marqué par une succession de rendez-vous électoraux qui seront autant d'occasions de défendre la place du logement social dans les politiques de l'habitat et l'action des collectivités territoriales.

Il mentionne les thématiques devant faire prioritairement l'objet d'actions territoriales en inter-organismes :

- politiques de l'habitat
- transition et résilience du parc
- demandes et attributions
- ville et renouvellement urbain
- accession, vente Hlm, gestion des copropriétés
- modèle et environnement économique et financier
- gestion patrimoniale

D'autres thèmes sont prévus : renforcer l'emploi et la professionnalisation dans les organismes Hlm, la RSE, l'hébergement et le logement des jeunes suivis par l'Aide sociale à l'enfance...

La Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR) est chargée de la coordination de la mise en œuvre de ce mandat par les associations ou unions régionales.



POLITIQUES URBAINES ET SOCIALES : AVANCÉES ET INNOVATION

Le Mouvement Hlm engage de nouvelles réflexions pour améliorer le service aux locataires, soutenir le logement des jeunes, renforcer la tranquillité résidentielle et adapter le renouvellement urbain aux défis de demain.

Amélioration du service rendu aux locataires dans le cadre du traitement de leurs demandes de mutation : les propositions du Mouvement Hlm

Sur proposition de la commission « Mixité, gestion sociale, attributions », et de la commission « Qualité de service », l'USH a initié un travail d'amélioration du traitement des demandes de mutation dans le parc social. Cette réflexion a mis en évidence plusieurs freins : coûts élevés, outils informatiques inadéquats, manque de sensibilisation des collaborateurs, concurrence avec d'autres priorités, attentes des locataires plus difficiles à satisfaire... Quatre axes prioritaires ont été définis : une meilleure organisation interne, une communication transparente avec les demandeurs, l'inclusion

et la mutation dans une logique globale d'accompagnement du parcours résidentiel, la promotion du traitement des demandes de mutation. Enfin, des propositions d'évolutions réglementaires ont été formulées pour mieux reconnaître le caractère prioritaire de certaines mutations, simplifier leur traitement par la CALEOL et faciliter les modalités d'échange de logements.

Logement des jeunes : les travaux menés par l'USH

La crise du logement touche particulièrement les jeunes qui sont en concurrence avec de nombreux publics en recherche de petits logements, à faible coût et proches des services et bassins d'emploi.

Le groupe de travail « jeunes » de l'USH, composé d'une quinzaine de dirigeants d'organismes

Hlm et présidé par Maryse Prat, présidente de la commission « Mixité, gestion sociale, attributions » de l'USH, mène des actions multiples pour simplifier l'accès au logement social, développer l'offre généraliste et diversifier les solutions proposées, soutenir et accompagner les jeunes les plus en difficulté, dont les sortants d'ASE...

Par ailleurs, une convention de partenariat USH/Cnous pour la période 2025-2030 a été signée au Salon des maires et des collectivités locales, pour développer l'offre de logements étudiants.

Logement thématique : un groupe de travail dédié

Début 2025, l'USH a élargi son groupe de travail « habitat adapté » aux problématiques liées à l'habitat thématique ou spécifique, tout en gardant une approche particulière pour les publics en forte précarité. Différents axes de travail sont fixés et visent notamment à accroître la production d'une offre nouvelle,

à améliorer la qualité de vie des locataires, à favoriser l'accompagnement des publics et parcours résidentiels... En 2025, de nouvelles publications ont été engagées ou livrées, dont une sur le développement de solutions d'habitat spécifique par les organismes Hlm, une étude sur la relation bailleur-gestionnaire et une publication pour le Salon des maires afin de valoriser des opérations d'habitat spécifique.

Quel avenir pour la politique de renouvellement urbain ?

En décembre 2023, le Gouvernement a confié à Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'ANRU, Cédric Van Styvendael, maire de Villeurbanne, et Jean-Martin Delorme, président de la section Habitat, aménagement et cohésion sociale à l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), une mission de réflexion sur la poursuite de la politique de renouvellement urbain au-delà de 2026. La mission a porté sur la continuation des interventions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) au-delà de 2026, mais également sur l'élaboration de propositions pour la mise en cohérence des différents dispositifs concourant au renouvellement urbain sous toutes ses formes (Action Cœur de Ville, Petites villes de demain, Fonds friches...).

La réflexion s'est inscrite dans la perspective de l'objectif ZAN (Zéro artificialisation nette) qui va contraindre progressivement

UN ESPACE RESSOURCE SUR LA SANTÉ MENTALE

Les locataires Hlm peuvent être confrontés à des troubles de santé mentale impactant leur quotidien et la vie collective. Face à ces situations, les bailleurs sociaux mettent en place des initiatives : formations, repérage, orientation, équipes mobiles...

Le dossier « santé mentale » disponible sur le Centre de ressources de l'USH rassemble différents outils et ressources pour guider les bailleurs dans leurs pratiques et accompagner les équipes.

la consommation de foncier naturel pour répondre aux besoins d'urbanisation liés au logement ou à l'activité économique.

L'USH a activement participé à ces travaux. Une contribution du Mouvement Hlm élaborée dans le cadre de la commission « Quartiers, sécurité, tranquillité » a notamment été diffusée lors du Congrès de Montpellier. Elle a traité des principaux points suivants : un bilan de 20 ans de renouvellement urbain ; les conditions de réussite du NPNRU en cours ; les propositions pour poursuivre une politique de renouvellement urbain au-delà de 2026. Elle a été complétée par les résultats de l'enquête menée auprès des organismes Hlm qui ont remonté près de 350 quartiers en attente d'un projet de renouvellement urbain.

Le rapport intitulé *Ensemble, refaire ville - Pour un renouvellement urbain résilient des quartiers et des territoires fragiles* a

été remis le 18 février 2025 aux ministres François Rebsamen, Valérie Létard et Juliette Méadel, et a repris de nombreuses propositions de l'USH. Présente à cette restitution, Emmanuelle Cosse



a salué la qualité des travaux menés et appelé à engager sans tarder la nouvelle étape du renouvellement urbain en ciblant en priorité les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Convention d'utilité sociale : des propositions de simplification

La convention d'utilité sociale (CUS) formalise la stratégie de l'organisme Hlm en cohérence avec les politiques publiques nationales et locales en matière de logement.

Certaines CUS conclues en 2019 et arrivées à échéance en 2025 nécessitaient un renouvellement avant fin 2024. Alertée des difficultés rencontrées quant à la

mise en œuvre du calendrier, l'USH a engagé des discussions avec la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) dès 2024.

Avec l'appui d'un groupe de travail d'organismes, l'USH a formulé huit recommandations concernant le contenu et les modalités d'élaboration des prochaines CUS, s'appuyant sur quelques principes communs :

- recentrer les CUS sur quelques objectifs à poursuivre et préserver des éléments fondamentaux constitutifs de ces documents ;
- prendre en compte les évolutions réglementaires récentes et supprimer les dimensions redondantes ou obsolètes dans les CUS ;

- proposer un cadre d'élaboration simplifié et plus souple pour les organismes Hlm avec un socle commun restreint, applicable à l'ensemble des organismes de logements sociaux, et des possibilités d'adaptation selon les enjeux des organismes et de leurs territoires d'intervention.

