

**RAPPORT
AU CONGRÈS
2025**

LES QUALITÉS DU LOGEMENT SOCIAL



**85^e CONGRÈS
Hlm**

de l'Union sociale
pour l'habitat
23>25 SEPT. 2025
PARIS • P^{ne} de Versailles



Les Hlm, l'habitat en Mouvement

SOMMAIRE

Édito d'Emmanuelle Cosse

4

 **Au service de la qualité de vie**

13

 **Le logement social, au carrefour des enjeux sociétaux**

6

Faciliter l'accès au logement pour simplifier la vie

15

Société en mutation(s) : comment s'adapte le logement social ?

7

Le logement autrement pour repenser le lien social

18

Budget, financiarisation, stigmatisation : le logement social plus résilient que jamais

8

Inclusivité et santé : s'adapter aux besoins des habitants

19

Focus : un modèle unique

9

Au(x) service(s) du cadre de vie

21

Les chiffres et tendances du secteur Hlm

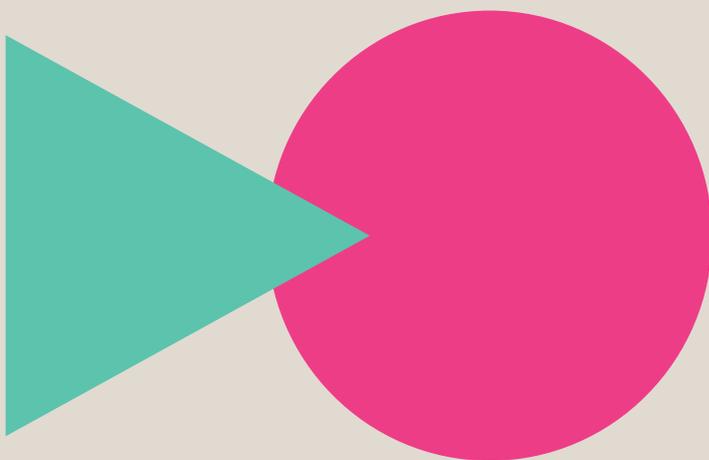
10

Relation bailleur-amicale de locataires : quand concertation rime avec coopération

23

La parole à...

12





À l'avant-garde du développement durable

Du logement ouvrier à l'écoquartier : un second souffle durable pour l'habitat collectif

Économie circulaire et réemploi : de nouveaux cercles vertueux

De la coopération à l'amélioration continue, défis de la maîtrise d'ouvrage

L'Outre-mer au défi de la construction durable

Passoires thermiques et logements bouillottes : priorité des bailleurs sociaux

ZAN : relever les défis de la sobriété foncière

25

26

27

30

31

33

35



Moteur économique et acteur des territoires

L'engagement du secteur Hlm pour équilibrer les territoires

Le logement social, poumon de l'attractivité des territoires

Le rôle du logement social dans la revitalisation des petites villes

Petites villes et communes rurales, grandes réussites partagées

Partenariat Hlm et régies de quartier : dynamiser les territoires et l'emploi des habitants

Des locataires créatrices d'entreprise et de valeur

Clauses d'insertion sociale : la solidarité des bailleurs par l'emploi

37

38

39

40

41

42

43

44



Pour aller plus loin : les dossiers du Centre de ressources de l'USH

46

▶ ÉDITO

d'Emmanuelle Cosse

Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, s'est prêtée au petit jeu de réagir à cinq mots pour ouvrir ce rapport au Congrès de Paris consacré aux qualités du logement social.

Pour commencer, si on vous dit « qualité », à quoi pensez-vous ?

Du point de vue Hlm, la qualité est souvent vue de deux façons. D'abord, la qualité de service : les bailleurs sociaux enquêtent régulièrement sur cet aspect et les résultats sont analysés finement pour tenter de mettre en adéquation le travail des équipes et la vie et le ressenti des locataires. L'autre qualité souvent mise en avant (surtout quand elle n'apporte pas satisfaction), c'est celle des bâtiments, souvent perçue par l'esthétique architecturale ressentie (qui peut être très différente des qualités réelles de construction et d'usage d'un bâtiment). Je pense que ce rapport va nous permettre d'élargir la focale et d'envisager l'ensemble des points de qualité et d'attention mis en œuvre pour produire, construire, gérer, insérer du logement social dans nos villes. Je crois aussi qu'il faut dépasser les grandes abstractions ou les déclarations d'intention pour regarder les qualités qui changent concrètement la vie de nos locataires (futurs ou déjà logés) et permettent l'habitabilité de nos villes.

Excellence environnementale ?

C'est typiquement une expression qui est utilisée à tout bout de champ et perd de sa pertinence si l'on s'en tient aux grands principes. La qualité de vie de nos locataires et de nos villes passe nécessairement par une attention soutenue pour les nouvelles données climatique et écologique. Comment cela se traduit-il concrètement ? En premier lieu, par l'adaptation de nos bâtiments aux



La qualité du parc social et la rapidité de son adaptation à la transition environnementale sont bien supérieures à ce que l'on connaît dans le privé.

exigences environnementales inscrites dans la loi (l'éradication des passoires thermiques, la sobriété foncière, le respect du vivant), mais cela ne suffit pas. La production doit être exemplaire dans sa capacité à recycler des fonciers pour recoudre nos villes, à proposer des bâtiments socialement désirables et adaptés aux nouvelles configurations démographiques, à inscrire nos patrimoines dans une géographie urbaine renouvelée par les nécessités climatiques. Cela passe par des choses très concrètes comme une meilleure gestion de l'eau de ruissellement, par l'attention pour l'ombre et les trames de biodiversité, par le réapprentissage de la gestion bioclimatique de nos bâtiments, par la création d'espaces d'usages partagés. J'ai depuis longtemps une exigence forte sur ces sujets dans le monde Hlm, mais il faut rappeler que la qualité du parc social et la rapidité de son adaptation à la transition environnementale sont bien supérieures à ce que l'on connaît dans le privé. C'est la preuve de notre

engagement collectif pour préparer ce monde nouveau.

Et l'humain dans tout ça ? Cette attention environnementale peut-elle se coupler à une certaine empathie pour nos contemporains ?

Il n'y aura pas de tournant écologique sans humanisme ni attention pour la qualité sociale de nos démarches. Le patrimoine le plus vertueux ne vaut rien s'il ne sert pas un projet social partagé entre les citoyens, les collectivités et l'État. L'empathie est un mot beaucoup employé ces derniers temps, mais il a toujours fait partie des qualités attendues du Mouvement Hlm. L'empathie, ce n'est pas l'apitoiement, ce n'est pas l'appropriation de la parole, c'est au contraire une qualité d'écoute qui exige des réponses professionnelles. Sans démagogie, c'est le point de passage nécessaire pour dialoguer avec nos locataires et avec celles et ceux qui attendent un logement social. C'est aussi en défense de cette nécessaire empathie que je réagis assez vivement quand j'entends des



Les Hlm ont permis et permettent encore de construire une vie digne, autonome, libre.



responsables publics dénigrer nos équipes de proximité ou calomnier nos locataires pour faire le buzz.

Il y a un mot un peu désuet que vous employez régulièrement et qui pourrait être vu comme une qualité du Mouvement Hlm : l'émancipation...

Oui, c'est un vieux mot, sans doute issu d'un système de pensée ancien, mais – comme les Hlm qui ont plus de 100 ans – je crois qu'il est encore utile et adapté à notre époque. Les luttes pour l'émancipation des citoyennes et citoyens, si elles ne se confondent pas dans leurs revendications, ont toutes pour fondement une demande d'autonomie réelle, d'associer la liberté à l'égalité, de permettre à chacune et chacun d'avoir les moyens juridiques et réels de choisir une trajectoire personnelle. Une des qualités du logement social, y compris par le biais de l'accès sociale à la propriété dont on parle trop peu, c'est de permettre des parcours d'émancipation. Autrement dit, par des loyers bas, par

Une des qualités du logement social, y compris par le biais de l'accès sociale à la propriété dont on parle trop peu, c'est de permettre des parcours d'émancipation.

une inclusion dans la ville, par une offre d'accompagnement de qualité, permettre de rompre avec les spirales de pauvreté, tout en ouvrant des parcours qui permettent de se libérer de cadres sociaux ou familiaux. Je pense aux générations d'immigrés qui ont trouvé place dans la société française autant qu'aux trajectoires de femmes victimes de violences intrafamiliales. Pour des publics très différents, les Hlm ont permis et permettent encore de construire une vie digne, autonome, libre. L'émancipation, c'est la grande promesse du modèle républicain à laquelle nous contribuons.

« Rien sur nous sans nous », vous connaissez le slogan. Qu'en est-il de la participation des habitants ? Est-ce une qualité attendue du logement social ?

Je ne voudrais pas faire de langue de bois et dire que nous n'avons pas de progrès à faire en la matière. Pour autant, avec les associations de locataires, avec les différents échanges institutionnalisés, avec l'ensemble des dispositifs proposés par les bailleurs, nous sommes en dialogue avec les habitants. Malgré tout, le monde associatif et politique change. Les cadres de la représentation et de l'engagement collectif avec. Il nous faut nous réinventer ou plutôt compléter nos actions par des nouveaux modes de participation, parfois plus ponctuelle ou au contraire au long cours (par exemple pour les opérations de rénovation urbaine pour lesquelles la participation doit être maintenue sur la distance). La participation des citoyennes et citoyens dans une société qui atomise de plus en plus les parcours, c'est une qualité qu'il nous faut développer.

LE LOGEMENT ▶ SOCIAL, AU CARREFOUR DES ENJEUX ● SOCIÉTAUX

VOICI BIENTÔT 150 ANS QUE LE LOGEMENT SOCIAL EXISTE DANS NOTRE PAYS.

Avec le temps, des publics spécifiques ont émergé. L'emploi s'est déplacé et, avec lui, les priorités d'implantation de l'habitat. Les parcours résidentiels ascendants se sont heurtés aux accidents de la vie et à la flambée des prix. Les évolutions techniques ont bouleversé les modes de construction. Les conditions financières de la construction obligent à repenser les équilibres financiers.

L'habitat social a dû et su évoluer pour loger aujourd'hui près d'un habitant sur sept de notre pays, pour offrir une diversité d'habitat en milieu urbain, rural et en Outre-mer, pour s'adapter aux nouvelles compositions familiales et aux capacités contributives de publics fragilisés, pour intégrer les enjeux de la transition environnementale et du renouvellement urbain.

La raison d'être du logement social réside dans la conviction que tous et toutes n'ont pas les mêmes chances d'accès au logement. Le logement social est une priorité pour répondre aux enjeux d'équité sociale.

SOCIÉTÉ EN MUTATION(S) : COMMENT S'ADAPTE LE LOGEMENT SOCIAL ?

► **Vieillesse de la population, familles monoparentales, hausse du télétravail, insécurité, précarité : la société évolue à tous les niveaux et confronte parfois le secteur Hlm à des besoins d'adaptation de ses pratiques. Face à une société en pleine mutation, le logement social veut anticiper les évolutions.**

Président de la commission des Politiques sociales de l'USH, **Éric Pinatel** constate, sur le terrain, l'évolution des profils et des pratiques des résidents du parc social, souvent plus rapide que celle du système.

Quelles sont les principales évolutions que vous avez pu identifier concernant les profils et attentes des résidents et demandeurs de logements ?

Éric Pinatel : Notre position de bailleur nous permet de pouvoir constater rapidement les changements sociétaux qui s'opèrent, comme le nombre croissant de familles monoparentales ou de personnes seules parmi nos allocataires, mais également la hausse de l'isolement et de la précarité qui touche un public plus actif qu'auparavant, provoquant en cascade un faible taux de rotation des parcs. Le taux de pauvreté est d'ailleurs en hausse dans le parc Hlm : selon les données de l'Ancols, il avoisine désormais les 36 % alors qu'il était de 31 % en 2014. En tant que bailleurs, nous devons faire face à de plus en plus de situations d'urgence, comme des violences intrafamiliales ou des problèmes de santé. L'urgence se retrouve aussi de manière grandissante et généralisée du côté des demandes des locataires. L'exigence d'instantanéité nous oblige à revoir nos stratégies et plages horaires de contact des services clients afin de pouvoir répondre plus rapidement aux demandes.

Entre la hausse des familles monoparentales et des couples sans enfant, le schéma familial traditionnel prévaut de moins en moins. Quel impact cela a-t-il sur le secteur ?

É. P. : La représentativité familiale au sein du parc social est en pleine mutation : les familles nombreuses deviennent de plus en plus l'exception, alors que la proportion de familles monoparentales a augmenté de 2 points en six ans dans le parc Hlm (contre 1 point pour la population générale). Le secteur

s'adapte progressivement à cette nouvelle réalité puisque les constructions neuves prévoient désormais moins de grands logements. L'édition 2024 des cahiers Repères *Les Hlm en chiffres* précise que 22 % des nouvelles constructions comptent quatre pièces ou plus, contre 36 % dans l'ensemble du parc Hlm.

Qu'en est-il des mesures d'adaptation mises en place par le secteur pour faire face au vieillissement de la population ?

É. P. : Du fait de la précarité grandissante et des coûts exorbitants des Ehpad, le désir de vieillir chez soi est de plus en plus prégnant dans notre société. Cela vient créer un nouveau paradigme qui, de mon point de vue, est encore trop peu intégré par les acteurs du secteur. Les bailleurs développent de nouveaux services pour le maintien à domicile comme l'adaptation des logements, la veille des fragilités et des actions pour maintenir le lien social mais restent en retard sur la prise en compte stratégique de ce phénomène.

► **Les familles monoparentales représentent désormais 23 % des résidents du parc social contre 10 % de la population.** ◀

Il serait nécessaire de complètement remettre en question le parcours résidentiel actuel et de repenser le cycle de logement de la personne âgée afin de désentraver l'occupation de trop grands logements par des seniors seuls. Cela permettrait de donner un nouveau souffle au taux de mobilité du parc social.



► **Entre 2011 et 2023, le taux de rotation dans le parc social est passé de 10,4 % à 7,3 %.** ◀

Quelles pratiques professionnelles les organismes Hlm ont-ils développées pour faire face à ces évolutions ?

É. P. : Ces dernières années, l'insécurité grandissante de certains territoires oblige les bailleurs à mener de nouvelles réflexions voire à internaliser de nouvelles fonctions de médiation afin d'apaiser certaines tensions sur le terrain, provoquées notamment par le trafic de drogue. Les habitants ont besoin d'être rassurés et, du fait de ses équipes de proximité, le bailleur est l'écrin de sécurité de la résidence, en première ligne des doléances. Depuis la crise du Covid, les bailleurs ont également énormément développé la pratique de « l'aller vers » à destination des populations les plus fragiles, afin d'anticiper certaines complications liées, par exemple, à l'isolement ou à la précarité.

De nouveaux partenariats se sont-ils mis en place pour faire face à l'évolution des besoins de nos concitoyens ?

É. P. : Que cela concerne la garde d'enfants, l'aide à la recherche d'emploi, le maintien à domicile ou encore le développement de plans d'apurement ou d'étalement de dette, il est évident que les structures associatives et leurs expertises permettent aux bailleurs de proposer de nombreux services et solutions aux résidents.

BUDGET, FINANCIARISATION, STIGMATISATION : LE LOGEMENT SOCIAL PLUS RÉSILIENT QUE JAMAIS

▶ **Vieux de près d'un siècle et demi, le logement social demeure une solution indispensable aux politiques du logement actuelles, incarné par des acteurs qui ne cessent de défendre et moderniser un modèle et sa résilience.**

Professeur de sociologie à Sciences Po Saint-Germain-en-Laye, **Renaud Epstein** étudie et transmet depuis 20 ans sa connaissance fine des quartiers populaires, des politiques de la ville et du renouvellement urbain. Nous avons souhaité faire passer la résilience du logement social au crible de son expertise.