Ces propositions, qui visent à renforcer la pertinence et l'efficacité des CUS, ont été transmises à la DHUP pour alimenter les réflexions sur les évolutions réglementaires à venir.



L'USH a programmé des sessions de démonstration de QuartiersPlus, afin de soutenir le déploiement de ce logiciel de gestion de l'utilisation de l'abattement de la TFPB auprès des organismes Hlm. La nouvelle géographie prioritaire est intégrée depuis le 13 janvier 2025 et permet aux bailleurs sociaux de renseigner leurs programmes d'actions prévisionnels. QuartiersPlus sera prochainement disponible pour les partenaires locaux, ce qui facilitera les échanges d'information.

Pour en savoir plus :
www.quartiersplus.fr

Tranquillité résidentielle : des travaux d'actualisation de la doctrine du Mouvement Hlm

Ces dernières années, les organismes Hlm se sont fortement professionnalisés sur les questions de sécurité et de tranquillité pour répondre à différents enjeux et obligations. Ils ne questionnent plus leur légitimité à agir, mais veulent s'accorder sur les modalités de réponse pour plus de clarté et d'efficacité. C'est pourquoi l'USH a mis en place des ateliers de travail pour actualiser la doctrine du Mouvement Hlm en matière de tranquillité résidentielle, afin que cette dernière corresponde au mieux aux actions des organismes et favorise une coopération équilibrée avec les pouvoirs publics.



CONCILIER DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, PAR LA DIRECTION DES POLITIQUES URBAINES ET SOCIALES

La trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols orchestrée par l'objectif ZAN impose de faire évoluer les pratiques de la construction et de l'aménagement.

Les organismes Hlm ont de nombreuses cartes en main, car ils réalisent de longue date une part importante de leur production nouvelle dans des tissus urbains existants. En 2025, l'USH a accompagné cette évolution des pratiques de plusieurs façons : en valorisant auprès des collectivités territoriales le savoir-faire des organismes en termes de constructions

sobres en foncier, en apportant méthode et retours d'expérience aux organismes dans la mobilisation du foncier et du potentiel constructible sur leur propre patrimoine, en faisant connaître aux organismes les dispositifs financiers mis en œuvre par l'État (Fonds friches, Fonds vert, aides aux maires bâtisseurs, aides spécifiques du Fnap) ainsi qu'en facilitant la mobilisation de démarches favorisant l'acceptabilité sociale des projets.

Réalisée par l'USH, la brochure « Sobriété foncière : Hlm et

collectivités relèvent le défi » illustre, au travers de 22 exemples, comment les élus locaux peuvent prendre appui sur les compétences et savoir-faire des organismes de logement social pour répondre aux attentes et aux besoins toujours plus importants de leurs territoires.



MAÎTRISE D'OUVRAGE ET POLITIQUES PATRIMONIALES : INNOVER POUR UN HABITAT DURABLE

Entre rénovation, transition écologique et innovation, le logement social se transforme. Nouveaux engagements avec l'État, adaptation au changement climatique, prototype de l'habitat 2050... l'USH œuvre pour le logement de demain.

Rénovation : de nouveaux engagements de l'État

Au Congrès Hlm 2023, le Gouvernement a signé avec le Mouvement Hlm des engagements en faveur de la transition écologique pour la période 2024-2026. Dans la continuité de cet accord, la loi de finances pour 2024 a programmé une première tranche de subventions, à hauteur de 400 millions d'euros, ramenée à 378 millions après la mise en réserve de droit commun.

Au cœur de l'été 2024, Matignon a adressé aux différents ministères les lettres plafonds et le détail des gels de crédits qui fixaient un cadre de travail pour la future loi de finances. Des mesures qui ont entravé la bonne mise en œuvre des engagements, notamment en termes de soutien à la rénovation énergétique.

Le Comité exécutif de l'USH a donc fait du dégel des crédits à la rénovation un élément important des discussions en cours avec la ministre du Logement. La loi de finances pour 2025 a marqué le dégel du solde de ces crédits, remis à disposition des organismes Hlm pour essayer de maintenir



un haut niveau de rénovation en 2025. Quant à la feuille de route pour le logement social pour 2025, signée le 7 février 2025 entre le Mouvement Hlm et l'État, elle fixe plusieurs objectifs pour assurer la qualité du parc social en rénovant et décarbonant.

Suite à ces avancées, l'USH rappelle le bien-fondé, pour un organisme, de définir une stratégie de rénovation de son patrimoine permettant de respecter ces objectifs. Les organismes pourront s'appuyer sur la liste simplifiée de données à mobiliser, diffusée en avril 2024, qui constituent le socle d'un plan simplifié de stratégie et de décarbonation.

Par ailleurs, PrioRéno Logement social permet d'extraire automatiquement de nombreux éléments utiles à l'élaboration de cette trajectoire de décarbonation.

Afin de continuer à construire une trame d'outils et d'indicateurs spécifiques au secteur Hlm, l'USH a lancé un groupe de travail inter-bailleurs spécifique.

Vers des premières opérations « Seconde vie »

Issue d'un travail mené en commun entre le Mouvement Hlm et la Banque des Territoires, le dispositif « Seconde vie des logements locatifs sociaux » offre une alternative à la démolition-



reconstruction dans une logique de maximisation de la décarbonation du parc. Les derniers textes réglementaires étant parus, le dispositif « Seconde vie », pérennisé par la loi de finances pour 2024 après une phase expérimentale, va pouvoir s'appliquer en 2025. Deux textes

publiés début mars 2025 au Journal officiel complètent le décret n° 2024-1142 paru le 5 décembre dernier, qui décrit les travaux de « Seconde vie », éligibles à l'exonération de la TFPB et à la TVA réduite. Les bailleurs sociaux peuvent déposer une demande d'agrément leur permettant de

bénéficier d'un abattement de la TFPB de 25 ans (avant fin 2026) ainsi que d'une TVA réduite, et d'augmenter les loyers avant l'entrée des futurs locataires.

Taxonomie européenne : implications techniques et opérationnelles pour la maîtrise d'ouvrage Hlm

Pierre angulaire du Pacte vert adopté par l'Union européenne en 2019, la taxonomie verte établit une classification des activités durables selon des critères précis sur lesquels les acteurs financiers doivent s'appuyer pour publier des informations.

Tout organisme de logement social peut être concerné par la mise en place de la taxonomie verte, soit

CHALLENGE EAU « BAREAUMÈTRE »

En juillet 2024, l'USH a lancé « BarEaumètre », un challenge collectif pour valoriser les actions déployées par les organismes Hlm. Les objectifs fixés sont de doubler le rythme des mètres carrés désimperméabilisés sur trois ans et de multiplier par deux le nombre de récupérateurs d'eau de pluie installés. Pour y parvenir, les organismes Hlm doivent monter des dossiers d'aide technique et financière auprès des agences de l'eau.



au regard de son statut, pouvant impliquer l'obligation de publier un rapport de durabilité, soit au regard des exigences de partenaires bancaires souhaitant examiner si le projet financé peut être considéré comme compatible avec les exigences de la taxonomie.