LE LOGEMENT SOCIAL : UN OUTIL INDISPENSABLE AU QUOTIDIEN DES ÉLUS

En France, les organismes Hlm logent environ 10,4 millions de personnes, soit un peu plus de 15 % de la population française. « *Le parc Hlm est le produit d'un siècle de construction et loge des millions de Français. Il répond à un besoin fondamental* », pose Renaud Epstein. Grâce à ses bases structurelles solides, l'existence du logement social est moins remise en question par ses détracteurs que ses évolutions ou ses flux en matière de construction, de démolition ou de vente.

Au cœur des permanences des élus locaux et des députés, la problématique du logement est prépondérante et justifiée, à elle seule, la raison d'être du logement social. « *Les élus sont quotidiennement confrontés aux effets de la crise du logement sur leurs administrés et la seule solution à leur portée reste le logement*

social. Tous sont sous pression face au sujet et sont bien conscients que le logement social reste la dernière soupape permettant d'éviter un effondrement social. »

▶▶ **[Les élus] sont bien conscients que le logement social reste la dernière soupape permettant d'éviter un effondrement social.** ▶▶

PLUS D'UN DEMI-SIÈCLE DE REMISES EN QUESTION

Réforme Barre en 1977 ou loi ELAN en 2018 : depuis un demi-siècle, le coût du logement social ne cesse d'être remis en question par l'État... et par une vision financière dominante du marché immobilier, comme l'explique Renaud Epstein : « *À travers les grilles de lecture financiarisées de la ville contemporaine, le logement social est perçu comme un capital immobilier dormant.* »

Dans le contexte budgétaire actuel, la réduction continue des aides publiques au secteur Hlm lui permet difficilement de répondre aux besoins en logement.

Plus idéologique, la délégitimation du logement social en tant que service économique et social hors marché constitue également l'une des principales menaces planant actuellement au-dessus du secteur. « *Les néolibéraux ne peuvent entendre que le logement social répond à des besoins qui ne peuvent être satisfaits par le seul marché.*

LA RÉSILIENCE HLM EN CHIFFRES

15,8 milliards

C'est le montant d'investissements, en euros, du secteur Hlm en 2022.

7 ans

C'est, en nombre d'années de loyers, l'encours de la dette des organismes de logement social (164,2 Md€).

22 milliards

C'est le montant, en euros, des loyers quittancés : 40 % servent à payer les annuités de dette (8,7 Md€), 16 % les dépenses d'entretien (3,5 Md€) et 11 % la TFPB (2,5 Md€).

Source : Les Hlm en chiffres, édition 2024, août 2024.

Ils préfèrent délégitimer ce service public en expliquant que le logement social est un privilège injustifié », explique le professeur.

La dénonciation du logement social se retrouve dans les discours d'extrême droite. À la stigmatisation des cités Hlm concentrant les populations racisées, s'ajoute désormais la mise en cause complotiste de bailleurs sociaux qui discriminent les Français au profit des immigrés...

QUEL MONDE HLM DANS 30 ANS ?

Lorsqu'on lui demande d'imaginer l'avenir du logement social d'ici 2050, ce sont d'abord les + 2,7 °C en France métropolitaine que Renaud Epstein évoque. Face aux bouleversements climatiques, les bailleurs sociaux pourront cependant tenir lieu de modèles à suivre par leur capacité à gérer massivement des projets urbains de rénovation énergétique. « *Ils savent conduire des opérations de rénovation de grande envergure et le parc standardisé des Hlm se prête mieux que tout autre à l'indispensable massification de la rénovation énergétique* », ajoute-t-il, convaincu que la disparition du logement social n'est pas encore un sujet d'actualité.



FOCUS : UN MODÈLE UNIQUE

Le modèle Hlm à la française est unique au monde, combinant la fonction généraliste de l'accueil, une part importante de l'offre de logements du pays, des financements d'État spécifiques et des organismes dédiés à la construction et à la gestion du parc social. À l'étranger, il est une source d'inspiration.



Le modèle français du logement social demeure une référence en Europe, reconnu pour son accessibilité étendue, son encadrement juridique, ses performances environnementales et sa capacité d'innovation, y compris dans un contexte de diminution du soutien public. Le système français de logement social représente un pilier de solidarité nationale et un secteur en constante évolution. Sa combinaison d'équité, de durabilité, de garanties juridiques et d'innovation en fait un modèle résilient et tourné vers l'avenir.

Sorcha Edwards,

secrétaire générale de Housing Europe



La force du Mouvement Hlm français, c'est la volonté historique de loger tous les Français. Se limiter à ne loger que les plus pauvres comme au Québec, c'est abandonner la lutte contre l'exclusion sociale.

Yves Dubé,

président de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)



Grâce au Livret A, à la Caisse des Dépôts et au 1 % logement, le modèle Hlm français allie financement structuré, ambition sociale et efficacité. Avec 20 % du parc, ce secteur montre l'importance du logement abordable, porté par des équipes expertes dont profitent des millions de citoyens. Un exemple inspirant sans conteste pour les responsables politiques de l'Union européenne et de la francophonie.

Vincent Sciarra,

directeur général du Fonds du Logement de Wallonie



Le modèle français se distingue par une approche intégrée, à la fois institutionnelle, territoriale et sociale. La France témoigne d'une volonté politique constante de faire du logement social un pilier des politiques publiques. Cette vision dépasse la seule réponse à la précarité : le logement social y est conçu comme un outil structurant du développement urbain, de la cohésion sociale et de la transition écologique. Il offre aux acteurs québécois une source d'inspiration.

Antonio Ciarciaolino,

directeur général du Regroupement des offices d'habitation du Québec



En ancrant les habitants dans des quartiers stables, le secteur Hlm favorise la mixité sociale et soutient les économies locales, rendant les villes plus inclusives et équilibrées.

Anaclúdia Rossbach,

sous-secrétaire générale des Nations Unies, directrice exécutive d'ONU-Habitat



Le modèle Hlm garantit des logements abordables, sûrs et dignes à des ménages à faibles et moyens revenus. En combinant une aide substantielle de l'État à des critères d'éligibilité clairement définis, ce modèle assure un accès équitable

aux populations vulnérables.

La collaboration public-privé, notamment à travers la participation de l'employeur à l'effort de construction, renforce la cohésion sociale, la rénovation urbaine et l'inclusion économique. Le modèle Hlm français s'impose ainsi comme une référence de premier plan en Europe et dans le monde.

May Abdel Hamid,

directrice générale du Fonds égyptien pour l'habitat social et le financement hypothécaire



Le modèle français du logement social présente de nombreux atouts susceptibles d'inspirer d'autres pays membres de l'OCDE. Il se distingue notamment par son mode de financement, reposant non seulement sur un engagement public fort, mais surtout sur la mobilisation vertueuse de l'épargne des Français. Ce mécanisme unique contribue à la soutenabilité financière du système et permet à des millions de personnes d'accéder à un logement abordable.

Aziza Akhmouch,

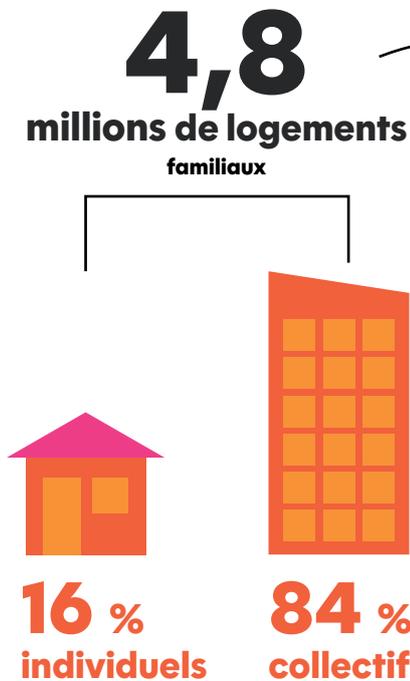
cheffe de la division villes, politiques urbaines et développement durable au sein du Centre pour l'entrepreneuriat, les PME, les régions et les villes de l'OCDE

World Urban Forum : l'USH et ONU-Habitat nouent un partenariat inédit

Au Caire, 24 000 participants de 182 pays se sont retrouvés pour penser le logement social au-delà des frontières, entre le 4 et le 8 novembre 2024. Pour sa 12^e édition, le Forum urbain mondial a invité l'USH qui, à cette occasion, s'est engagée aux côtés d'ONU-Habitat à « œuvrer ensemble pour promouvoir l'habitat social à l'échelle locale, nationale et internationale ». Signé le 7 novembre par Emmanuelle Cosse et Oumar Sylla, directeur de l'Office régional pour l'Afrique d'ONU-Habitat, ce partenariat a pour but de structurer, penser et défendre le modèle et les valeurs du logement social à l'échelle internationale.

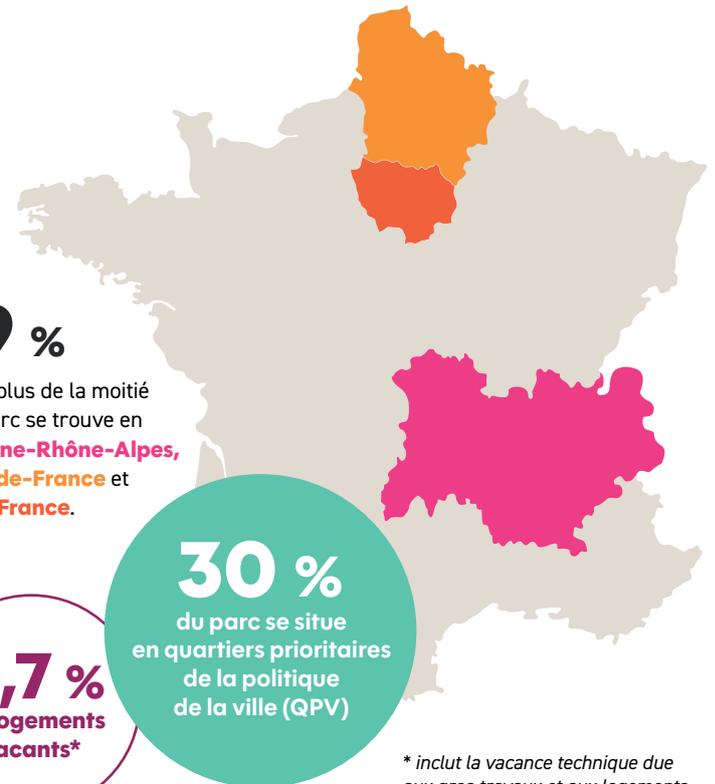
LES CHIFFRES ET TENDANCES DU SECTEUR HLM

LE PARC HLM



49 %

Un peu plus de la moitié de ce parc se trouve en **Auvergne-Rhône-Alpes**, **Hauts-de-France** et **Île-de-France**.



30 %

du parc se situe en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

4,7 %
de logements vacants*

* inclut la vacance technique due aux gros travaux et aux logements en attente de démolition ou de vente.

MOINS DE GRANDS LOGEMENTS, PLUS DE SURFACES INTERMÉDIAIRES

1 pièce 2 pièces 3 pièces 4 pièces 5 pièces ou plus

Ensemble du parc Hlm



Parc Hlm récent**



** Parc Hlm récent : date d'achèvement de la construction supérieure ou égale à 2018.

DES LOYERS ADAPTÉS AUX REVENUS LES PLUS MODESTES



En moyenne, les loyers Hlm sont

1/3
moins élevés
que dans le parc privé

74 % des logements ont un loyer inférieur à 7 €/m² de surface habitable par mois

UNE BAISSÉ DE MISES EN SERVICE



71 800 logements neufs et logements-foyers mis en chantier en 2023 par les organismes Hlm

VENTE ET ACCESSION



VENDU

12 800 logements destinés à l'accession ont été vendus en 2023

+ de 10 000 logements locatifs ont été vendus en 2023

106 000 étaient en cours de commercialisation en fin d'année
47 % des acheteurs sont des occupants ou autres locataires Hlm

DES LOGEMENTS DE MOINS EN MOINS ÉNERGIVORES

136 500 logements ont été réhabilités en 2023

Champ : France métropolitaine

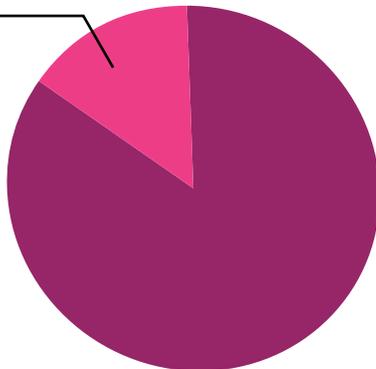


contre 30 % pour l'ensemble des logements en France

▶ OCCUPANTS, DEMANDEURS ET ATTRIBUTAIRES

18 %
des Français

sont locataires
d'un organisme de
logement social
(17 % en 2012)



10,4

millions de personnes

sont logées par un organisme HLM
(9,8 millions en 2012) en France

36 %
des locataires HLM
ont des ressources
inférieures au seuil de
pauvreté national

TYPOLOGIE DES LOCATAIRES



41 %

des locataires HLM sont
des personnes seules
37 % en 2010, contre 38 % pour
l'ensemble de la population en 2022



23 %

des ménages sont des
familles monoparentales
contre 10 % pour l'ensemble de
la population

+ 2 pts
en 6 ans



12 %

des ménages sont des
familles nombreuses
contre 6 % pour l'ensemble de
la population

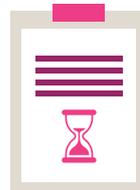
DE PLUS EN PLUS DE DEMANDES POUR DE MOINS EN MOINS D'ATTRIBUTIONS



En 2024

390 000
familles ont emménagé

soit dans des logements neufs, soit dans
des logements libérés par leurs occupants



Fin 2024

2,9 millions
de demandes encore
non pourvues

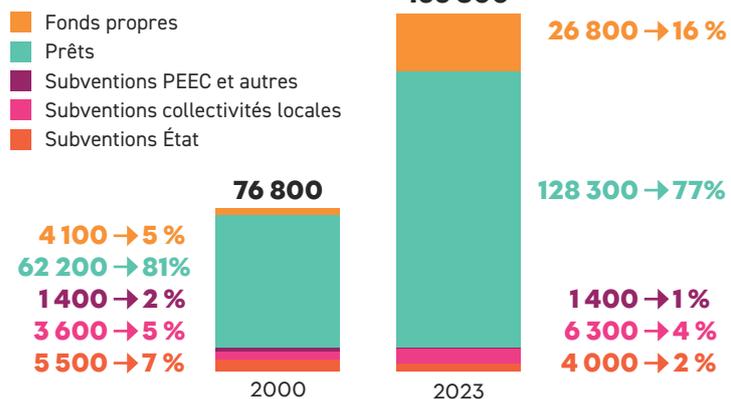
dont 844 000 demandes de
ménages déjà locataires HLM

Depuis 2013, la demande de logement social a augmenté
de près de 50 %, tandis que la population française :
+ 4,3 % sur la même période et le nombre de ménages :
+ 7,2 % entre 2013 et 2021

COÛT ET FINANCEMENT D'UN LOGEMENT SOCIAL NEUF

En 2023, le coût médian de construction
d'un logement social neuf est de
2 480 € HT/m² de surface habitable.

En Île-de-France, le coût est supérieur
de 50 % à celui des autres régions,
atteignant 3 640 € HT/m² de surface utile.
Ces coûts ont nettement progressé depuis
2019, d'abord de manière plus marquée
en Île-de-France, puis pour le reste du
territoire depuis 2021.



LA PAROLE À...

Le Conseil social de l'USH est l'instance des parties prenantes du Mouvement Hlm. Plusieurs membres s'expriment sur les qualités du logement social.



Le logement social, modèle français unique, constitue un socle majeur de la cohésion territoriale et accompagne, par sa diversité, les évolutions sociétales.

Claire GUIDI

FFB - présidente du Conseil social



Le logement social, c'est la garantie d'un habitat accessible, durable et inclusif, porteur de lien social. En favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, il répond aux besoins des familles à chaque étape de la vie et contribue ainsi à la cohésion de notre société.