L'USH et la Banque des Territoires ont piloté conjointement une étude visant à accompagner la maîtrise d'ouvrage Hlm dans l'intégration de ces nouveaux processus. Un guide technique est mis en ligne sur le Centre de ressources de l'USH afin d'exposer, de façon détaillée, les modalités de transposition de ces exigences. Ce guide sera actualisé en fonction des évolutions liées à la publication à venir de nouveaux règlements européens.

Habitat 2050

La Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales initie un travail de prospective autour de l'habitat 2050. Celui-ci vise à lister et formuler l'ensemble des « solutions » que souhaite mettre en avant l'USH pour mobiliser tous ses partenaires dans le but de lever les freins à l'inscription du parc social dans une trajectoire réaliste de décarbonation et d'adaptation aux enjeux climatiques et de qualité de demain.

Cette démarche se traduira par la production d'une étude réalisée sur l'année 2025. Celle-ci apportera aux organismes des repères méthodologiques pour la définition de leurs cahiers des charges en vue d'opérations de logements sociaux en immeuble collectif (typiquement entre 30 et 50 logements) produites en 2050.

Chèque énergie

Depuis 2024, les locataires Hlm peuvent régler leurs charges locatives en utilisant le chèque énergie. Jusqu'à l'année dernière, ce dernier était attribué automatiquement via les services fiscaux, mais la suppression de la taxe d'habitation impose un nouveau système.

Désormais, son attribution sera automatique pour les ménages identifiés grâce au croisement des données de la Direction générale des finances publiques (DGFiP) avec celles des gestionnaires de réseaux publics de distribution d'électricité et des fournisseurs d'électricité. Les ménages non identifiés pourront se signaler en renseignant leurs informations sur un portail en ligne dédié ou par courrier. La campagne de distribution 2025 est décalée au second semestre.

PANORAMA DES FILIÈRES ET PRODUITS BIOSOURCÉS ET GÉOSOURCÉS

L'USH et la Banque des Territoires, en partenariat avec plusieurs Associations régionales Hlm, ont mené une étude sur les filières et produits de construction biosourcés et géosourcés afin d'accompagner les organismes Hlm dans leur démarche de construction et de rénovation durable :

du choix des matériaux au simulateur de quantité, en passant par les labels existants et les aides financières. Cette étude est disponible en ligne sur le Centre de ressources de l'USH.



INTELLIGENCE ARTIFICIELLE ET LOGEMENT SOCIAL

L'USH a réalisé une étude sur l'intelligence artificielle appliquée à la maîtrise d'ouvrage directe et au patrimoine. Elle interroge les différents champs d'application potentiels de l'IA sur la chaîne de valeur du logement social, pour les métiers techniques, en identifiant des cas d'usage pour l'urbanisme et le développement foncier, la programmation et la conception de logements, la construction, l'exploitation et la maintenance du parc...

Planifier une France décarbonée

L'administration a lancé une consultation sur trois cadres nationaux pour la transition environnementale : la Stratégie nationale bas-carbone 3 (SNBC 3), la Programmation pluriannuelle de l'énergie 3 (PPE 3) 2025-2035 et le Plan national d'adaptation au changement climatique 3 (PNACC). Ensemble, ils forment la Stratégie française pour l'énergie et le climat (SFEC), visant à respecter les accords de Paris.

La SNBC 3 affiche des ambitions accrues (+ 13 % par rapport à la SNBC 2), avec des objectifs exigeants pour le bâtiment (- 62 %), plus marqués que pour le transport (- 27 %) et l'agriculture (- 25 %). Une régionalisation des travaux est prévue en 2025.

L'USH salue la transparence des documents mais souligne leur incomplétude, les mesures complémentaires restant floues. Les hypothèses de construction (284 000 logements par an en 2020-2030)



sont jugées insuffisantes face aux besoins estimés (400 000 à 500 000), et la réhabilitation du parc résidentiel reste en deçà des ambitions de la loi Climat et Résilience.

L'USH appelle à poursuivre les discussions avec les pouvoirs publics pour clarifier les paramètres, garantir une trajectoire réaliste et résiliente et définir les mesures d'accompagnement des acteurs à la mise en œuvre de ces stratégies, notamment leur financement.

**PRIORÉNO LOGEMENT SOCIAL,
PAR LA DIRECTION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE
ET DES POLITIQUES PATRIMONIALES**

La plateforme PrioRéno Logement social, développée par la Banque des Territoires en partenariat avec l'État, l'USH, Enedis et GRDF, est un outil d'aide à la décision, proposé gratuitement aux organismes de logement social en appui à l'élaboration de leurs stratégies patrimoniales. Elle met à disposition les caractéristiques techniques du parc Hlm, dont les DPE, les consommations énergétiques réelles (électricité et gaz) des bâtiments ainsi que des paramètres nécessaires à l'élaboration d'une stratégie

de décarbonation tels que le potentiel d'installation photovoltaïque des bâtiments ou encore de raccordement aux réseaux de chaleur urbains (RCU).

Cet outil devrait intégrer dans ses futurs développements d'autres données ancrées dans le réel, à l'échelle du parc et par bâtiment, telles que l'exposition et la vulnérabilité face au changement climatique, le suivi des consommations d'eau ou encore les émissions de gaz à effet de serre.

LES JOURNÉES PROS

Chaque année, l'Union sociale pour l'habitat organise une vingtaine d'événements et journées professionnelles pour apporter des éclairages sur des thèmes et enjeux d'actualité mais aussi favoriser les échanges entre professionnels du secteur.

ACCÈS ET MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

19 NOVEMBRE 2024

La santé mentale, grande cause nationale 2025 : comment améliorer la prise en compte des situations dans le parc social ?

5 DÉCEMBRE 2024

L'habitat inclusif en logement social : déploiement et état d'avancement, quelles perspectives ?

14 MAI 2025

Attributions de logements sociaux : quelles solutions pour faciliter le rapprochement offre / demande ?