Marie-Josée BALDUCCHI

Unaf



Le logement social, un enjeu majeur du bien-vivre ensemble.

Bruno LAILHEUGUE

AMF



La solidarité nationale en faveur des classes moyennes et populaires.

Guillaume AICHELMANN

CLCV



Le logement social loge les personnes et les familles en fonction de leurs ressources financières, permettant ainsi aux personnes ayant de faibles revenus de pouvoir se loger dans les zones tendues.

Hugues DIALLO

CGL



Le maintien dans les lieux, un acquis de civilisation.

Romain BIESSY

CSF



Le logement social permet de construire des villes intégrant ceux que le marché libre exclut et sans qui nos villes ne seraient pas équilibrées.

Michel BANCAL

CFTC



Outil fondamental de notre solidarité nationale avec des logements de qualité, un loyer encadré et des charges « contraintes ».

Alain MISSÉ

AFOC



Le logement social est un bien commun indispensable qui répond aux besoins des ménages les plus vulnérables, des collectivités territoriales et des entreprises. Il donne à chacun des conditions de vie dignes. Il rétablit l'équité indispensable pour le vivre-ensemble.

Gilles PIERRE

FAS



Habiter dignement, vivre sereinement.

Chantal BOUSQUIÈRE

CFTC



Le logement social, première étape de la sécurité sociale du logement.

Eddie JACQUEMART

CNL

AU SERVICE ● DE LA QUALITÉ DE VIE ◀

LES HLM, DES GESTIONNAIRES PAS COMME LES AUTRES

Mû par sa mission sociale et d'intérêt général tout en veillant à ses grands équilibres économiques et de gestion, l'organisme Hlm se situe sur une ligne de crête qui le pousse à toujours innover et expérimenter.

Il doit s'adapter aux défis de l'accompagnement de locataires fragiles d'un point de vue économique, social, de l'âge ou de la santé, mais aussi développer de nouveaux services et veiller à la qualité du cadre de vie pour laquelle l'exigence des locataires croît, le tout en tenant compte des capacités contributives des occupants.

Inclusion sociale, accompagnement, besoins évolutifs de publics fragiles, cohésion sociale, mixité sociale, qualité de service et cadre de vie, autant d'objectifs à conjuguer pour répondre aux besoins fondamentaux et à la dignité des plus modestes.



Illustration réalisée par Lygie Harmand

FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR SIMPLIFIER LA VIE

▶ En France, 4,1 millions de personnes sont mal-logées, dont 330 000 sans domicile. Synonyme de sécurité ou de préoccupation, le logement est un prérequis à tout parcours de vie, que l'on vive seul ou à plusieurs. Et si le logement social pouvait même permettre de s'accomplir, personnellement et professionnellement ?

Président de la Commission Accession syndics et copropriétés de l'USH, **Bruno Fievet** s'interroge sur le rôle du logement en tant que facilitateur de réussite.

Selon vous, quelle place tient le logement dans la vie d'un ménage modeste ?

Bruno Fievet : Elle est à la fois essentielle et préoccupante. De nombreuses personnes se considèrent aujourd'hui comme mal-logées et aspirent à mieux, que ce soit en termes de sécurité, d'accès à l'emploi ou à l'éducation, mais également en termes de maîtrise énergétique.



▶ En 2022, les ménages dépensaient en moyenne 1744 euros en énergie pour leur logement à l'année. ▶

Que conditionne l'accès à un logement décent ?

B. F. : L'accès au logement détermine, à mon avis, les bonnes conditions pour obtenir un emploi ou réussir ses études. Malheureusement, les problèmes de solvabilité d'un nombre grandissant de ménages ne leur permettent pas de pouvoir prétendre à un logement décent dans le privé. C'est d'ailleurs un paradoxe : le logement social coûte de plus en plus cher à produire tandis que la précarité touche de plus en plus de tranches de la population.

Acadie a dit : participez à la création de votre futur logement

À Quimper et face à la vétusté de 14 anciens logements sociaux « cheminots » à réhabiliter, le promoteur et bailleur coopératif Le Logis Breton a l'idée de lancer un concours en 2017 pour mener à bien le projet Acadie. Ces logements seront finalement démolis pour laisser la place à 39 nouveaux logements (20 en accession et 19 en locatif) ainsi qu'à une salle commune, imaginés de manière participative avec les futurs résidents. « L'idée était de travailler avec les futurs habitants dans un cadre maîtrisé, notamment dans le temps, avec des choix d'aménagement et de conception encadrés par l'architecte ; les équipes de maîtrise d'ouvrage et d'œuvre ont été très à l'écoute de leurs attentes », raconte Yves-Marie Rolland, directeur général du Logis Breton. Les habitants ont ainsi pu moduler leur intérieur et personnaliser jusqu'à la façade de leur logement ou la forme de leur balcon.

Il est aujourd'hui de plus en plus difficile d'accéder à la propriété, notamment pour les jeunes actifs. Quelles facilités sont aujourd'hui mises en place par les organismes Hlm pour permettre d'y accéder ?

B. F. : L'État a bien sûr mis en place le Prêt à taux zéro (PTZ) qui permet de faciliter l'accès à la propriété sous certaines conditions, mais il existe de fortes disparités entre les territoires. Le Bail réel solidaire (BRS) est également un bel outil de solvabilisation des ménages dont les organismes coopératifs sont à l'origine. Pour ce dispositif, les organismes Hlm ont d'ailleurs un vrai travail de commercialisation et d'accompagnement à fournir.

Quel regard portez-vous sur l'évolution de la qualité du parcours résidentiel ces dernières années ?

B. F. : Les étudiants reviennent régulièrement vivre chez leurs parents après leurs études, les parents divorcés doivent parfois cohabiter, les retraités se retrouvent dans une impasse : le parcours résidentiel dans sa globalité est aujourd'hui en panne.

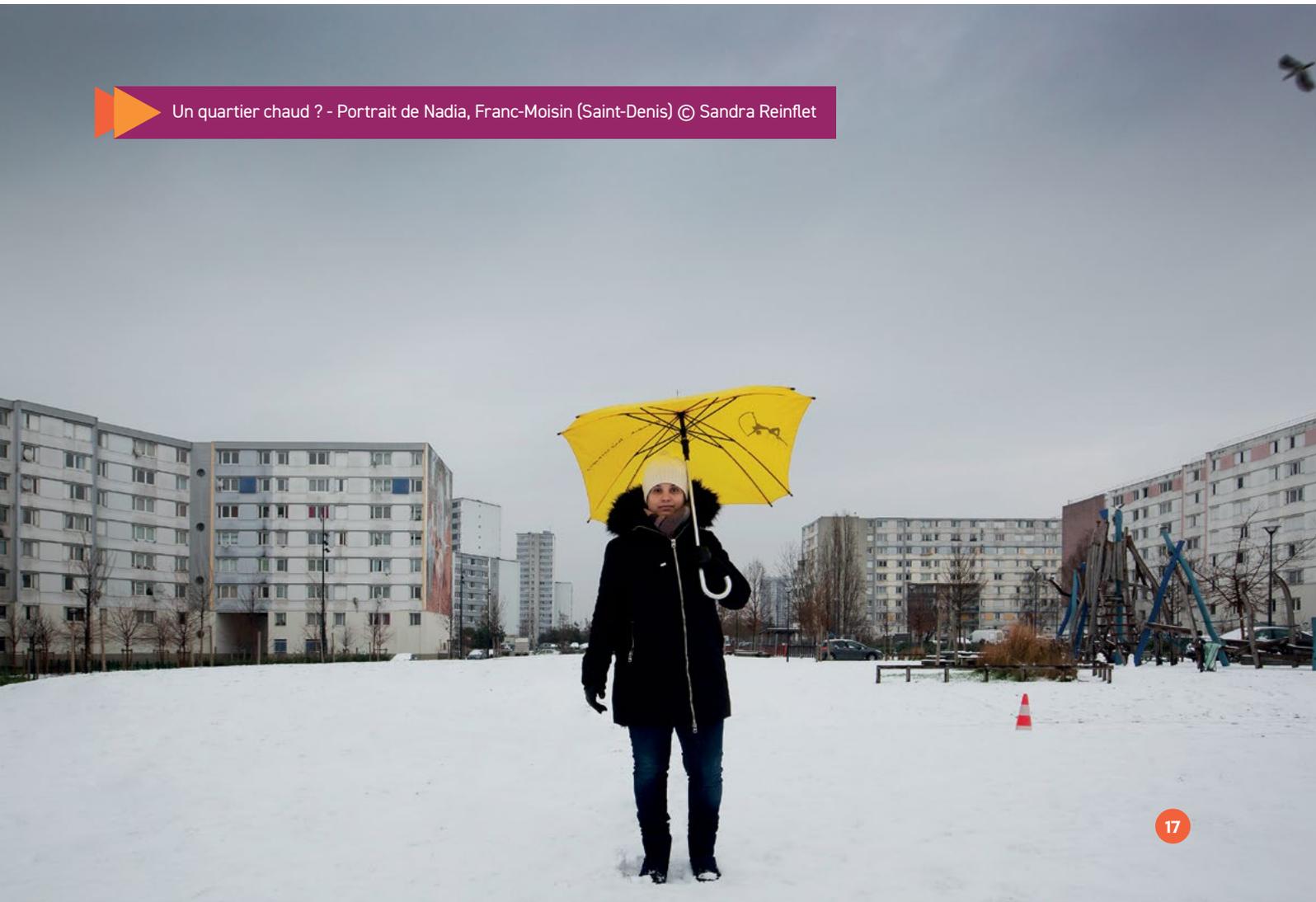
Je suis convaincu de la nécessité d'un « plan Marshall » pour repenser le parcours résidentiel. Les organismes sont prêts à entamer cette réflexion : à l'État de redonner des moyens de développement au logement social avant qu'une France à deux vitesses ne se dessine.

Peut-on parler d'expertise mineure concernant l'activité de syndic de copropriété par le secteur ?

B. F. : Pas du tout, c'est un savoir-faire qui va grandissant chez les organismes, tout particulièrement depuis ces dernières années. Dans le contexte de ventes Hlm, les organismes se sont retrouvés en situation de copropriétaires et ont su adapter leurs services, tout en conservant cette volonté de mixité sociale. La loi de rénovation de l'habitat dégradé du 9 avril 2024 permet également aux syndics de copropriété du monde Hlm de tirer leur épingle du jeu du fait de leur portefeuille d'expertises immobilières.

A young woman with long dark hair, wearing a striped long-sleeve top, blue jeans, and white sneakers, is climbing a complex rope structure. The structure consists of a central vertical pole with multiple horizontal rings of ropes. She is positioned on one of the rings, looking towards the camera. The background shows a modern multi-story apartment building under a clear blue sky.

Parce que l'une des qualités du logement social, ce sont ses occupants, quoi de mieux que leur mise en valeur par une photographe de talent ? Sandra Reinflet est autrice et photographe. Elle développe des travaux engagés au long cours et des actions culturelles, qui placent dans la lumière des personnes qui en sont éloignées.



LE LOGEMENT AUTREMENT POUR REPENSER LE LIEN SOCIAL

▶ **Le secteur Hlm s'active en matière d'innovation sociale. Au cœur de la mixité sociale, les enjeux d'inclusivité et de solidarité rythment la manière de penser l'habitat pour offrir des services toujours plus adaptés aux résidents.**



Selon une étude Ifop de 2025, 17 % des Français souffrent de solitude chronique (se sentent souvent ou toujours seuls), contre 13 % en 2018. Les jeunes (40 % des moins de 25 ans déclarent souffrir d'une solitude chronique contre 7 % des plus de 65 ans), les catégories modestes et pauvres ainsi que les personnes LGBT sont particulièrement touchées par ce phénomène de solitude, également dû à un cumul de vulnérabilités sociales, économiques et relationnelles. C'est aussi pour favoriser la cohésion et le lien social, la solidarité, l'esprit de communauté et la démocratie locative que les bailleurs sociaux proposent de nouveaux espaces de vie et d'échanges.

REPENSER LE LOGEMENT EN FONCTION DES BESOINS

L'image du bailleur social bâtisseur de tours massives n'est définitivement plus d'actualité. À travers des ensembles à taille plus humaine, les organismes Hlm prennent de plus en plus en compte les besoins de publics spécifiques dans la conception du bâti, en les faisant parfois directement participer à l'avant-projet. Co-conçue par des étudiants en architecture, la résidence étudiante La Serre Habitée d'ICF La Sablière compte non seulement des studios pour ses jeunes résidents, mais surtout des espaces collectifs et partagés, dont une serre urbaine sur le toit avec vue panoramique sur Paris. À Saint-Pierre, à La Réunion, les résidents de l'opération Oléa (SHLMR) ont également activement participé à la conception du jardin commun et des jeux pour enfants.

Le lien social en ADN, les résidences intergénérationnelles permettent de briser la solitude de ces publics tout en proposant parfois des services médicosociaux innovants. Alors que la résidence Les Camélias à Ambérieu-en-Bugey (Dynamité) dans l'Ain rassemble une cantine scolaire, des bureaux, des logements sociaux et une résidence senior, la résidence Geneviève Anthonioz-de Gaulle à Dunkerque (Sia Habitat) propose huit duos de logements, réservés à des binômes aidants/aidés, ainsi qu'une salle commune.

AU-DELÀ DU LOGEMENT : CRÉER ET PARTAGER UNE VIE LOCALE

Selon l'Insee, 21,5 % de la population française a plus de 65 ans en 2024, un chiffre qui ne cesse d'augmenter. Autrefois illustrés par le bégainage, l'habitat communautaire et la mutualisation de services se retrouvent aujourd'hui dans le modèle des résidences inclusives dont la vocation même est de permettre

à ses résidents de pouvoir facilement partager des moments de vie. Principalement à destination des personnes handicapées ou âgées, l'habitat inclusif permet notamment de mutualiser des services et des activités. Dans le Var, la résidence Les Voiles (Erilia) adaptée aux personnes en perte d'autonomie, bénéficie d'espaces communs ainsi que de la présence d'une animatrice pour encourager les échanges et proposer des animations.

Véritables poumons de ces nouvelles manières d'habiter en communauté, les espaces partagés sont à la fois vecteurs de convivialité, de lien et de mixité sociale, venant rompre l'isolement de différents types de publics.

À la Réole, cinq femmes âgées de 70 ans et plus ont été à l'initiative d'un projet de lieu de vie participatif sur le modèle des Babayagas, donnant naissance à la résidence Le Jardin sur le Toit (Gironde Habitat) qui mêle logements intergénérationnels, espaces communs et matériaux de construction biosourcés.

À Fécamp, la résidence active de Logeo Seine parvient à intégrer le volet intergénérationnel aux nouvelles pratiques de travail via la conception de lieux hybrides de proximité. Au-delà de ses 40 logements adaptés ou adaptables (dont deux pour la colocation), elle propose un espace partagé équipé pour le coworking, où peuvent également se tenir des activités proposées par le bailleur ou organisées par les résidents. Un responsable de résidence est présent au quotidien pour répondre aux sollicitations et proposer des services de conciergerie. Une manière innovante d'envisager le service de proximité, plus adapté aux nouvelles réalités du terrain.

INCLUSIVITÉ ET SANTÉ : S'ADAPTER AUX BESOINS DES HABITANTS

▶ **Habitat inclusif ou intergénérationnel, résidence senior, politique d'adaptation ou démarche d'« aller vers » : les bailleurs intègrent les spécificités de leurs publics dès la conception de leurs projets résidentiels, notamment en matière de santé. Une nouvelle étape pour poursuivre l'adaptation aux mutations sociales.**

Des nouvelles manières d'habiter à la consolidation de services d'accompagnement, les bailleurs sociaux s'activent et travaillent collectivement à repenser l'inclusivité dans le logement. Aux côtés des collectivités territoriales et des associations, le secteur Hlm s'entoure d'expertises complémentaires pour trouver des solutions aux problématiques de santé de ses résidents.

VIEILLIR CHEZ SOI : UNE VOLONTÉ LARGEMENT PARTAGÉE

Un Français sur quatre a aujourd'hui plus de 60 ans, tandis qu'un sur trois aura cet âge en 2040. Autre fait incontestable : la population française vieillit de plus en plus dans son logement. Afin de répondre à cette double évolution sociétale, les bailleurs adaptent le parc et les logements. Habitat du Gard a, par exemple, mis en place un observatoire de l'accessibilité seniors de ses logements : au-delà de la seule accessibilité « PMR » en fauteuil, qui reste la référence, l'ensemble des logements sont passés au crible selon un référentiel élaboré avec l'aide des ergothérapeutes du conseil départemental. Une étiquette de A à G détermine le niveau d'adaptation du logement pour les seniors.

90 %

des Français souhaitent vieillir chez eux

Label Mon logement santé : protéger la santé des locataires pour qu'ils vivent mieux

Lancé en 2022, le label Mon logement santé du Groupe Arcade-VYV témoigne de la conviction du groupe que logement et santé sont indissociables. Les différents engagements du label permettent d'activer un certain nombre de facteurs de prévention, aussi bien en termes techniques de bâti qu'en services proposés aux habitants. Qualité de l'air, confort acoustique, proximité de lieux d'activités sportives ou encore partenariat avec des opérateurs alimentaires en circuit court : bien-être physique et bien-être mental sont considérés avec la plus grande attention par tous les bailleurs du groupe. Non moins de 50 % des logements produits aujourd'hui par ce dernier sont labellisés Mon logement santé.

L'environnement de la résidence, ses espaces verts et services de proximité sont également pris en compte.

À Strasbourg, Habitat de l'Ille a inauguré en février 2025 dix studios, « les Pot'âgés », réservés aux seniors. La gestion des espaces communs, des réunions et des repas partagés permettent d'éviter la solitude et de porter attention à l'autre, ce qui favorise le maintien à domicile. Depuis 2015 et le renforcement de la réglementation en faveur de l'accessibilité des logements neufs aux personnes handicapées, les nouvelles résidences sociales se veulent exemplaires en matière d'inclusivité, en intégrant par exemple de plus en plus régulièrement des volets roulants à leurs cahiers des charges.

LA SOLIDARITÉ : CONCILIER AUTONOMIE ET SANTÉ EN HABITANT ENSEMBLE

Au cœur de l'ADN des résidences d'habitat collectif, les espaces de vie partagés offrent un contexte et des moyens de briser l'isolement tout en prenant soin les uns des autres. L'autonomie collective permise par les résidences inclusives, seniors ou intergénérationnelles constitue

une piste de solution au vieillissement massif de la population. Grâce à la présence d'animateurs, de spécialistes (ergothérapeutes, psychologues, etc.) ou même de voisins proposant aussi bien des ateliers de mobilité ou d'activités manuelles que des moments de convivialité, les résidents profitent d'un cadre propice au bien-vieillir ensemble.

22 %

des locataires de logement Hlm sont retraités en 2021.

La part des ménages de 65 ans et plus a crû de 15 % en 1984 à 22 % en 2013.

En décembre dernier, le bailleur Clairsienne et l'association Vivre Avec signaient une convention en faveur de la cohabitation intergénérationnelle dans la métropole bordelaise. Le dispositif prévoit qu'un senior mette une partie de son logement à disposition d'un jeune, en échange d'une participation financière, d'une aide bénévole et d'une présence rassurante.



En proposant un cadre de vie collectif sécurisant et adapté aux personnes vivant avec un trouble psychique, en situation d'exclusion et d'isolement social, la résidence accueil (non médicalisée) La Clairière au Vésinet (Seqens Solidarité) permet d'offrir un nouveau départ à des personnes en perte d'autonomie, en les encourageant à aller vers l'extérieur.

**1
personne
sur 4**

souffre, a souffert
ou souffrira d'un trouble
mental à un moment
de sa vie

SANTÉ MENTALE : PLACE À LA PRISE DE CONSCIENCE

La santé mentale représente un véritable enjeu de santé publique, surtout lorsque l'on sait que 30 % des personnes vivant avec un trouble psychique sont contraintes de vivre avec leurs parents. Situations de repli, d'isolement ou encore de troubles du comportement chroniques : ces effets ont non seulement un impact direct sur les personnes atteintes d'un trouble ou d'une maladie mentale, mais également sur leur voisinage ou au sein des résidences.

De nombreuses initiatives sont déjà portées par les organismes Hlm, qu'elles concernent des formations de personnels, la mise en place de procédures internes de repérage ou de traitement des situations, ou encore le développement de partenariats pour accompagner ces personnes. En inter-bailleur, Néotoa et Aiguillon Construction ont ainsi développé une roue des signaux faibles, ensemble d'indicateurs permettant aux équipes d'identifier plus facilement les personnes qui pourraient présenter des difficultés. Il y a dix ans, sept organismes Hlm marseillais ont créé avec le secteur de la psychiatrie un dispositif visant le maintien dans les lieux de locataires en souffrance mentale. Ce sont les bailleurs qui orientent les locataires vers le dispositif d'accompagnement.

DES COMPÉTENCES (ET DES FINANCEMENTS) INDISPENSABLES

Soutien financier des démarches d'innovation, de modernisation et de professionnalisation relatives à l'activité locative des bailleurs sociaux, le Fonds de soutien à l'innovation (FSI) est l'une des solutions de financement du développement d'initiatives en faveur de la santé des résidents, telle que le projet observatoire de l'accessibilité d'Habitat du Gard.

Certaines associations spécialisées en ingénierie sociale accompagnent les bailleurs non seulement en amont lors du montage financier de ces projets de résidence spécialisée, mais également en aval par la présence d'animateurs ou gestionnaires.

Ciment de nombreuses actions sociales, les associations et leurs expertises restent les alliées privilégiées des bailleurs, de la conception jusqu'à l'animation de résidences.

AU(X) SERVICE(S) DU CADRE DE VIE

► **Préoccupation quotidienne des bailleurs, la qualité de service est l'un des principaux leviers de la satisfaction des locataires. Réactivité, nouveaux services de proximité, tranquillité résidentielle ou confort thermique des bâtiments : les attentes des résidents évoluent avec leur époque, attentes auxquelles les services des bailleurs doivent s'adapter.**

Expert du sujet et président de la Commission Qualité de service, **Pierre-François Gouiffès** partage sa vision de l'évolution de la qualité de service chez les bailleurs sociaux.

Quel regard portez-vous sur l'évolution de l'importance de la qualité de service pour les bailleurs sociaux ?

Pierre-François Gouiffès : Déjà évoqué lors du Congrès Hlm en 2003 à Lille, le sujet de la qualité de service est assez consensuel quant à son importance pour tous les bailleurs, quel que soit leur type de structure. Même s'il n'est pas nouveau, le sujet est désormais confronté à une transformation de la situation économique et sociale du pays, à la plus grande fragilité de nos publics, mais également aux transformations technologiques et digitales auxquelles il nous faut nous adapter. Les nouveaux canaux de communication ont apporté plus d'instantanéité et de transparence dans la relation bailleur-locataire.

Ces dix dernières années, quels sont les services aux locataires qui se sont particulièrement développés chez les bailleurs sociaux ?

P.-F. G. : De nombreux services de gestion de proximité digitalisés, comme l'envoi dématérialisé des avis d'échéance ou le paiement en ligne, ont été mis en place chez quasiment tous les bailleurs. La particularité du logement social reste cependant cette gestion de proximité physique toujours essentielle, que ce soit par la présence d'un gardien, d'un nouveau service de conciergerie ou d'un soutien administratif ou social occasionnel. Les locataires nous attendent également de plus en plus sur la garantie de la tranquillité résidentielle et la prévention des incivilités.

Quels sont les points qui sont toujours particulièrement problématiques pour les bailleurs en termes de qualité de service ?

P.-F. G. : En gestion locative, les équipes de proximité sont en situation d'urgentistes : elles sont sollicitées lorsqu'il y a un

problème et doivent parvenir à régler rapidement la situation. Un sujet irritant traditionnel du secteur est, par exemple, le délai de traitement d'une réclamation technique, d'autant plus avec l'exigence actuelle d'instantanéité. Le sujet de la qualité et de la performance énergétique du parc social est également l'un des enjeux majeurs auxquels les bailleurs doivent faire face.



► **Les nouveaux canaux de communication ont apporté plus d'instantanéité et de transparence dans la relation bailleur-locataire.** ◀

La propreté et l'entretien des parties communes, mais aussi plus généralement les incivilités, constituent une pierre d'achoppement régulière de la satisfaction des locataires. Cela a-t-il toujours été le cas ou est-ce une problématique actuelle ?

P.-F. G. : Les revendications des locataires concernant ces sujets sont absolument légitimes et indiscutables et ne datent malheureusement pas d'hier. Outre la qualité de service de l'équipe de proximité, il est également ici question de la qualité de service des prestataires intervenant dans ces espaces ainsi que du fonctionnement de l'écosystème local sur les sujets des encombrants ou de la gestion des espaces extérieurs, par exemple, mais aussi de problématiques d'incivilités voire de sécurité. Sans dédouaner les bailleurs, leur responsabilité n'est ici pas totale,

bien que des leviers comme la démarche Quali'Hlm puissent être mis en place pour améliorer la qualité de service.

Label Quali'Hlm : aider les bailleurs à satisfaire leurs locataires

Comptabilisant 79 bailleurs labellisés et 111 organismes engagés à date dans son processus, la label Quali'Hlm accompagne les adhérents d'une fédération membre de l'USH dans l'amélioration de leur qualité de service. Grâce à son étape préliminaire de diagnostic, Quali'Hlm permet d'aider l'organisme à identifier ses marges de progrès relatives à la satisfaction des locataires et d'entamer un processus d'amélioration continue, en interne comme en externe. Depuis 2020, deux mentions spéciales ont enrichi la démarche : l'accompagnement du parcours résidentiel et l'accompagnement du vieillissement.

La satisfaction des locataires vis-à-vis de leur logement social reste globalement bonne et stable depuis 2021 (huit ménages locataires sur dix se disent satisfaits). Quel regard portez-vous sur ce chiffre ?

P.-F. G. : C'est à mon avis la preuve de la mobilisation des bailleurs en faveur de la qualité de service. N'oublions pas que les logements proposés par notre secteur sont bon marché. Malgré cela, les appréciations de nos enquêtes triennales restent positives en ce qui concerne la localisation du logement, sa superficie ou encore les progrès réalisés en termes d'isolation thermique. Cette satisfaction



Propreté : changer d'approche pour résoudre les incivilités liées aux déchets

Face aux dépôts sauvages et persistants de déchets et encombrants, l'OPH de la métropole grenobloise Actis a décidé de changer d'approche : pour mieux lutter contre les incivilités, il cherche à comprendre les mécanismes afin d'identifier des solutions durables. Deux expérimentations ont ainsi été menées sur trois ans : une formation-action impliquant les habitants et la ville ; une enquête sociologique ainsi que la création d'un outil de diagnostic des locaux poubelles et d'une grille de notation technique afin de reconsidérer l'offre du service de propreté. Résultat : des locataires impliqués dans une démarche nudge pour résoudre la problématique, des points de blocage identifiés ou encore la création d'un local poubelles supplémentaire mieux situé.

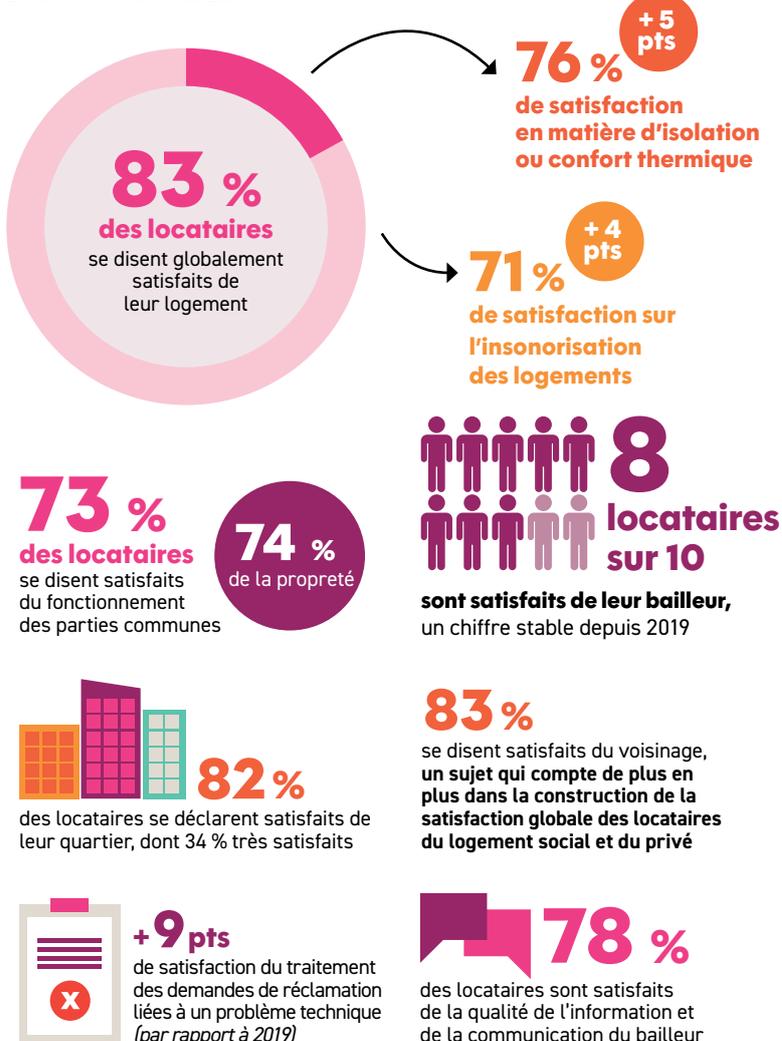
conjuguée au contexte socio-économique est d'ailleurs à l'origine du faible taux de rotation du parc social.

Comment imaginez-vous l'avenir de la qualité de service pour les bailleurs sociaux ?

P.-F. G. : Maîtrise des charges et du loyer, qualité de l'environnement et du logement, qualité de service, tranquillité résidentielle : tous ces éléments participeront à la satisfaction globale de nos publics logés et à la légitimité de notre secteur. Les transformations liées à la performance énergétique des bâtiments et au confort d'été, qui est une préoccupation plutôt récente, y tiendront également une importance croissante. La professionnalisation de nos équipes, les outils techniques et nouveaux services des bailleurs, la modernisation de nos systèmes d'information ainsi que notre intégration dans de nouveaux systèmes de parties prenantes locales permettront d'offrir aux locataires la meilleure expérience possible du parc social.

La satisfaction des ménages du parc social en quelques chiffres

Observatoire de la perception de la qualité de vie dans l'habitat
Deuxième édition - 2022



RELATION BAILLEUR-AMICALE DE LOCATAIRES : QUAND CONCERTATION RIME AVEC COOPÉRATION

▶ À Fleury-Mérogis, les résidents de maisons individuelles IDF Habitat du Bois des Chaqueux se concentrent sur ce qui les rassemble au quotidien : leur jardin partagé. Le travail conjoint de l'amicale des locataires, du bailleur et de la municipalité a permis la réalisation de ce projet qui cultive désormais des fruits, des légumes et du lien social.

Président temporaire de l'amicale des Chaqueux, Hervé Corzani s'active chaque jour, avec ses corésidents, à créer de la convivialité entre voisins grâce à l'entretien de leur lopin de terre cultivable de 400 m². Il revient sur les clés de réussite de ce projet tripartite, rendu possible par le prêt du terrain par la mairie de Fleury-Mérogis et le financement d'IDF Habitat.