19 JUIN 2025

Réussir l'accès au logement et prévenir les ruptures de ménages en difficulté : l'apport du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)

ACTUALITÉS JURIDIQUES ET FISCALES

26 NOVEMBRE 2024

Actualité juridique et fiscale de l'USH : focus sur la gestion locative, la commande publique, la construction et l'urbanisme

3 AVRIL 2025

Actualité juridique et fiscale de l'USH : partenariats entre les organismes de logements sociaux et la promotion privée

24 JUIN 2025

Actualité juridique et fiscale de l'USH : présentation du guide sur le logement intermédiaire et les filiales LLI



INNOVATION ET QUALITÉ DE SERVICE

29 NOVEMBRE 2024

Lutter contre les mésusages liés aux déchets ménagers : tour d'horizon des innovations dans le secteur Hlm

3 FÉVRIER 2025

Le Fonds de soutien à l'innovation (FSI) : financer vos projets de modernisation et d'innovation

3 JUIN 2025

Nouvelles modalités de fonctionnement du FSI au 1^{er} juillet 2025

8 JUILLET 2025

Locataires, bailleurs sociaux : ensemble pour la qualité du cadre de vie

DÉVELOPPEMENT DURABLE ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

20 MAI 2025

De nouveaux enjeux pour les stratégies patrimoniales : les défis de l'adaptation du parc au changement climatique – outils, financements, reporting, assurabilité

PATRIMOINE ET MAÎTRISE D'OUVRAGE

8 OCTOBRE 2024

Séminaire du Réseau des acteurs de l'habitat : les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables

10 DÉCEMBRE 2024

Journée « Quoi de neuf, chercheurs ? » du Réseau des acteurs de l'habitat : colloque de clôture du programme de recherche sur la vente Hlm

31 MARS 2025

Débat « Grand Format » du Réseau des acteurs de l'habitat : « Nouveaux contrats de ville : quels partenariats entre organismes Hlm, État et collectivités ? »

POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

25 NOVEMBRE 2024

Débat « Grand Format » du Réseau des acteurs de l'habitat : « Loi SRU : 1 million de logements produits, et maintenant on va où ? »

17 JUIN 2025

Produire du logement social à l'heure de la sobriété foncière, nouveaux enjeux : densification, renaturation et acceptabilité sociale des projets

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET DÉCARBONATION

6 FÉVRIER 2025

Filières & matériaux biosourcés/ géosourcés en France : rôle des organismes Hlm dans leur développement

27 MARS 2025

Décarboner le parc social, quels vecteurs disponibles ?

1^{ER} AVRIL 2025

Le hors-site en pratique : de la conception à la réception, les clés de la réussite

RESSOURCES HUMAINES

16 JANVIER 2025

Intelligence artificielle : risques et opportunités pour les directions des ressources humaines



LA COLLECTION DES CAHIERS DE L'USH

La collection des cahiers de l'Union, disponible en ligne, s'enrichit chaque année d'analyses sur les thèmes clés des organismes Hlm.

DROIT ET FISCALITÉ

Repères n° 147 (avril 2025)

Réaliser une opération immobilière mixte : partenariats entre organismes Hlm et opérateurs privés

ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT

Repères n° 140 (novembre 2024)

Collecte et valorisation des biodéchets dans le patrimoine Hlm

Repères n° 141 (novembre 2024)

Les géothermies : opportunités et REX pour le logement social

Repères n° 144 (février 2025)

Réseaux de chaleur urbains, quels potentiels pour les territoires ?

MAÎTRISE D'OUVRAGE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME

Repères n° 137 (octobre 2024)

Mieux appréhender les démarches d'archéologie préventive

Repères n° 138 (octobre 2024)

Optimiser le foncier Hlm à l'heure du ZAN

Repères n° 139 (novembre 2024)

Étude comparative de l'impact des modèles de production OFS-BRS

Repères n° 143 (février 2025)

Intelligence artificielle et logement social

Repères n° 149 (avril 2025)

Gestion des déchets de chantier et REP PMCB

POLITIQUES SOCIALES

Repères n° 142 (janvier 2025)

Aller vers une approche globale du vieillissement des locataires Hlm

Repères n° 145 (mars 2025)

Le logement des jeunes : analyse des besoins et réponses apportées dans le parc social

Repères n° 148 (avril 2025)

L'habitat inclusif en logement social

Repères n° 150 (juin 2025)

Construire l'acceptabilité sociale des projets Hlm : enjeux et bonnes pratiques

QUALITÉ DE SERVICE

Repères n° 146 (mars 2025)

Accompagner les demandes de mutation des locataires : pratiques et recommandations

RECHERCHE

Panorama n° 15 (septembre 2024)

Panorama de la recherche sur l'habitat et le logement – édition 2025

Panorama n° 16 (septembre 2024)

70 ans de chiffrages des besoins en logements : trajectoire d'un indicateur controversé de la politique du logement en France

LE CENTRE DE RESSOURCES

Portail documentaire de référence sur le logement social, le Centre de ressources de l'USH regroupe l'ensemble des publications produites par l'Union ainsi que toutes les informations et les documents utiles pour comprendre les enjeux et l'actualité autour du secteur Hlm. Près de 7 000 documents y sont référencés au sein de huit espaces thématiques : économie et financement ; énergie et environnement ; habitants et politiques sociales ; innovation et qualité de service ; patrimoine et maîtrise d'ouvrage ; politique de la ville et urbanisme ; politique du logement et Mouvement Hlm ; ressources humaines et organisation.

REPRÉSENTER ET PROPOSER LES CONTRIBUTIONS À L'POLITIQUE DU LOGEMENT

Représentant le Mouvement Hlm, l'Union sociale pour l'habitat joue un rôle important dans le champ législatif et réglementaire, et participe aux instances de réflexion et de décision en matière de politique du logement.





Emmanuelle Cosse et Didier Migaud, à l'époque ministre de la justice, garde des Sceaux.



Emmanuelle Cosse et Olivier Rigault, président de l'Unafo

UNE ANNÉE DE PARTENARIATS

En 2024-2025, plusieurs conventions de partenariat ont été signées ou renouvelées à l'occasion du Congrès Hlm et du Salon des maires et des collectivités locales.

Développer le logement accompagné : en juillet 2024, Emmanuelle Cosse et Olivier Rigault, président de l'Unafo, ont renouvelé et renforcé leur partenariat en mettant l'accent sur une offre nouvelle de logement accompagné, les réflexions sur les réhabilitations et les rénovations énergétiques du parc de logement accompagné, l'accompagnement des publics et des parcours résidentiels, le développement du

logement accompagné dans les Outre-mer, etc.

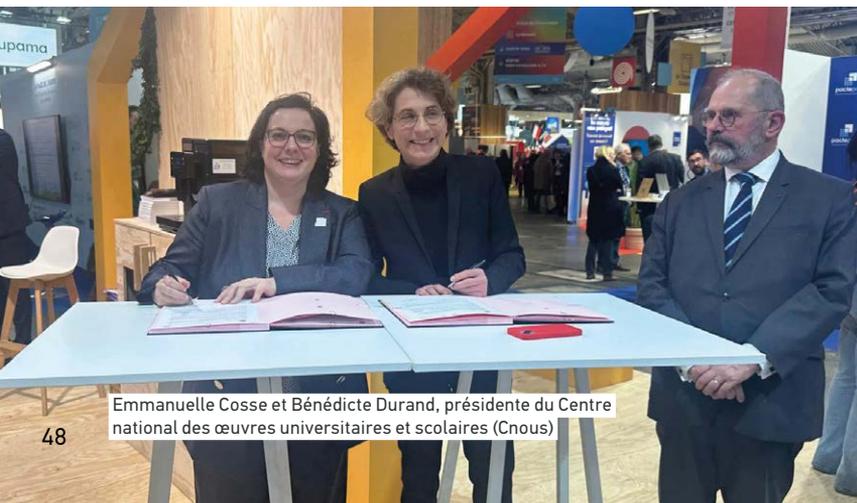
Amplifier l'offre de logements étudiants : en novembre 2024, à l'occasion du Salon des maires, l'USH et le Cnous ont signé une convention de partenariat pour la période 2025-2030 afin d'apporter des réponses, au niveau national et local, aux besoins des étudiants.