UNE INITIATIVE DES HABITANTS DIRECTEMENT ENCOURAGÉE PAR LE BAILLEUR ET LA COMMUNE

Les grands esprits se sont rencontrés à Fleury-Mérogis. Les membres de l'amicale des Chaqueux proposaient à la commune leur idée de jardin partagé alors même que la municipalité réfléchissait à des moyens de ramener de la convivialité dans ses quartiers. Contacté en parallèle, IDF Habitat inscrit alors ce projet dans son fonds d'initiatives locales et octroie 2 000 euros à l'association (distincte de l'amicale et créée pour le développement du projet) pour lui permettre de créer son jardin partagé. De son côté, le service technique de la mairie clôture la parcelle et aide à la préparation du terrain avant sa mise en culture.

LE RETOUR DE LA CONVIVIALITÉ DANS LE QUARTIER

Depuis 2023, la quinzaine de familles concernées par ce projet de jardin communautaire met la main à la terre et retrouve un esprit de quartier. « *Tout le monde se tutoie maintenant* », témoigne Hervé Corzani, qui se réjouit de la convivialité suscitée par ce projet. Les résidents décident ensemble des cultures du jardin et s'y retrouvent

plusieurs fois dans l'année pour partager un repas en extérieur, auquel sont conviés le bailleur et la mairie.

En accompagnant les locataires, IDF Habitat les aide non seulement à créer de la convivialité, mais participe également à l'amélioration de la relation entre bailleur et amicale, dans l'échange plus que dans le conflit.

PLUS D'ÉCHANGES, MOINS DE CONFLITS

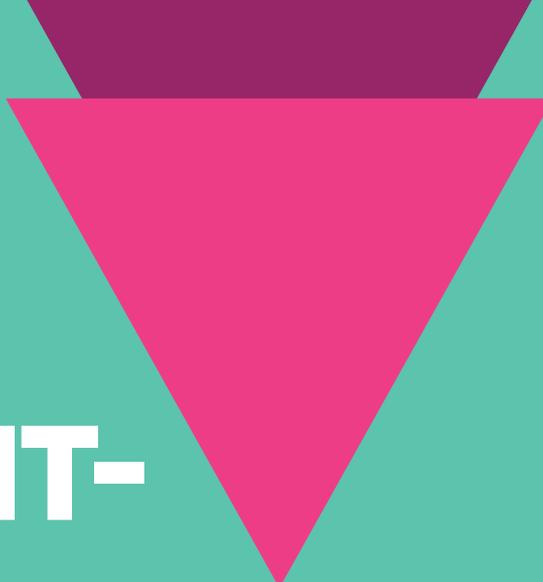
La force de ce projet, financé par IDF Habitat, la mairie de Fleury-Mérogis mais également la Confédération Nationale du Logement (CNL) à laquelle est affiliée l'amicale, réside dans le soutien collectif de ses partenaires, mais surtout dans l'initiative de ses locataires pour favoriser le bien-vivre ensemble.

« *De manière générale, on constate moins de solidarité et d'échanges qu'avant entre voisins. En accompagnant les locataires, IDF Habitat les aide non seulement à créer de la convivialité, mais participe également à l'amélioration de la relation entre bailleur et amicale, dans l'échange plus que dans le conflit* », explique Delphine Valentin, directrice générale d'IDF Habitat. Conscient de l'importance des relais de proximité pour pérenniser la convivialité de quartier et coordonner les actions locales, le bailleur réfléchit d'ailleurs à la création d'un poste de responsable d'action sociale et de la vie coopérative dans les années à venir.



À Talence, tous mobilisés pour un local senior

Le quartier de Thouars à Talence dénombre près de 150 locataires de 60 ans et plus, dont 50 % vivent seuls dans leur logement. Domofrance décide de se rapprocher de la Ville de Talence en répondant à un appel à projets de l'association Monalisa, engagée contre l'isolement des personnes âgées. Complété par les jeunes en service civique de l'association Faits de Cœur's et de l'AND-SC2S, ce partenariat a d'abord permis la mise en place de visites de convivialité et d'aides au numérique. La réalisation d'un chantier participatif puis la mise en service du premier local senior de Thouars ont ensuite permis la tenue d'ateliers de création de podcasts et d'une webradio pour et par les seniors en décembre 2024, grâce à l'intervention de l'association Bonjour les hirondelles. « *Ces moments de libération de la parole et d'échange avec les jeunes sont nécessaires pour les seniors* », explique François Apouey, référent politique senior et accessibilité chez Domofrance.



● À L'AVANT- GARDE DU DÉVELOPPEMENT ▶ DURABLE



LES HLM AU CŒUR DE L'ÉCONOMIE RÉGÉNÉRATIVE

La transition environnementale et climatique est l'enjeu du siècle, imposant à toute organisation responsable de lutter contre l'épuisement des ressources, pour que notre planète demeure un lieu vivable. Le tournant environnemental pris par les organismes Hlm montre qu'ils cherchent à restaurer et à renouveler les ressources et les milieux naturels. Ils posent un regard global sur leur chaîne de production et de gestion.

On lit cette préoccupation dans de nombreuses actions : utilisation de matériaux biosourcés dans la construction, priorité donnée aux immeubles sobres et à la rénovation thermique, gestion optimisée de la consommation des fluides via l'implantation d'équipements et la sensibilisation des occupants, développement des ressourceries et recours à l'économie circulaire, stratégies de réemploi des matériaux, renaturation et protection de la biodiversité...

DU LOGEMENT OUVRIER À L'ÉCOQUARTIER : UN SECOND SOUFFLE DURABLE POUR L'HABITAT COLLECTIF

▶ **Le temps s'inscrit inexorablement sur les façades et les manières d'habiter. Des premières cités ouvrières en passant par les grands ensembles, le logement social évolue avec la société et ses priorités, aujourd'hui tournées vers la préservation de l'environnement et de nouveaux modèles d'habitat collectif durable.**

Les bailleurs sociaux doivent désormais concilier leur mission d'intérêt général avec les nouvelles orientations d'aménagement et d'urbanisme et les enjeux du développement durable. Un défi complexe mais nécessaire pour perdurer.

CITÉS OUVRIÈRES ET GRANDS ENSEMBLES : PANACÉES D'HIER, DÉFIS D'AUJOURD'HUI

Profondément inscrit dans la lutte contre la pauvreté et les inégalités, le logement social prend différentes formes au fil des courants architecturaux et politiques. D'abord à destination des familles ouvrières, les habitations bon marché (HBM) de la loi Siegfried de 1894 s'inscrivent dans une politique hygiéniste, notamment par l'émergence des cités-jardins. Après la Première Guerre mondiale, des immeubles de cinq à six étages en briques, aux logements confortables, s'élèvent pour loger des travailleurs aux revenus modestes mais stables. Place à la reconstruction d'après-guerre dans

les années 1950 : les tours et barres d'habitation à loyer modéré (Hlm) en béton voient le jour, plus rapides et moins chères à construire. Ces logements permettront notamment d'éradiquer les bidonvilles à la fin des années 1970.

Mais ce parc Hlm vieillit mal. Les débuts de la politique de la ville et de l'engagement étatique en faveur de l'accès au logement mèneront à l'ère de la rénovation urbaine avec la loi Borloo de 2003, afin de mieux intégrer les quartiers Hlm dans la ville.

Confrontés au vieillissement et à l'inadaptation des constructions de l'après-guerre et aux nouveaux enjeux climatiques, les bailleurs sociaux sont aujourd'hui contraints de réaliser des prouesses techniques et financières.

FIRMINY-VERT : CAS D'ÉCOLE ET LABORATOIRE DU CHANGEMENT

Labellisé Patrimoine du XX^e siècle, le grand ensemble d'habitat social de Firminy-Vert (Habitat et Métropole) est fortement marqué par le vieillissement de son bâti et les difficultés socio-économiques de son territoire. Ce cas d'école est un véritable laboratoire pour le secteur : comment réenvisager durablement le logement social dans les espaces urbains ?

De 2017 à 2019, une équipe pluridisciplinaire s'intéresse à l'édifice dans le cadre du programme interministériel de recherche « Architecture du XX^e siècle, matière à projet pour la ville durable du XXI^e siècle ». Malgré l'obsolescence de la configuration de ses logements, leur vacance de l'ordre de 20 % et sa perméabilité énergétique, l'équipe de recherche assure que le renouveau de l'ensemble reste possible, grâce à un travail conjoint entre les

différents acteurs du projet. Elle insiste également sur la nécessité d'envisager une réhabilitation pensée de manière globale, « *comme un seul grand projet avec l'objectif prioritaire d'unité architecturale et paysagère* ». Son coût est estimé à près de 40 millions d'euros.

DE NOUVELLES MANIÈRES D'HABITER ENSEMBLE, EN PRÉSERVANT L'ENVIRONNEMENT

Désormais, place à la ville durable et aux constructions respectueuses de l'environnement. D'un point de vue esthétique, technique et social, l'écoquartier incarne la quintessence de cette nouvelle idéologie urbaine. Grâce à des matériaux de construction respectueux de l'environnement, une gestion durable des ressources et une mixité sociale intégrée, les écoquartiers tendent à redessiner la ville du futur en prenant soin du vivant.

Espaces de vie en communauté et de culture durable, les projets d'agriculture urbaine proposés par le secteur Hlm (fermes urbaines, jardins partagés, ruchers ou encore éco-pâturages) profitent d'un véritable engouement, en faveur du lien social et de la biodiversité. Lauréat de plusieurs prix, l'opération « Passage Partagé » d'Immobilier 3F, dans le 11^e arrondissement de Paris, est parvenue à reconvertir des anciens garages Renault parisiens en un écoquartier comprenant des logements locatifs, des logements intermédiaires, de l'accession libre, des commerces et bureaux, une crèche, une salle d'escalade en sous-sol ou encore une ferme urbaine en toiture. Un bel exemple de conservation patrimoniale, d'économie circulaire, de mixité sociale et de respect de l'environnement.



ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET RÉEMPLOI : DE NOUVEAUX CERCLES VERTUEUX

▶ De la maîtrise d'ouvrage au service des achats, l'intégration de nouvelles pratiques plus respectueuses de l'environnement demande au secteur Hlm un effort d'adaptation. Les différents piliers de l'économie circulaire sont de plus en plus systématiquement intégrés au processus afin d'agir en faveur de la préservation de l'environnement.

En tant qu'aménageurs du territoire, les bailleurs sociaux ont un rôle majeur à jouer dans la course à la préservation de l'environnement et de ses ressources. L'économie circulaire offre alors aux acteurs du logement social des leviers pour décarboner leur activité, à l'image du réemploi.

23 %

des émissions de gaz à effet de serre (GES) en France sont générés par le secteur du bâtiment.

PENSER DIFFÉREMMENT L'ACTIVITÉ DE BAILLEUR

Performances énergétiques des bâtiments et réduction de leur empreinte carbone avec la RE2020 puis la RE2025, loi Anti-gaspillage pour une économie circulaire (AGEC) et diagnostic Produits, équipements, matériaux et déchets (PEMD) en faveur du réemploi, directives européennes concernant la gestion des déchets : depuis le début du siècle, l'État et l'Union européenne mettent les professionnels face à leurs responsabilités environnementales. Malgré les contraintes des marchés publics, les bailleurs sociaux apportent leur pierre à l'édifice en repensant leurs métiers.

Réemploi, réutilisation, recyclage : trois approches distinctes définies par le Code de l'environnement

Le réemploi consiste à utiliser de nouveau des substances, matières ou produits qui ne sont pas des déchets pour un usage identique à celui pour lequel ils avaient été conçus. Dans le cas d'une réutilisation, ces items devenus des déchets sont de nouveau utilisés. Enfin, le recyclage implique la transformation puis la valorisation des déchets.

Chez CDC Habitat, monsieur Décarbonation et madame Réemploi systématisent des pratiques plus vertes

Référente dans le groupe en ce qui concerne les sujets d'économie circulaire, l'agence régionale Auvergne-Rhône-Alpes de CDC Habitat ouvre la voie à différentes solutions afin d'accélérer la décarbonation de ses opérations. À l'échelle du groupe, monsieur Décarbonation encourage le déploiement d'actions qui répondront aux exigences RE2020 puis RE2025. Du côté Auvergne-Rhône-Alpes, madame Réemploi s'attache à former et accompagner en interne les équipes à la normalisation des démarches. « Avoir une émissaire du réemploi permet de lever plus facilement des freins en interne, grâce au temps et à l'énergie qu'elle fournit pour accompagner le changement de pratiques », explique Perrine Cantin-Michaud, directrice régionale adjointe.

Tandis que les politiques d'achats incluent de plus en plus régulièrement des critères RSE auxquels doivent se conformer les prestataires, la maîtrise d'ouvrage doit intégrer systématiquement des logiques de démontabilité, de traçabilité, des impératifs de durabilité des matériaux ainsi qu'un tri des déchets plus scrupuleux dans ses projets de construction. L'intégration du réemploi ou de la réutilisation implique également de prévoir différemment le montage financier de l'opération : les gains permis par l'achat à bas coûts des matériaux déjà utilisés seront souvent annulés par des frais supplémentaires de main-d'œuvre.

UN POUR TOUS, TOUS POUR LE RÉEMPLOI

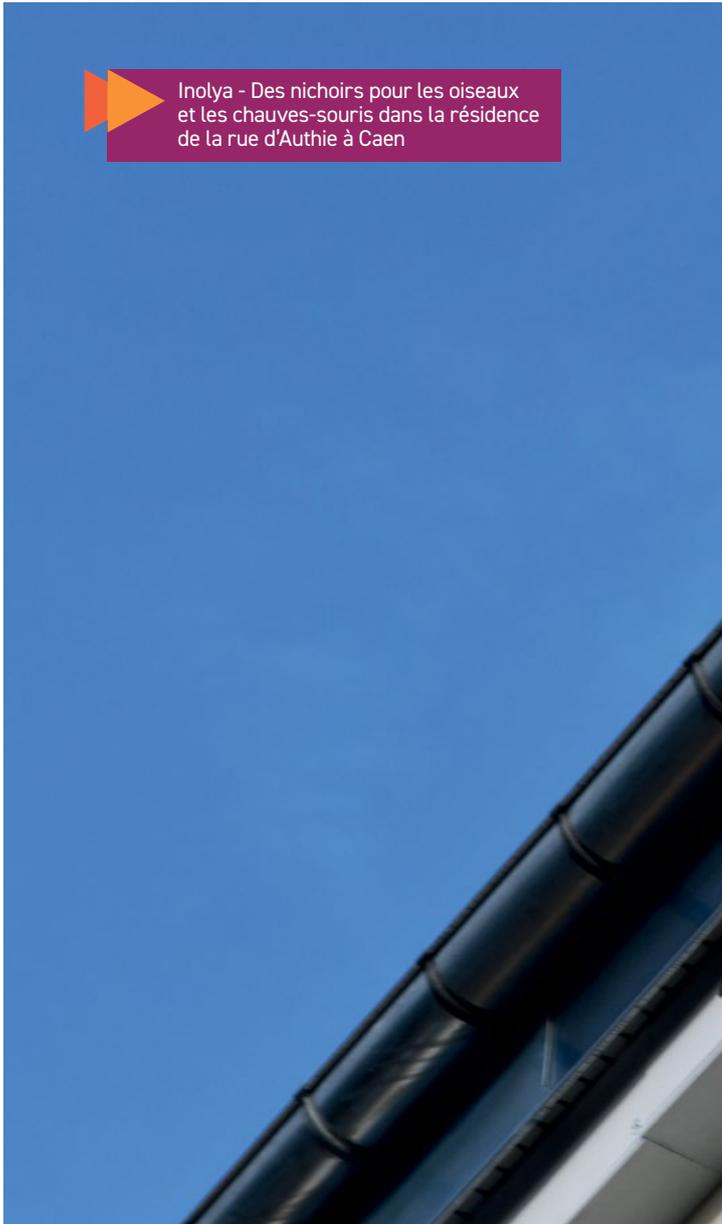
Solution collective par essence, le réemploi commence par la mutualisation des ressources. Afin de pallier les difficultés de référencement ou d'approvisionnement en matériaux à réutiliser ou réemployer, le programme interacteurs du réemploi Pirée, développé par Upcyclea en partenariat avec l'USH, permet la mise à disposition et la recherche de produits réemployables entre bailleurs. Rien ne se perd non plus quartier Maurepas Gros Chêne à Rennes (Archipel Habitat), où les portes palières sont transformées en aménagements de cuisine ou de placards dans le cadre de l'opération de requalification des tours Groix et Brocéliande.

Véritables lieux de démonstration du réemploi et de la réutilisation, les recycleries sont en plein essor et participent même à la résolution de problématiques d'encombrants, comme c'est le cas de la ressourcerie sociale et solidaire de Grand Delta Habitat, chargée de la récupération et du don d'objets et de mobiliers recyclés à destination des nouveaux entrants en difficulté.



LES HLM, TOUTES LES NUANCES DU VERT

Utilisation de matériaux biosourcés, renaturation, protection de la biodiversité, constructions sobres : gros plans sur quelques initiatives exemplaires.



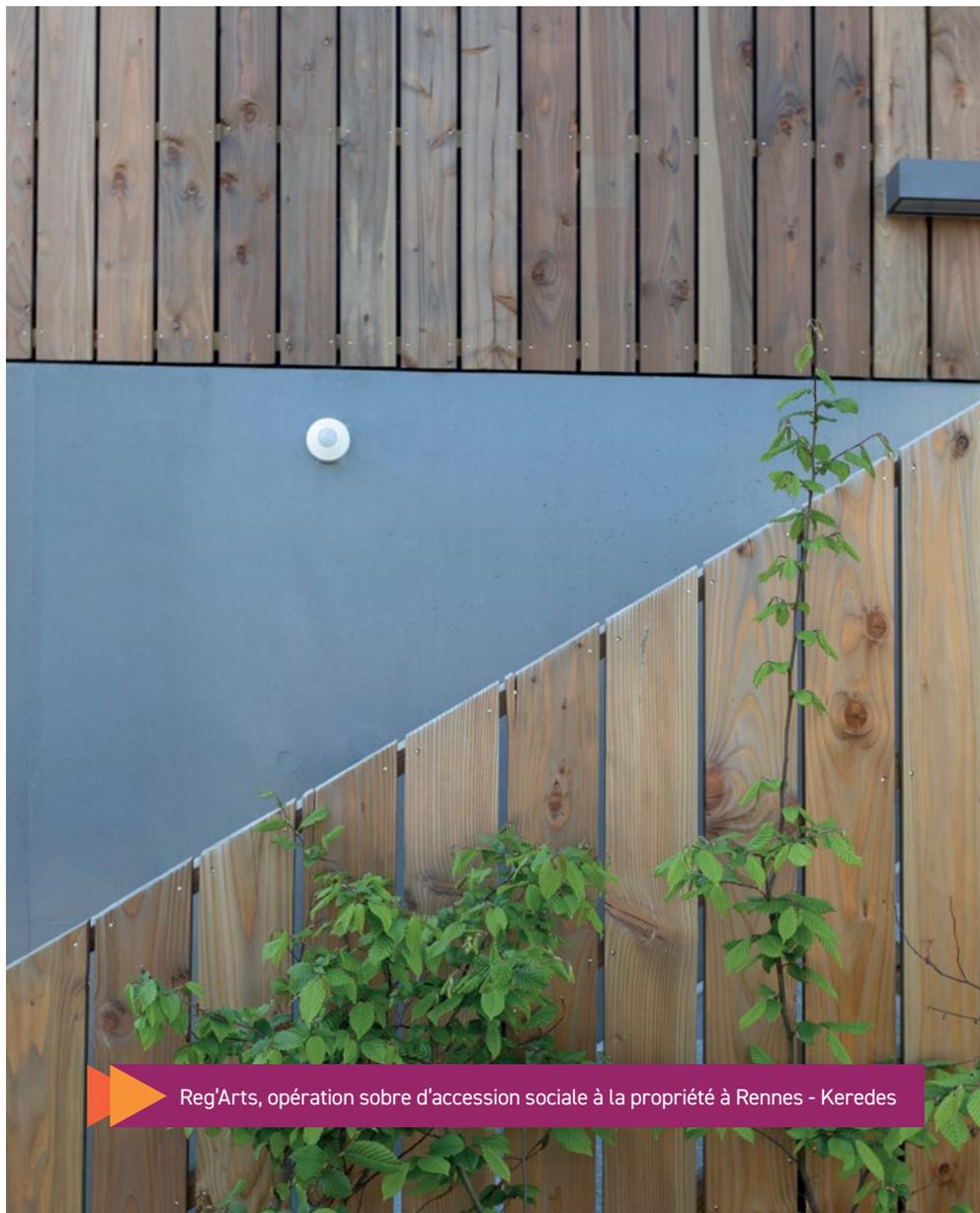
Inolya - Des nichoirs pour les oiseaux
et les chauves-souris dans la résidence
de la rue d'Authie à Caen



Immobilière 3F - Transformation de bureaux
en 90 logements à Charenton-le-Pont



Jardin partagé dans la résidence participative et intergénérationnelle Philia (seniors, jeunes familles, étudiants) à Caen - CLMH (Caen la mer Habitat)



DE LA COOPÉRATION À L'AMÉLIORATION CONTINUE, DÉFIS DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

► **Nouveaux matériaux, nouvelles réglementations, nouvelles manières de construire et d'habiter : la maîtrise d'ouvrage est aux premières loges des évolutions légales et sociétales auxquelles est confronté le secteur Hlm. Président de la Commission Transition et résilience de l'USH, Martial Aubry pose son regard sur les défis à relever par les maîtrises d'ouvrage, aujourd'hui et demain.**

Les cahiers des charges sont de plus en plus contraignants, notamment pour répondre à des enjeux sociaux et écologiques. Quel regard portez-vous sur les objectifs recherchés en matière environnementale ?

Martial Aubry : Je perçois l'ambition avant les obligations, je trouve que c'est une très bonne chose. Le logement social a toujours été en avance sur le privé en ce qui concerne l'application des normes. Cela implique des contraintes mais également des bonus avec subventions octroyées pour certains labels performants (tels que NF Habitat HQE ou Bâtiments durables méditerranéens). Chaque opérateur doit ensuite décider s'il souhaite se cantonner à l'application de la norme ou être plus ambitieux, en mettant en œuvre tous les leviers permettant, par exemple, de baisser les émissions de CO² des constructions neuves.



► **Il est important de connaître les nouvelles solutions et d'en avoir la maîtrise, surtout en termes de coûts d'exploitation.** ◀

Comment ces évolutions se matérialisent-elles au sein des organismes Hlm, notamment en termes de process et de changement des pratiques professionnelles ?

M. A. : Cela peut se traduire par de nouvelles formations, aux performances thermiques, par exemple, ou à la maîtrise de nouvelles solutions techniques. Pour



Il est de notre responsabilité de nous positionner en opérateurs innovants à long terme, en assumant notre responsabilité à préserver l'environnement. ◀

que la vision d'exploitation du bailleur soit pertinente, il est important de connaître ces nouvelles solutions et d'en avoir la maîtrise, surtout en termes de coûts d'exploitation pour maîtriser les charges des locataires par la suite.

L'évolution de ces process a-t-elle mené à des changements dans les relations entre bailleurs et prestataires ?

M. A. : Il est essentiel que les opérateurs locaux du bâtiment puissent monter la marche avec nous. Pour ce faire, nous travaillons d'ailleurs avec la Fédération française du bâtiment aux niveaux national et régional. Dans le cas contraire, on exposerait le secteur du BTP à un fonctionnement à deux vitesses, dominé par des majors, ce qui serait commercialement problématique pour le secteur Hlm. Malgré cela, on constate tout de même des difficultés d'évolution des pratiques d'entreprises du BTP, notamment en ce qui concerne les procédés de recyclage.

Quels leviers d'innovation technique en faveur de la transition environnementale percevez-vous pour demain ?

M. A. : La maison passive, le pré-fabrique et, de manière générale, les solutions standardisées constituent des pistes sérieuses pour l'habitat du futur. Quelles que soient les innovations, il faudra chercher le gain énergétique pour les locataires, la garantie de qualité du bâti et surtout la maîtrise des coûts de construction : l'ambition d'être vertueux en faveur de l'environnement doit se concilier avec un niveau de charge raisonnable pour les locataires du parc social. Nous avons également le devoir d'intégrer des matériaux et procédés de production plus durables. En tant qu'acteurs du logement social, il est de notre responsabilité de nous positionner en opérateurs innovants à long terme, en assumant notre responsabilité à préserver l'environnement.

LogiRep connecte sa politique d'achats à l'insertion professionnelle de ses locataires

Intégrée à son projet d'entreprise, la politique d'insertion de LogiRep a permis la mise en place d'un clausier-type à inclure dans ses marchés, dans le but de favoriser l'insertion professionnelle de ses habitants en QPV (51 % de son patrimoine). Ce clausier-type présente trois types de prestations : prestations d'entretien courant, prestations de travaux et prestations intellectuelles. En 2024, sur les marchés NPNRU, plus de 100 000 heures ont été réalisées dans le cadre de ce programme.

L'OUTRE-MER AU DÉFI DE LA CONSTRUCTION DURABLE

Technologiques, démographiques ou climatiques : les bouleversements subis par les organismes de logement social d'Outre-mer s'additionnent à des contraintes techniques, économiques et réglementaires qui peuvent freiner la culture de l'innovation durable de ces territoires.

UNE RÉALITÉ ULTRAMARINE DE L'HABITAT, LABORATOIRE DU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

Hausse du niveau de la mer, disparition des coraux, crues et inondations, méga-feux, augmentation des températures, de l'intensité et de la fréquence des cyclones : les conséquences du dérèglement climatique sont observables de manière particulièrement tangible sur certains territoires ultramarins. Qu'ils soient sociaux, économiques ou sanitaires, les impacts sur le logement obligent les bailleurs sociaux à devenir des précurseurs de l'habitat de demain.

En tête des solutions pour faire baisser la température intérieure des logements, la ventilation naturelle représente un point d'attention particulier des constructeurs ultramarins, en substitut aux dispositifs de climatisation. Lieux de vie privilégiés, les terrasses disposent par exemple d'ouvertures plus grandes et les appartements traversants sont exposés au maximum aux vents dominants. Sans oublier la végétation environnante, qui joue un rôle non négligeable en apport d'ombre

et de fraîcheur dans les logements. Les difficultés liées à la gestion de l'eau rassemblent également les bailleurs d'Outre-mer. Régulièrement confrontés à des coupures d'eau et des inondations, ceux de Martinique et de Guadeloupe installent de plus en plus fréquemment des dispositifs d'urgence de stockage d'eau potable et de récupération d'eau de pluie. À l'inverse, la sécheresse comme tendance de fond (actuellement plus de 150 jours de sécheresse et plus de 300 jours prévus d'ici 2050) incite les aménageurs de Mayotte à réfléchir à long terme et à l'échelle des quartiers à des solutions de végétalisation et d'agriculture urbaine, afin d'améliorer durablement le cadre de vie de la population mahoraise.

MUTUALISER LES EXPERTISES POUR CONSTRUIRE PLUS DURABLEMENT

Majoritairement composé de PME et de TPE et peu fourni en formations adaptées au niveau local, le tissu économique des territoires ultramarins se prête difficilement à une culture de l'innovation collective. Les acteurs du secteur Hlm

endossent ce rôle de locomotive de la transformation durable des secteurs en provoquant l'interrogation collective.

Aboutissement de plus d'un an de concertation et en partenariat avec l'USH, le *Livre Blanc de la construction durable en Outre-mer* rassemble des propositions stratégiques et des recommandations concrètes pour adapter les référentiels de construction aux spécificités des territoires ultramarins. Plus de 300 contributeurs répartis sur 11 territoires ultramarins ont participé à cette œuvre collective, fruit des Assises de la construction durable en Outre-mer.

30
à 45 %

de réduction de la consommation d'eau potable, sans modification des habitudes de consommation

Eaux grises valorisées avec la technologie Hydraloop

Les Martiniquais ont accès de manière très inégale à l'eau et subissent fréquemment des coupures d'eau courante, en saison sèche. Pour garantir un minimum de confort aux habitants, en période de pénurie, le bailleur Ozanam a développé la technologie brevetée Hydraloop avec ECOTIME CARAÏBES.

Ce système innovant permet de traiter les eaux issues des douches, des lavabos, voire des machines à laver, et de les réutiliser pour les besoins en eau non potable comme l'alimentation des sanitaires.

Auto-nettoyant, peu encombrant, facile à installer et peu coûteux en maintenance, le dispositif Hydraloop permet également de réaliser des économies en termes de volume d'eau potable visibles au quotidien sur la facturation.



Quatre leviers d'action s'y distinguent : la création d'une instance ultramarine de coordination, le soutien des partenariats institutionnels, le partage des retours d'expérience entre territoires, et l'adaptation politique et réglementaire aux enjeux locaux.

S'ADAPTER ET SE FORMER AUX MATÉRIAUX LOCAUX ET BIOSOURCÉS

Face aux difficultés d'approvisionnement auxquelles ils doivent faire face, les secteurs ultramarins de la construction doivent innover durablement et repenser leurs référentiels, à commencer par les matériaux.

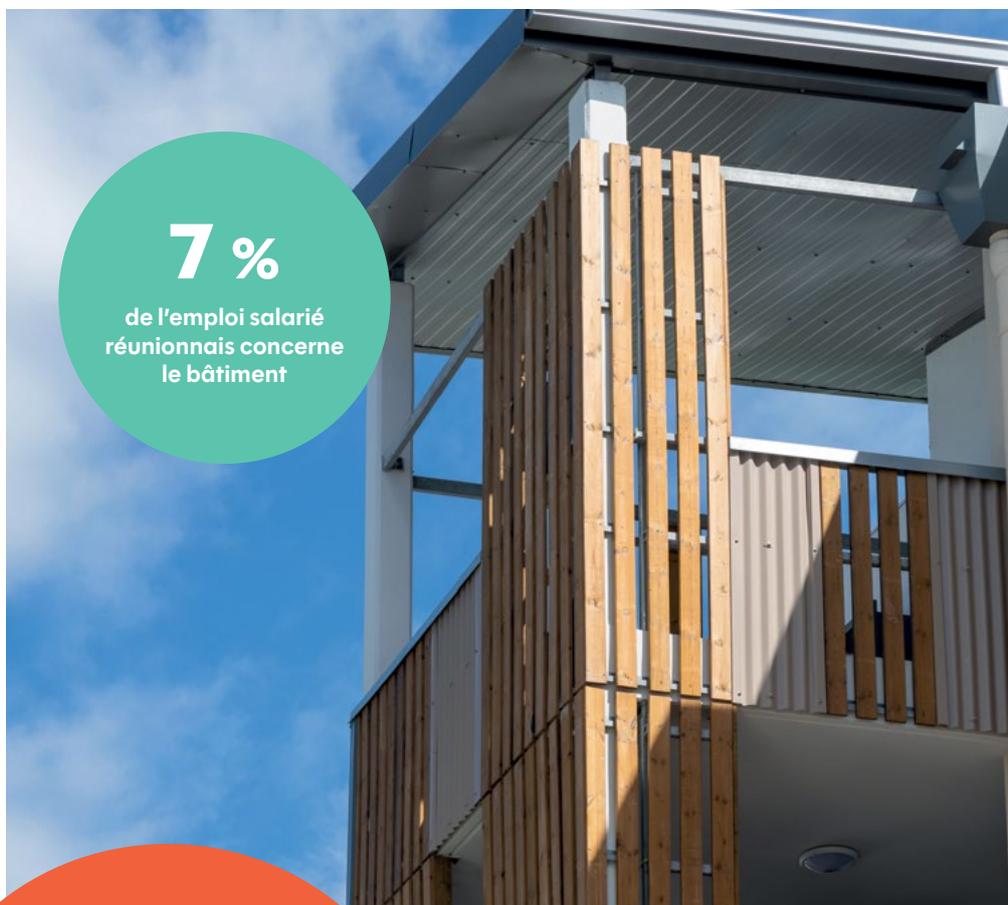
À Mayotte, les constructions en briques de terre crue existent depuis le XX^e siècle. Promoteur de cette filière, l'association Art Terre Mayotte travaille à la création d'un centre de ressources, de développement et de formation (projet Amateco), mais également à la mise en place d'un centre de recherche et la préparation d'un guide (projet Lima), le tout afin d'accompagner les constructeurs dans l'utilisation de la terre d'excavation et les fibres végétales d'origine locale comme principale matière première pour la fabrication de matériaux de construction bas-carbone.