Favoriser l'accès au logement social des jeunes majeurs issus de l'ASE : en novembre 2024, l'USH a signé, aux côtés de Départements de France, France Enfance Protégée, l'UNCLLAJ, l'UNHAJ, l'Afpols et la Caisse des Dépôts,

une convention visant à favoriser l'accès au logement social des jeunes majeurs issus de l'Aide sociale à l'enfance (ASE).

Disposer d'informations de caractérisation technique précises du patrimoine : lors du Congrès Hlm de Montpellier, l'USH, Action Logement Immobilier – filiale du groupe Action Logement –, CDC Habitat, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et buildingSMART France ont signé une convention de partenariat portant sur un référentiel commun de données numériques.

Favoriser l'insertion via le logement social : au Salon des maires, l'USH a renouvelé son partenariat avec l'Agence du travail d'intérêt général et de l'insertion professionnelle des personnes placées sous main de justice (Atigip). La nouvelle convention ambitionne d'amplifier le nombre de structures d'accueil, de poursuivre le développement des projets éducatifs et professionnels adaptés et de renforcer les actions de communication.



Emmanuelle Cosse et Bénédicte Durand, présidente du Centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous)

TRAVAIL LÉGISLATIF : BILAN DES AMENDEMENTS PROPOSÉS PAR L'USH

L'USH s'est fortement mobilisée ces derniers mois pour porter la voix du secteur Hlm dans le cadre de l'examen de plusieurs textes législatifs. Malgré un contexte politique instable, marqué notamment par la dissolution de l'Assemblée nationale, de nombreuses propositions d'amendements formulées par l'Union ont été discutées, certaines ayant abouti à des avancées notables pour le logement social.

L'USH a également été attentive aux implications du projet de loi de simplification de la vie économique, en particulier à un article visant à faire basculer l'ensemble du contentieux

de la commande publique vers la juridiction administrative. Jugeant cette disposition problématique pour les organismes Hlm et les EPL, elle a défendu deux amendements alternatifs, dont la suppression pure et simple de l'article 5. Le Sénat a adopté le texte en octobre 2024 avec la suppression de l'article 5, un résultat salué par l'USH.

L'Union a également contribué aux travaux sur la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer la régulation des meublés de tourisme, en défendant un amendement imposant aux plateformes de vérifier qu'un logement mis en location ne relève pas du parc social. Si

LA DIRECTION DES RELATIONS INSTITUTIONNELLES ET PARLEMENTAIRES

La Direction des relations institutionnelles et parlementaires de l'USH joue un rôle clé dans la promotion des positions du Mouvement Hlm auprès des parlementaires. En portant l'expertise des équipes de l'USH, elle contribue activement aux travaux législatifs, notamment à travers des propositions d'amendements. Lors du Salon des maires, en novembre 2024, son action a été particulièrement visible, avec la venue de nombreux élus sur son stand,

témoignant de l'intérêt porté aux enjeux du logement social. Dans le cadre du projet de loi de finances pour 2025, la Direction a œuvré pour l'adoption de plusieurs mesures importantes dont la baisse de 200 millions d'euros de la réduction de loyer de solidarité (RLS). Tout au long de l'année, elle tisse des liens solides avec les parlementaires engagés sur les sujets du logement et élargit son réseau, afin de renforcer l'influence du Mouvement Hlm dans les débats législatifs.



l'amendement n'a pas été adopté tel quel, sa demande a été jugée satisfaite par les dispositions de l'article 1^{er} du texte, qui répond à la préoccupation exprimée.

Dans un climat politique tendu, marqué par la censure du Gouvernement en décembre 2024, l'USH a transmis plus de 50 propositions d'amendements aux parlementaires relatifs au projet de loi de finances pour 2025. Plusieurs mesures favorables au logement social ont été intégrées dans la version finale du texte, parmi lesquelles la réduction de 200 millions d'euros de la RLS – ramenée à 1,1 milliard – et la restauration du PTZ pour les primo-accédants, désormais étendu à l'ensemble du territoire.

Dans le même esprit de vigilance, l'USH a réagi à la proposition de loi visant à renforcer les obligations d'information et d'intervention liées aux pannes d'ascenseurs. Tout en partageant l'objectif de fiabilisation du service, elle a exprimé ses réserves sur le texte adopté en commission, alertant directement le cabinet de la ministre du Logement sur les risques qu'il pourrait faire peser sur les bailleurs sociaux.

Enfin, sur la question de la décence énergétique, l'Union a proposé d'étendre au parc Hlm une mesure initialement prévue pour les copropriétés. Celle-ci prévoit une forme de sécurisation juridique pour les propriétaires ayant lancé des travaux de rénovation énergétique, à condition qu'ils soient réalisés dans un délai raisonnable. Une disposition que l'USH souhaite voir reconstruite à l'ensemble des acteurs du

logement, dans un souci d'équité et d'efficacité.

Tout au long de la période 2024-2025, l'USH a montré sa capacité à défendre les intérêts du secteur Hlm, à porter des propositions concrètes et à dialoguer avec les pouvoirs publics dans un esprit constructif. Son action législative s'inscrit dans une stratégie de long terme, visant à garantir que les

enjeux du logement social soient pleinement pris en compte dans l'élaboration des politiques publiques. L'USH a pu s'appuyer sur le soutien des parlementaires de plus en plus nombreux, députés et sénateurs, engagés de longue date pour apporter des solutions à la crise du logement et relancer la production de logements locatifs sociaux et l'accession sociale à la propriété.



EUROPE : POUR UN LOGEMENT ABORDABLE ET DURABLE

Inédite dans l'UE, cette feuille de route entend aider les États-membres, leurs régions et villes, à faire face à la crise européenne du logement abordable.

Elle comprend notamment un plan européen d'investissement en logements abordables qui se décline en six points :

1. Une plateforme d'investissement paneuropéenne pour le logement abordable et durable (Banque européenne d'investissement)
2. Une révision du régime d'aides d'État aux logements sociaux, aux logements abordables et aux économies d'énergie
3. Un doublement de l'investissement en logements abordables dans le cadre de la politique de cohésion au sein des États-membres et leurs Régions (Feder)
4. Un déploiement du Fonds

social pour le climat sur la rénovation et l'accès aux logements abordables et sur les économies d'énergie

5. Un élargissement de la communauté du Nouveau Bauhaus européen dont est membre l'Union sociale pour l'habitat
6. Une politique de cohésion et de croissance renforcée et un rôle clé des régions dans sa mise en œuvre

Ce plan européen d'investissement sera piloté par un commissaire européen en charge de l'énergie et du logement. La feuille de route établie prévoit également la mise en place d'une task force logement au sein de tous les services de la Commission européenne en lien avec le logement, et d'une commission spéciale « crise du logement » mobilisant 33 députés européens dont 4 français.

Le manifeste de l'USH, publié en mars 2024, a été adressé aux candidats français aux élections européennes mais aussi, en version anglaise, aux 700 députés européens sortants (hors RN et Reconquête).

Il a contribué à la prise en compte de la situation de crise du logement abordable dans l'Union européenne par les nouveaux députés élus et les principaux groupes politiques, et a influencé le contenu de la feuille de route de la nouvelle commission von der Leyen pour la période 2024-2029.



ENSEMBLE POUR LES OUTRE-MER

Depuis plus de 30 ans, l'USH contribue activement à la politique nationale du logement social dans les DROM-COM et anime un réseau d'appui à la modernisation et à la professionnalisation des organismes de logement social ultramarins.

En 2024-2025, la Direction Outre-mer (DIOM) de l'USH a participé aux travaux des organismes de logement social, du ministère des Outre-mer, des autorités locales et des administrations centrales pour porter les enjeux spécifiques du logement social de chaque territoire.

Elle a contribué aux travaux parlementaires et a formulé des propositions, avec l'appui des directions métiers de l'USH, lors de débats parlementaires portant sur le développement du

logement abordable, la simplification de la vie économique ou le projet de loi de finances pour 2025. La DIOM échange régulièrement avec les élus, ultramarins et nationaux, ainsi que les délégations représentatives des Outre-mer pour appuyer les organismes de logement social évoluant dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM) et les collectivités d'Outre-mer (COM).

L'action professionnelle en faveur des organismes de logements sociaux des Outre-mer s'est traduite

QUELQUES PUBLICATIONS SUR LE LOGEMENT SOCIAL ULTRAMARIN

- Actualisation des cinq livrets coproduits avec la Direction des Études et consacrés à la demande de logement social dans les DROM et, pour la première fois, parution de deux éditions sur la Polynésie française et la Nouvelle-Calédonie.
- Étude sur les innovations dans le secteur de l'habitat en Outre-mer.
- « Accompagner les bailleurs ultramarins dans les enjeux de confort thermique ».
- Étude comparative sur le financement du logement social en France hexagonale et dans les Outre-mer, avec Science Po et la Banque des Territoires.

MAYOTTE : RÉPONDRE À L'URGENCE APRÈS CHIDO

Le Mouvement Hlm se tient aux côtés des bailleurs du département : la SIM, AL'MA et Hippocampe Habitat. En février 2025, Emmanuelle Cosse a échangé avec Ali Moussa Moussa Ben, président de la communauté de communes du Sud de Mayotte (CCSUD) et d'Hippocampe Habitat, et leur délégation sur les solutions à mettre en place pour relever durablement Mayotte. Elle s'est d'ailleurs déplacée dans le territoire en mai 2025.

par l'organisation de séminaires thématiques, en partenariat avec les ARMOS, sur « la sécurité et la tranquillité résidentielle dans le parc Hlm » à La Réunion et en Guadeloupe. Les prochains séminaires de l'USH se tiendront à La Réunion et en Guyane, fin 2025.

Des webinaires ont également abordé l'habitat social et la santé mentale (mars 2024), le Fonds de soutien à l'innovation (avril 2024), les enjeux de l'habitat et du renouvellement urbain (2025) et la décarbonation du parc social et les surcoûts associés (2025).

Par ailleurs, la DIOM soutient les acteurs de l'habitat dans les territoires en grande difficulté comme Mayotte, en participant aux travaux de reconstruction post-Chido, et la Nouvelle-Calédonie, avec notamment l'animation d'un séminaire sur place.

PARMI LES INSTANCES AUXQUELLES SIÈGE L'USH

ADEME

AFNOR (COMMISSION REVALORISATION)

AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT (ANIL)

AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION
URBAINE (ANRU)

AGENCE QUALITÉ CONSTRUCTION (AQC)

CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF
SOCIAL (CGLLS)

CERQUAL

COMITÉ DE SUIVI DALO

COMITÉ NATIONAL DES POLITIQUES
DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ ET
L'EXCLUSION SOCIALE (CNLE)

COMMISSION NATIONALE DE CONCERTATION
(CNC)

COMMISSION NATIONALE SRU

CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT (CNH)

CONSEIL NATIONAL DE LA CONSOMMATION
(CNC)

CONSEIL NATIONAL DES VILLES (CNV)

CONSEIL SUPÉRIEUR DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE (CSCEE)

CONSUEL

CSTB (COMITÉ CONSULTATIF)

FONDATION EXCELLENCE SMA

FONDS DE COMPENSATION DES RISQUES DE
L'ASSURANCE DE LA CONSTRUCTION (FCAC)

FONDS NATIONAL DES AIDES À LA PIERRE
(FNAP)

GIP SNE

HOUSING EUROPE ET OBSERVATOIRE
EUROPÉEN DU LOGEMENT

OBSERVATOIRE NATIONAL DE LA PRÉCARITÉ
ÉNERGÉTIQUE (ONPE)

ORGANISME DE QUALIFICATION DE
L'INGÉNIERIE (OPQIBI)

ORGANISME PROFESSIONNEL
QUALIFICATION TECHNIQUE ÉCONOMISTES
COORDONNATEURS CONSTRUCTION
(OPQTECC)

OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ DE L'AIR
INTÉRIEUR (OQAI)

PLAN BÂTIMENT DURABLE

PLAN BIM

PROMOTELEC

PUCA (COMITÉ D'ORIENTATION)

QUALIBAT

QUALISR

QUALITEL

UNIFORMATION



PARTAGER
L'APPORT DU SECTEUR
AUX GRANDS ENJEUX
DE SOCIÉTÉ ET LA
VALORISATION DE
L'INNOVATION

L'Union sociale pour l'habitat contribue à une meilleure connaissance du logement social, valorise le travail des bailleurs sociaux et promeut un discours mobilisateur sur le rôle des Hlm.

Trophées de l'Innovation Hlm 2024

L'UNION SOCIALE
POUR L'HABITAT



INNOVER ET FORMER POUR ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS DU SECTEUR HLM

8^e édition des Trophées de l'innovation Hlm

Lors du Congrès Hlm de Montpellier, les Trophées de l'innovation Hlm 2024 ont récompensé cinq organismes Hlm pour leurs projets innovants sur l'ensemble du territoire dans les catégories :

- **Innovation bas-carbone**
Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOPH) (EPL Île-de-France) pour « 17, rue des quatre cheminées »
- **Innovation cycle de vie du bâtiment**
SHLMR (ESH - La Réunion) pour « Le label logement des hauts »

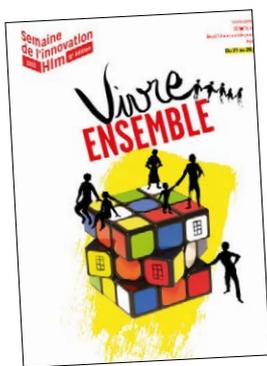
- **Innovation à impact local**
OPAC Saône & Loire (OPH - Bourgogne-Franche-Comté) pour « Les mots nous manquent »
 - **Innovation service et qualité de vie**
Habitat de L'Ille (Coop - Grand Est) pour « Tisser des liens, partager, se retrouver »
 - **Innovation managériale**
ACM Habitat (OPH - Occitanie) pour « Le Lab by Altémed »
- Un prix Coup de cœur a également été décerné par la Banque des Territoires à Promologis (ESH - Occitanie) pour « Équilibre, l'harmonie du bois & du béton ».