En Guyane, la brique de terre compressée (BTC) est un isolant thermique local adapté au climat chaud et humide du territoire. De leur côté, les acteurs réunionnais s'organisent en matière de construction durable, comme l'atteste la signature du contrat de filière « Bâti tropical » en février dernier, impliquant la formation et le développement de nouvelles techniques constructives éco-responsables. À l'image de ce partenariat entre la région Réunion et les acteurs du BTP, un accompagnement d'ensemble des filières ainsi qu'une traçabilité carbone sont indispensables pour organiser collectivement la décarbonation de tout un secteur.

Quand le manque de normes adaptées freine l'innovation durable en Outre-mer

Véritables pionniers en matière de confort d'été, de sobriété énergétique et de valorisation des ressources locales, les bailleurs sociaux ultramarins doivent néanmoins composer avec un cadre réglementaire parfois inadapté, qui freine leur capacité d'innovation en matière de construction durable. Les territoires du Pacifique (Polynésie française, Nouvelle-Calédonie et Wallis-et-Futuna), par exemple, ne bénéficient pas de dispositifs nationaux tels que l'ANRU et ne peuvent pas accéder directement aux prêts européens en raison de leur statut de PTOM (pays et territoires d'Outre-mer).

Si des programmes spécifiques comme Ombrée ou Toma apportent un soutien ciblé à la transition écologique dans les Outre-mer, l'arsenal normatif et financier demeure trop souvent en décalage avec les contraintes et les potentialités locales. L'encadrement normatif de la construction ne facilite pas toujours l'intégration de solutions techniques innovantes, notamment lorsqu'elles ne s'inscrivent pas dans les standards nationaux à court terme ou à faible coût. Pire, certaines exigences peuvent se révéler en complet décalage avec les contextes ultramarins. Une avancée notable est toutefois intervenue en avril 2024 avec l'adoption par le Parlement européen, d'un assouplissement des normes BTP pour les régions ultrapériphériques (RUP). Celui-ci autorise désormais cinq DROM (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte) ainsi qu'une COM (Saint-Martin) à déroger au marquage CE pour les matériaux de construction issus de leur bassin géographique, et à établir leurs propres référentiels techniques – mieux adaptés à leurs ressources, enjeux climatiques et spécificités insulaires.



7%

de l'emploi salarié
réunionnais concerne
le bâtiment

PASSOIRES THERMIQUES ET LOGEMENTS BOUILLOIRES : PRIORITÉ DES BAILLEURS SOCIAUX

► D'ici 2050, l'ensemble du parc de logements français devra atteindre le niveau bâtiment basse consommation pour répondre à la Stratégie nationale bas-carbone et aux enjeux climatiques. Un objectif difficile à atteindre pour les acteurs du logement social, confrontés au désengagement de l'État en matière de financement des rénovations énergétiques. Pourtant, le secteur Hlm prouve encore une fois sa résilience par sa capacité d'innovation en faveur du confort thermique.

Selon l'étude *La rénovation basse consommation et bas-carbone des copropriétés* du collectif Effinergie publiée en novembre 2024, il faudrait « multiplier par dix le volume actuel (500 000 chaque année) de rénovation basse consommation dans les prochaines années » pour parvenir à atteindre le niveau fixé par la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC). Pour ce faire, les bailleurs sociaux poursuivent leurs efforts en matière d'amélioration de l'isolation thermique ou de décarbonation de leurs systèmes énergétiques.

PLACE AUX MATÉRIAUX PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Plus systématiquement intégrés en construction neuve, les matériaux biosourcés ou recyclés restent parfois difficiles à introduire en projets de rénovation énergétique. Certains bailleurs parviennent cependant à les associer à leur bâti ancien.

Pour la réhabilitation énergétique d'un bâtiment lillois des années 1950, ICF Habitat Nord-Est a fait le choix d'isoler thermiquement sa façade extérieure par des panneaux composés à 75 % d'aluminium recyclé intégrant des matériaux tels que des canettes et des plaques d'immatriculation. Les rives d'emboîtement en PVC sont recyclées à 50 % à partir d'anciennes menuiseries extérieures déconstruites, tandis que la mousse isolante PIR est recyclée à 15 % à partir de bouteilles plastique. L'ensemble du panneau est ainsi composé à 50 % de déchets recyclés.

Les performances énergétiques des logements sociaux



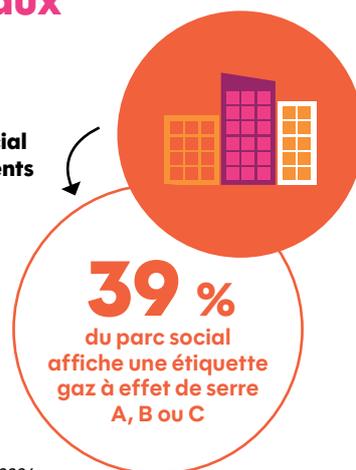
50 %

c'est la part du parc social classé parmi les logements les moins énergivores (contre 30 % pour l'ensemble des logements en France)



3,4 %

du parc social affiche une étiquette gaz à effet de serre (17,5 % pour l'ensemble des logements en France)



Source : Les Hlm en chiffres, édition 2024, août 2024.

En 2020, Paris Habitat expérimentait l'isolation thermique par l'extérieur en paille dans le cadre de la rénovation thermique de 14 logements collectifs, dans le 15^e arrondissement parisien. En 2021, la rénovation de la cité minière de Pecquencourt par Maisons & Cités intégrait le béton de chanvre et la fibre de bois à ses travaux d'isolation par l'intérieur, permettant par la suite à l'ESH d'étudier l'utilisation du béton de chanvre, par blocs ou projeté, et de développer la filière via le projet Pecquenchanvre, porté par le programme régional Hauts-de-Chanvre.

La réglementation est d'ailleurs incitative sur le sujet : l'article L. 228-4 du Code de

l'environnement impose, à partir de 2030, 25 % de matériaux biosourcés ou bas-carbone dans les rénovations lourdes et les constructions relevant de la commande publique.

- 5,5 %*

de baisse des consommations énergétiques des logements entre 2018 et 2023 à climat constant

* Source : Baromètre 2024 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments, Observatoire de l'immobilier durable (OID), décembre 2024.

Procivis Logement social : une étude sur la décarbonation de son parc pour adapter sa stratégie

Afin d'identifier le plus finement possible les leviers à activer pour les objectifs 2050 de la SNBC, Procivis Logement social décide de lancer une étude sur la décarbonation de son parc en 2024. Mené par le cabinet Pouget Consultants en partenariat avec la Banque des Territoires, ce travail de neuf mois permet d'identifier trois scénarios de décarbonation et d'anticiper un investissement cumulé estimé à 1,3 milliard d'euros pour le groupe. Face à ces résultats, l'enjeu est désormais d'anticiper les évolutions techniques et économiques à déployer progressivement afin de garantir un parc plus durable à ses résidents.

NI TROP CHAUD, NI TROP FROID : L'EXPÉRIMENTATION EN ACTION

D'ici 2050, les climatologues prévoient une hausse de température de 2,7 °C en France, si les politiques actuellement en place n'évoluent pas.

À Grenoble, des records de température ont été atteints en été avec plus de 42 °C en ville. Afin de préserver les locataires de ces vagues de chaleur de plus en plus courantes, Alpes Isère Habitat expérimente actuellement sur l'une de ses toitures une peinture réfléchissante, développée par la start-up nantaise Enercool. La toiture agit ainsi comme un bouclier thermique en été, renvoyant la lumière et la chaleur au lieu de l'absorber.

À Besançon, en route vers l'autonomie énergétique. La réhabilitation de la résidence Le Sanatorium (Habitat 25) a permis l'installation de 200 m² de panneaux photovoltaïques en gestion collective et la redistribution gratuite de l'électricité qui sera produite. Ce premier projet d'autoconsommation collective a nécessité plus d'une année avant d'être mis en service.

** Source : www.ancols.fr.

38%**
des ménages
déclarent souffrir de
la chaleur dans leur
logement en été

À Bréviandes, les locataires de la résidence passive Colette, de Troyes Aube Habitat, voient leur facture d'énergie réduite grâce à un niveau d'étanchéité et d'isolation supérieur aux normes en vigueur, à la production d'eau chaude sanitaire solaire, à une optimisation de l'orientation des logements et à une récupération de la chaleur par le système de ventilation.

QUAND LE TERRITOIRE IMPULSE LA DIRECTION VERS L'INNOVATION

Innovants par la force des choses, les bailleurs sociaux peuvent cependant également compter sur le soutien de leurs partenaires régionaux pour les accompagner dans ce combat contre les passoires thermiques et les logements bouilloires.

En novembre dernier, l'Union régionale Hlm de Nouvelle-Aquitaine lançait une étude intitulée « Stratégies de rénovation et potentiel gaz vert pour le parc social néo-aquitain », à laquelle GRDF est associé. Cette étude permettra notamment de définir les moyens de financer les réhabilitations, de modéliser des scénarios de rénovation ou encore d'étudier le potentiel de déploiement du gaz vert. Quatre bailleurs témoins (Pau Béarn Habitat, Domofrance, Gironde Habitat et Noalis) accompagneront l'UR Hlm en termes qualitatifs pour s'assurer que

les scénarios employés correspondent bien aux préoccupations et pratiques des organismes.

À l'échelle nationale et en partenariat avec l'USH, le Plan urbanisme construction architecture (PUCA) porte le programme REHA-Héritages, visant l'expérimentation de requalifications de bâtiments de logements collectifs ou lotissements d'habitat groupé de moins de 100 ans, nécessitant une attention particulière en raison de leurs spécificités architecturales ou constructives et de leur reconnaissance patrimoniale. Ce programme permet d'accompagner les maîtres d'ouvrage privés ou publics, parmi lesquels les bailleurs sociaux, dans le développement de la réhabilitation lourde de bâtiments par le biais d'outils et solutions innovantes permettant de conforter le caractère patrimonial des constructions.

Afin de permettre aux acteurs du logement et de la construction de s'exprimer sur les solutions pour un habitat plus durable, le Gouvernement a lancé une consultation publique sur le projet de Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC). La synthèse des retours (dont celui de l'USH) a été présentée en février 2025. La prise en compte du confort d'été dans les rénovations de logements a réuni de nombreuses propositions, parmi lesquelles le recours aux certificats d'économie d'énergie (CEE) et la baisse de la TVA pour financer des solutions efficaces, ou encore le soutien accru aux matériaux d'isolation biosourcés. La quasi-totalité des contributions reçues sont unanimes sur un point : l'absence de budget affiché pour les actions du PNACC constitue une source d'inquiétude.

Rénovation énergétique : quelles aides reste-t-il suite au désengagement de l'État ?

Initialement prévus à hauteur de 400 millions d'euros par la loi de finances pour 2024 (1,2 milliard pour la période 2024-2026), les engagements de l'État en matière de soutien à la rénovation énergétique ont été revus à la baisse à l'été 2024.

Ils n'ont finalement atteint que 172,5 millions d'euros pour l'année 2024... sans report envisagé du reliquat de plus de 200 millions d'euros. L'offre de prêts spécifiques de la Banque des Territoires, inscrite dans l'accord d'octobre 2023 entre l'État et l'USH, reste cependant opérationnelle, notamment avec l'éco-PLS et le prêt Adaptéo pour financer les changements de vecteur énergétique.



ZAN : RELEVER LES DÉFIS DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

▶ Face à l'urgence écologique et aux conséquences de l'étalement urbain, l'État impose désormais de réduire l'artificialisation des sols au profit de constructions plus compactes et respectueuses de l'environnement. Partenaires privilégiés des communes pour repenser la ville, les bailleurs innovent et mettent leur expertise au service des élus, afin de relever ensemble les défis du ZAN malgré les tentatives de remise en cause qu'il subit.

Zéro artificialisation nette

C'est l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 pour 2050

Une première étape entre 2021 et 2031 implique la réduction par deux de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport à 2011-2021, puis une réduction du rythme d'artificialisation par tranche de dix ans. En 2050, l'artificialisation de nouveaux sols sera

possible dès lors qu'une compensation par renaturation de surface équivalente sera prévue. La sobriété foncière a donc posé ses premières pierres, contraignant les bailleurs à limiter leur étalement urbain au profit d'infrastructures plus compactes et de projets plus respectueux de l'environnement.

REPENSER L'HABITAT POUR REPENSER LA VILLE

Préservation de la biodiversité, meilleure gestion de l'écoulement fluvial ou maintien d'un potentiel de stockage de carbone : outre ses avantages écologiques, la réduction de l'artificialisation permet également de reconsidérer la ville de manière moins étalée, et donc de favoriser la proximité des services et de l'emploi. En diminuant les durées et coûts de déplacement, la réduction de l'artificialisation engendre

des bénéfices socio-économiques pour ses habitants. Mais occuper les sols de manière plus rationalisée implique l'intégration d'une nouvelle exigence dans le cahier des charges des maîtrises

Artificialisation ? Définition.

L'article 192 de la loi Climat et Résilience définit l'artificialisation comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

d'ouvrage : celle de projets d'habitation plus denses, sans rogner sur la qualité du logement. À Saint-Didier-au-Mont d'Or, le projet Feel Wood (Rhône Saône Habitat) a conjugué réhabilitation, surélévation et extension de deux bâtiments collectifs, sans démolition ni imperméabilisation. Auparavant constituée de 20 logements, la résidence en compte désormais 44 (dont 20 en BRS).

Il suffit parfois de lever les yeux pour trouver des solutions à la densification. Surélévation, espaces partagés ou production d'énergie : l'aménagement des toitures constitue un axe de développement innovant de la sobriété foncière. La valorisation du « foncier aérien », aussi appelé « 5^e façade », peut ouvrir la voie à la construction de logements additionnels, mais également à la mise en place de projets écologiques qui permettront aux habitants de réduire leurs charges (installation de panneaux photovoltaïques ou d'éoliennes, dispositifs de récupération d'eau, toitures réfléchissantes pour le confort d'été) ou de favoriser le lien social (projets d'agriculture urbaine, végétalisation de la toiture). À Tarnos, le projet Grândola (Le COL et XL Habitat) comprend ainsi trois bâtiments de 108 logements avec façades végétalisées et serre agricole en toiture.



12 m²*
d'espace vert
par habitant
sont nécessaires
pour garantir
la santé humaine

OPTIMISER L'EXISTANT POUR MAXIMISER L'ESPACE HABITABLE

Outre la densification de projets de construction neuve, deux autres solutions sont également à la disposition des bailleurs et des élus afin de réduire la consommation d'espaces naturels tout en offrant de nouvelles solutions d'habitation : la requalification d'espaces et la surélévation de bâtiments existants.