Prix d'Architecture du Projet Citoyen Hlm

Ce prix récompense les opérations portées par un maître d'ouvrage social et donnant une place importante aux démarches d'association des usagers, des locataires ou futurs accédants dans la conception du programme, du projet architectural ou du suivi de réalisation. Les lauréats de la quatrième édition sont Emeraude Habitation (maître d'ouvrage) pour le projet L'Ôdôberge, habitat participatif à Dol-de-Bretagne, réalisé avec l'agence Rhizome (maître d'œuvre) et l'association Habitat Dol (maître d'usage), dans la catégorie « Construction neuve » ; et Armorique Habitat (maître d'ouvrage) pour le projet de réhabilitation du quartier de la Vierge Noire à Morlaix, réalisé avec Cap Architecture (maître d'œuvre) et Relais Travail (maître d'usage), dans la catégorie « Réhabilitation ».

LES ÉTOILES DU LAB HABITAT

Les Étoiles Hlm récompensent les projets les plus exemplaires du LAB Habitat, plateforme numérique de l'USH valorisant les innovations du secteur Hlm. Au Congrès Hlm 2024, les premières étoiles ont été remises à une vingtaine d'organismes Hlm dans trois catégories : « Rénovation énergétique d'ampleur & énergie positive », « Anticiper et mieux s'adapter à son environnement », « Souplesse dans les modes d'habiter et d'accéder ». Une nouvelle édition se tiendra au Congrès Hlm de Paris en septembre 2025.



12^e édition de la Semaine de l'innovation Hlm sur le thème « Vivre ensemble »

Depuis 2013, la Semaine de l'innovation Hlm est l'occasion de rap-

peler le rôle central qu'occupe le logement social dans notre société. Durant cette opération qui s'est déroulée du 21 au 28 juin 2025, le Mouvement Hlm s'est mobilisé partout en France à travers près de 180 événements ludiques et participatifs autour du vivre-ensemble.

Cette édition a également été marquée par le concours Hlm sur cour(t) qui a permis aux réalisateurs lauréats Vincent Malaisé, Xavier Demoulin et Alexandre Labarussiat d'apporter une illustration personnelle du bien vivre ensemble. Le 26 juin, le jury a décerné le Grand Prix à *Jusqu'au bout* de Xavier Demoulin.

Le Conseil social de l'USH s'empare du thème du vieillissement des locataires du parc Hlm

Entre 2023 et 2033, le nombre d'habitants de 60 ans et plus devrait augmenter de 25 % dans le parc social, soit une hausse de 600 000 personnes. Sachant que 67 % des plus de 65 ans y vivent seuls et que les locataires Hlm sont globalement plus modestes que les autres ménages, cette évolution démographique nécessite une stratégie adaptée de la part des organismes Hlm. Le Conseil social a ainsi élaboré

15 recommandations s'articulant autour de cinq axes :

- accroître les connaissances sur l'état des lieux et anticiper les besoins ;
- mettre en œuvre l'accent sur la prévention de la perte d'autonomie ;
- s'interroger sur le modèle économique de l'intervention des Hlm en faveur des seniors ;
- accroître les actions partenariales et territoriales ;
- diversifier l'offre de logements adaptés grâce aux constructions neuves et aux adaptations du parc existant.



Formation au logement social : les partenariats avec les universités

Dans le cadre de ses partenariats, l'USH développe des cursus de formation continue d'excellence : Le master 2 « Droit et management de l'habitat social », avec l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, vise à former les professionnels du logement social afin de leur donner la possibilité d'exercer une grande diversité de métiers dans le secteur Hlm. La troisième promotion composée de 16 étudiants a débuté son parcours en novembre 2024.

L'Executive Master « Dirigeant du logement social », avec l'université Paris Dauphine, vise à acquérir une vision 360° du secteur du logement social, tout en

MÉTIERS HLM : DÉCOUVRIR DES PARCOURS PROFESSIONNELS VARIÉS

Retrouvez les quatre saisons de « Et si on travaillait ensemble », une série de vidéos dédiée aux métiers du logement social, sur notre chaîne YouTube. Ces vidéos apportent un éclairage sur le quotidien de salariées et salariés dans le secteur Hlm !

développant et consolidant les compétences essentielles à la fonction de dirigeant. La 7^e promotion a été lancée en septembre 2024 avec 12 étudiants.

Attractivité du secteur : publication d'un vadémécum du logement social

Le vadémécum du logement social, réalisé par l'USH, est un guide essentiel pour comprendre le Mouvement Hlm, ses missions et ses valeurs. Il met en lumière la diversité des métiers du secteur et déconstruit les idées reçues qui y sont associées.

En valorisant la variété des fonctions, des compétences et des opportunités de carrière, ce vadémécum souligne les perspectives professionnelles offertes au sein du secteur Hlm.

Chaque métier, qu'il s'agisse de fonctions supports ou de terrain, répond à des enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux. Travailler pour un organisme Hlm permet de remplir une mission d'intérêt général dont la finalité est de contribuer à offrir un logement de qualité et un cadre de vie amélioré à 10,4 millions de personnes.

BILAN SYNTHÉTIQUE (EN MILLIERS D'EUROS)

ACTIF	AU 31 DÉCEMBRE 2024		AU 31 DÉCEMBRE 2023	
	Brut	Amortissements & dépréciations	Net	Net
Immobilisations incorporelles	497	(280)	216	228
Immobilisations corporelles	14 702	(10 646)	4 057	4 260
Immobilisations financières	985		985	990
Total immobilisations	16 183	(10 926)	5 258	5 478
Créances d'exploitation	8 861	(184)	8 677	5 881
Trésorerie et placements	20 066		20 066	22 077
Charges constatées d'avance	459		459	384
Total Actif	45 570	(11 110)	34 460	33 820

PASSIF	AU 31 DÉCEMBRE 2024		AU 31 DÉCEMBRE 2023	
Report à nouveau			13 258	12 692
Excédent de l'exercice			219	566
Total fonds propres			13 477	13 258
Provisions pour risques et charges			5 092	4 580
Dettes d'exploitation			15 471	15 560
Produits constatés d'avance			419	422
Total Passif			34 460	33 820

COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE (EN MILLIERS D'EUROS)

	2024	2023
Cotisations	13 204	12 371
Ventes de biens, services et refacturations de charges*	23 145	22 800
Produits de tiers financeurs	11 134	11 257
Reprises sur dépréciations et provisions et autres produits	560	961
Total produits d'exploitation	48 043	47 389
Achats et charges externes	18 890	18 802
Impôts et taxes	2 618	2 760
Masse salariale, dont personnel mis à disposition*	25 263	24 374
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 687	1 509
Total charges d'exploitation	48 457	47 445
Résultat d'exploitation	(414)	(56)
Résultat financier	630	632
Résultat exceptionnel	3	(9)
Excédent	219	566

* dont personnel mis à disposition refacturé pour 10 972 k€ en 2024 et 10 264 k€ en 2023.

LES ÉQUIPES DE L'UNION

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

DÉLÉGATION GÉNÉRALE

Marianne Louis
Directrice générale

Thierry Asselin
Directeur des politiques urbaines et sociales

Christophe Bellégo
Directeur des études

Antoine Galewski
Directeur des relations institutionnelles et parlementaires

Boris Petric
Directeur juridique et fiscal

Lionel Primault
Secrétaire général à l'action régionale

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

Joachim Soënard
Directeur des affaires publiques, de la communication et du digital

Éric Thébault
Conseiller de la présidente et de la directrice générale

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

Direction administrative et financière
Isabelle Cros

Direction des ressources humaines et Moyens généraux
Jean-François Heyberger

Développement RH et action professionnelle
Vaya Dratsidis

Responsable paie et administration
David Barroso

Missions rattachées à la délégation générale

Affaires européennes et relations internationales
Laurent Ghekière

Direction Outre-mers
Brayen Sooranna

DIRECTIONS ET DÉPARTEMENTS OPÉRATIONNELS

DIRECTION DES AFFAIRES PUBLIQUES, DE LA COMMUNICATION ET DU DIGITAL
Joachim Soënard

Magazine Actualités Habitat
Valérie Liquet

Centre de ressources
Valérie Souchet

Partenariats institutionnels, recherche universitaire
Bruno Marot

Partenariats et innovation
Catherine Hluszko

Direction Congrès, événements et ventes
Christophe Peseux

Directrice adjointe en charge de l'organisation

Sophie Marty

Directrice adjointe en charge du développement commercial
Dominique Coléon

Direction du numérique et des systèmes d'information
Franck Laudet

Alban de Latour
Directeur adjoint

DIRECTION DES ÉTUDES
Christophe Bellégo

Pôle études économiques et financières
Christophe Canu,
adjoint au directeur

Économie, financement du logement social, transition énergétique, Europe
Harvey Duperron

Pôle enquêtes et

statistiques
Chourouk Karker,
adjointe au directeur

Architecte data
Sandrine Lhuissier

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

Études économiques
Dimitri Assolent

Observatoires (OPL, OVHLM)
Jean-Louis Bonnet

Parc de logements sociaux et production
Adrienne Chauvin

DIRECTION JURIDIQUE ET FISCALE
Boris Petric

Accession à la propriété, copropriété, vente immobilière
Gaëlle Lecouëdic,

Céline Legros

Documentation, veille juridique, administration des espaces

Valérie Vénuse

Fiscalité

Pascale Loiseaux,
Mathilde Labrot

Gestion locative

Barbara Fourcade,
François-Xavier Berthion,
Fabien Elie

Marchés, commande publique, construction

Benoît Gunsley

DIRECTION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE ET DES POLITIQUES PATRIMONIALES

Nicolas Prudhomme

Pôle réglementaire et politiques techniques

Alban Charrier,
directeur adjoint

Énergie et bas-carbone

Rémy Vasseur

Risques et politiques techniques

Ivan Freulet

Transition et résilience du parc / Stratégies et politiques patrimoniales

Jérémy Ferrari

Pôle finances, stratégies et innovation / Architecture, qualité d'usage, biodiversité

Paul Sarais

Accession sociale, vente Hlm, copropriétés, syndic

Chrystel Gueffier-Pertin

Expérimentation et innovation

Alexandre Alsaint

Innovation et prospective

Véronique Velez

DIRECTION DU NUMÉRIQUE ET DES SYSTÈMES D'INFORMATION

Franck Laudet

DIRECTION DES POLITIQUES URBAINES ET SOCIALES

Thierry Asselin

Pôle politiques clientèles et sociales

Delphine Baudet-Collinet,
directrice adjointe

Gestion de la demande et attributions de logement

Mehdi Ghezali

Habitat thématique

Rémy Laporte

Politiques seniors et Label Quali'Hlm

Catherine Vogeleisen

Politiques sociales

Maryse Sylvestre

Qualité de service

Thierry Piedimonte

Pôle politiques territoriales et urbaines

Raphaële d'Armancourt,
directrice adjointe

Conception et renouvellement urbain

Anne Jover

Développement social des quartiers, numérique et innovation sociale

Céline Di Mercurio

Politiques locales, revitalisation, centres anciens

Dominique Brésard

Politiques urbaines

Anastasia Tymen

Renouvellement urbain et habitat

Sophie Lauden-Angotti

Politiques de sûreté et tranquillité résidentielle

Émilie Vasquez

RSE et valorisation de la performance sociale

Éléonore Evain Dorado

FÉDÉRATIONS

Offices Publics de l'Habitat

Laurent Goyard,
directeur général

Entreprises sociales pour l'habitat

Didier Poussou,
directeur général

Coop'Hlm

Vincent Lourier,
directeur

Procivis UES-AP

Guillaume Macher,
directeur général

Associations régionales d'organismes d'habitat social

Lionel Primault,
directeur

FILIALES ET STRUCTURES ASSOCIÉES

Afpols

Cathy Herbert,
présidente
Franck Martin,
directeur général

Habitat & Territoires Conseil Groupe

Valérie Fournier,
présidente
Pascal Lefèvre,
directeur général

École du renouvellement urbain

Philippe Bies,
président
Franck Martin,
directeur
Céline Gipoulon,
directrice déléguée

Société de garantie de l'accession

Benoît Tracol,
président
Vincent Lourier,
secrétaire général

École de l'accession sociale à la propriété (EASP)

Benoît Tracol,
président

L'ACTION DE L'USH EN CHIFFRES

ÉVÉNEMENTS

20 journées
professionnelles et webinaires

180 événements dans
dans le cadre de la Semaine
de l'innovation Hlm

2 journées
et **2** webconférences
d'actualité du Réseau
des acteurs de l'habitat

CONGRÈS HLM DE MONTPELLIER

25 500
visiteurs sur 3 jours

420
exposants

LES CAHIERS DE L'UNION

+ de 20
publications

PARTENARIAT

+ de 200
organisations partenaires

RÉSEAUX PROFESSIONNELS

7 commissions

18 réseaux métiers

L'USH EN LIGNE

+ de 900 000
visiteurs en 2024
sur union-habitat.org

3,8 millions
de visiteurs en 2024
sur Bienveo.fr

+ de 6 300
offres d'emploi publiées sur
la Bourse de l'emploi ; près de
16 000 candidatures reçues

ACTUALITÉS HABITAT

24
numéros par an

AMENDEMENTS

103
propositions d'amendements
formalisées en 2024

JURIDIQUE

Près de **3 100**
questions juridiques posées
par les organismes Hlm
et traitées par la Direction
juridique et fiscale de l'Union

RECHERCHE

+ de 1 000
travaux de recherche identifiés
par l'Union, 2 programmes de
recherche et près d'une dizaine
de projets de recherche en cours

FONDS DE SOUTIEN À L'INNOVATION

285
dossiers financés en 2024
par le biais de la CGLLS