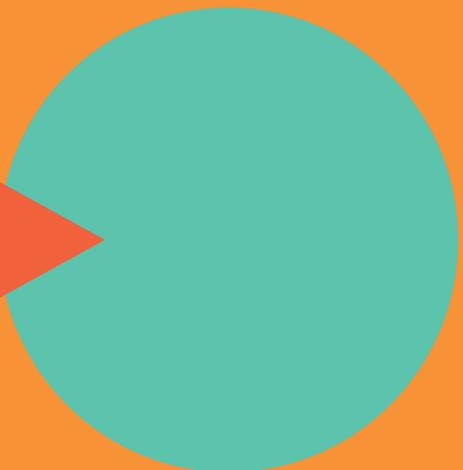
À la fois verrues urbaines et potentiel foncier en sommeil, les friches urbaines représentent aussi une opportunité de réaménagement et de redynamisation du territoire, tout en répondant à l'objectif ZAN. À Bruges, les subventions Fonds friches ont notamment permis de financer la dépollution des sols et le désamiantage de constructions existantes, afin de donner vie au projet « Bruges Terrefort » (Mésolia) composé d'une résidence étudiante de 94 logements, de 59 logements sociaux, de 194 logements en accession privée et d'un parc arboré, grâce à la renaturation du site et la désartificialisation des sols. À Blanzat, la friche industrielle d'une ancienne papeterie a également été requalifiée en résidence de 78 logements, le Clos Saint-Vincent (Auvergne Habitat), redynamisant ainsi l'entrée de ville tout en conservant le patrimoine et l'histoire industrielle du site.

Face aux exigences du ZAN, à la hausse du prix des matériaux et au coût du foncier dans certaines zones tendues, certains organismes innovent également en hors-sol. Dans le 15^e arrondissement de Paris, RATP Habitat a produit 104 logements sociaux au-dessus de ses dépôts de bus ou en surplomb de ses ateliers d'entretien, afin d'y loger son personnel.

Trames verte et bleue : une démarche paysagère pour préserver la biodiversité

Portée depuis 2007 par l'État, la démarche de protection des trames verte et bleue inscrit la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire, en restaurant un réseau de continuités écologiques afin que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer. La trame verte se rapporte aux milieux naturels et semi-naturels terrestres, tandis que la trame bleue fait référence aux réseaux aquatiques et humides. Identifiées dans les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), les continuités écologiques relèvent autant d'enjeux locaux que d'une stratégie de l'Union européenne en faveur de la biodiversité.

* Source : USH, Brochure Travailler ensemble à l'objectif Zéro Artificialisation Nette, novembre 2023.



MOTEUR ÉCONOMIQUE ● ET ACTEUR DES ▶ TERRITOIRES

LES HLM, ALLIÉS DES TERRITOIRES

En France, le logement social bénéficie d'un système de financement unique au monde basé sur l'épargne populaire et la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

Les activités des organismes Hlm sont des facteurs d'attractivité des territoires et d'équilibre des marchés locaux de l'habitat.

En logeant des salariés, en faisant vivre des entreprises, en restructurant les centres-villes, le secteur Hlm participe au dynamisme des territoires. Il est également un protagoniste confirmé de l'insertion par l'activité économique.

L'ENGAGEMENT DU SECTEUR HLM POUR ÉQUILIBRER LES TERRITOIRES

▶ **Rural ou urbain, dynamique ou en perte de vitesse : les bailleurs sociaux s'engagent à accompagner tous les territoires, quelles que soient leurs spécificités. Respectivement présidente de la Commission Quartiers, tranquillité, sécurité, emploi et président de la Commission Revitalisation et dynamiques territoriales, Marie-Laure Vuittenez et Christophe Bouscaud s'interrogent sur le rôle des bailleurs en faveur de l'aménagement des territoires, de la mixité sociale ou encore du dynamisme économique.**

En quoi les acteurs Hlm sont-ils des acteurs structurants des territoires ?

Marie-Laure Vuittenez : Depuis les années 1960 et surtout en secteur urbain, les bailleurs sociaux sont des acteurs historiques des quartiers et accompagnent les grandes mutations de la société et les transformations du territoire. Aujourd'hui, ils sont même parfois les derniers acteurs d'une forme de service public en QPV. Au-delà de simplement loger les habitants, nous jouons également un rôle d'accompagnateurs en termes d'insertion professionnelle et d'inclusion.

Christophe Bouscaud : J'irais même plus loin en disant qu'ils sont devenus incontournables. Notre secteur pèse désormais pour 30 à 35 % de la production de logements en France et loge 18 % des ménages. Notre impact sur l'économie locale n'est plus à prouver malgré la persistance de certains clichés, comme le fait que nous serions plus facteurs de coûts que de richesses. C'est faux, notamment du fait de notre contribution fiscale locale, de notre rôle d'opérateurs en faveur de la transition énergétique, mais également puisque nous favorisons le pouvoir d'achat de nos locataires.

Les organismes Hlm peuvent-ils être un levier de revitalisation des territoires détendus ?

C. B. : C'est ma conviction. Orne Habitat est, par exemple, le premier donneur d'ordre du bâtiment de son territoire. Sur les territoires détendus, les bailleurs sociaux sont beaucoup plus actifs que les promoteurs privés. Que ce soit par la présence de gardiens ou d'agences de proximité, le secteur Hlm est toujours présent sur le terrain. Nos équipes de maîtrise d'ouvrage ont cette faculté à réinventer la ville en construisant des logements, mais également des crèches, des locaux associatifs, ou encore des bâtiments de services publics comme

des gendarmeries ou des casernes de pompiers.

De quelle manière le logement social peut-il renforcer l'attractivité d'un territoire ?

M.-L. V. : Sur les territoires où l'activité est moindre, le secteur Hlm prend le relais du marché pour initier des changements dont il possède le savoir-faire, comme pour les grandes réhabilitations. Lorsque l'on connaît les sites depuis parfois plusieurs dizaines d'années, il est possible de co-construire avec les collectivités des projets d'aménagement urbain.



Nous avons cette vision du long terme qui fait souvent défaut aux opérateurs immobiliers privés.

C. B. : Notre présence historique sur le terrain nous confère un rôle d'agrégateur du maillage territorial. Comme l'évoque Marie-Laure et outre cette expertise d'aménageurs que nous pouvons avoir, nous sommes également attendus sur de nouveaux sujets comme le logement des seniors ou le maintien à domicile. C'est l'ensemble de ce savoir-faire emmagasiné depuis des années qui peut participer à la revitalisation d'un territoire.

Comment les organismes Hlm peuvent-ils contribuer à rééquilibrer la mixité sociale ?

M.-L. V. : Aujourd'hui, on nous demande d'être sur tous les fronts et cela peut être

aussi parfois la limite de cet exercice. Nous parvenons cependant à développer des moyens de favoriser la mixité sociale avec de l'accession à la propriété, des projets intégrant des opérateurs privés ou de nouveaux types de services adressés aux seniors ou aux étudiants. Dans les quartiers, on parle également parfois de mixité « par le haut » en proposant des programmes à loyers plus élevés pour une population à revenus intermédiaires, via des opérations d'acquisition-amélioration, par exemple. Loger tous les publics passe aussi par là.

En quoi la coopération avec les partenaires locaux est-elle nécessaire ?

M.-L. V. : Nous bénéficions d'un lien très fort avec les collectivités, via notre rôle d'aménageurs du territoire mais également de pourvoyeur de lien social et de dynamisme économique grâce aux partenariats locaux que l'on peut mettre en place.

C. B. : Je dirais même que cette coopération est indispensable. Le secteur Hlm fait désormais partie intégrante du paysage local, tout particulièrement depuis l'ANRU.



Nous avons autant besoin des élus qu'ils ont besoin de notre connaissance fine de territoire et de notre capacité à répondre à leurs besoins en logements.

LE LOGEMENT SOCIAL, POUMON DE L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES

▶ **À la fois pourvoyeur d'emplois directs et indirects, vecteur et facilitateur d'activité ou encore logeur de travailleurs, le secteur Hlm a un impact économique qui lui permet d'asseoir son rôle d'acteur majeur du dynamisme et d'attractivité des territoires.**

Employeur, financeur, bailleur, gestionnaire, aménageur et aussi parfois incubateur : quelque 560 organismes Hlm participent à leur échelle à l'attractivité de leur territoire, par le logement ou l'activité économique qu'ils permettent de développer.

LE LOGEMENT SOCIAL : UN SECTEUR POURVOYEUR D'EMPLOIS

En 2023, le secteur Hlm comptabilisait 88 000 salariés* ainsi que plusieurs milliers d'administrateurs, œuvrant quotidiennement aux côtés des élus locaux et institutions territoriales. Avec plus de 11 000 nouvelles embauches par an, la filière parvient à conserver une

dynamique de recrutement stable depuis plusieurs années.

Les acteurs du logement social** recrutent, mais ils investissent également en faveur de la construction et de la réhabilitation de logements sur leur territoire, permettant à d'autres filières de prospérer. En 2019, l'investissement dans le parc social s'élevait à 18,4 milliards d'euros et induisait la création ou le maintien de près de 300 000 emplois dans le secteur du bâtiment. En 2022 dans les Hauts-de-France***, 32 % de l'activité logement du secteur du bâtiment est réalisée sur le parc social.

LOGER LES TRAVAILLEURS SUR SON TERRITOIRE : UN ENJEU ÉCONOMIQUE ESSENTIEL

Selon une étude de la Confédération des PME menée en 2023, près d'un recrutement sur cinq n'aboutirait pas en raison de difficultés liées au logement des salariés. Particulièrement en métropole et zones tendues, l'accès au logement peut constituer un frein à l'emploi. En permettant aux ménages les plus fragiles de se loger, le secteur Hlm favorise non seulement la mixité sociale du territoire, mais

également le recrutement de certaines catégories professionnelles, notamment les emplois essentiels, définis en tant que tels depuis la pandémie du Covid.

Malgré le développement du télétravail pour les fonctions tertiaires, le fait de pouvoir habiter à proximité de son lieu de travail reste une nécessité pour des millions de Français, tout particulièrement en zone urbaine dense comme en Île-de-France. Selon l'Insee, pour les emplois situés à Paris, moins d'un salarié essentiel sur dix gagne suffisamment pour se loger à proximité de son lieu de travail.

TRANSFORMER LA VACANCE DE LOGEMENTS EN NOUVEAUX LIEUX D'ACTIVITÉ

Locaux commerciaux à tarifs préférentiels ou à disposition d'associations locales, ressourceries solidaires ou ateliers : la vacance de certains locaux permet aux bailleurs de les mettre à profit d'acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS), offrant ainsi aux résidents de ces quartiers l'accès à de nouveaux services, voire à des formations ou accompagnements professionnels. Dans le quartier des Olympiades à Paris, la « pagode » à l'abandon du bailleur RIVP a ainsi été reconvertie en bricothèque et abrite désormais la régie de quartier.

Réhabilitations d'anciens garages en écoquartier ou reconversion de friches industrielles en tiers-lieux multi-usages : les projets de réhabilitation et de rénovation de résidences sociales redonnent parfois une âme à un lieu délaissé, le transformant en nouveau poumon d'activité économique. Patrimoine architectural et naturel, le manoir du Val Soleil (Logeo Seine) et son parc situés au Havre seront ainsi réhabilités et restructurés en éco-lieu comprenant une micro-ferme, des ateliers de production et des logements.

Plus de
11 000
nouvelles
embauches
par an

Le Grand Est cartographie l'impact économique du logement social sur les entreprises du bâtiment

En partenariat avec la Banque des Territoires, la Caisse des Dépôts et l'Union régionale Hlm Grand Est, le CERC Grand Est (observatoire régional de la filière construction) réalisait son premier diagnostic complet du logement social sur la région et ses départements, afin d'accéder à une meilleure connaissance du secteur. En termes d'affaires et d'emplois dans la région Grand Est, le logement social représentait en 2022 :

- 1,2 milliard d'euros de travaux générés ;
- 11 600 emplois directs et 7 300 emplois indirects ;
- 1 million d'euros investis en travaux dans le logement social impliquant 16 ETP.

* Chiffres clés du logement social - Édition nationale 2024.

** L'emploi dans le bâtiment lié au logement social.

*** Étude CERC, L'impact économique du logement social sur les entreprises du Bâtiment - Hauts-de-France 2022.

LE RÔLE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LA REVITALISATION DES PETITES VILLES

▶ Dans un contexte de regain d'intérêt des petites villes par les ménages urbains aisés, de problèmes d'hébergement en zone touristique saisonnière et de contraintes d'aménagements, les marchés immobiliers des villes petites et moyennes sont bouleversés. Partenaires de toutes les collectivités, les élus peuvent compter sur l'expertise diversifiée des bailleurs sociaux pour revitaliser leurs communes.

Accaparée par les métropoles, la recherche en matière d'aménagement urbain a longtemps laissé en marge les villes petites et moyennes. Comblant la relative absence des opérateurs privés, les bailleurs sociaux contribuent à y réguler l'aménagement des territoires et son dynamisme socio-économique par le logement.

Près d'un million de logements sociaux se situent dans les aires de villes petites et moyennes.

RECONVERTIR POUR LOGER

La problématique du logement est l'un des premiers motifs de rendez-vous demandés par les administrés à leurs élus. En tant que maîtres d'ouvrage, les organismes Hlm apportent un savoir-faire opérationnel sur un territoire qu'ils connaissent, tout en maîtrisant les outils de financement en fonction des spécificités des projets. Afin de redynamiser les centres des villes petites et moyennes tout en réalisant des économies de coûts et de temps de travaux, les opérations de requalification et d'acquisition-amélioration sont fortement plébiscitées par les communes.

En 2020 et, faute de repreneur privé, Orne Habitat acquiert les étages vacants de l'Hôtel de la Poste d'Alençon afin de redonner vie et utilité à ce bel édifice du début du XX^e siècle.

Le château historique de Rieucros dans l'Ariège (700 habitants) a été réhabilité par Alogéa pour y réaliser six logements. L'organisme a utilisé l'emprise d'une prairie jouxtant le château pour la construction de 18 logements neufs en ossature bois dans l'esprit d'une cité-jardin. La commune a quant à elle transformé l'ancien parc du château en aire de jeux communale.

L'ENJEU DE CONSERVATION DU PATRIMOINE

La mobilisation de l'expertise en ingénierie opérationnelle et financière du secteur Hlm permet également aux villes petites et moyennes de conserver leurs trésors architecturaux.

Dans l'ancienne enceinte fortifiée du centre historique de Vitré, l'opération d'acquisition-amélioration rue de la Poterie par Espacil Habitat a permis de proposer une offre de logements abordables, tout en conservant les façades et toitures des deux immeubles, considérées comme des ouvrages protégés. À Romans-sur-Isère, le partenariat entre la mairie et l'OPH Drôme Aménagement Habitat a permis la recomposition d'un îlot patrimonial très dégradé. Trois bâtiments datant des XIII^e, XVI^e et XVII^e siècles ont été acquis et réhabilités par le bailleur afin d'offrir 18 logements locatifs et un équipement public au centre-ville, tout en préservant son patrimoine historique.

RESTRUCTURER LE CENTRE ET SES SERVICES

La redynamisation d'un centre implique bien souvent de retrouver une évolution démographique favorable. Plusieurs voies permettent d'y parvenir, comme l'augmentation du nombre de logements dans le centre, la fluidification du parcours résidentiel ou encore l'augmentation de l'offre de services, notamment scolaires et de transports... inextricablement liée à l'offre de logements destinés aux jeunes ménages, notamment en accession à la propriété ou en BRS.

En Thiérache, au nord de l'Aisne, l'école primaire du village de Vasseny (219 habitants) a été sauvée

par la construction de 19 logements individuels par l'OPAL, qui a aussi proposé cinq parcelles pour de l'accession à la propriété. À Bourges, France Loire a rénové un îlot obsolète mixte à emplacement commercial stratégique dans le centre historique afin de contribuer à son attractivité résidentielle et servicielle : 26 logements locatifs, 11 places de stationnement et un espace atelier d'artistes et de coworking de 50 m² ont ainsi été livrés.

Action Cœur de Ville : 11,5 milliards d'euros pour dynamiser les centres de 244 villes

Lancé en 2018, ce programme piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires vise l'amélioration des conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforte le rôle de ces dernières dans le développement de leur territoire. Opérateur et partenaire actif d'Action Cœur de Ville (ACV), la maîtrise d'ouvrage Hlm a porté, en 2024, 51 % des opérations de logement (accession et locatif), accompagnées financièrement par Action Logement sur les 33 005 logements financés entre 2018 et fin 2024. Le programme se prolonge sur la période 2023-2026 avec ACV 2.

PETITES VILLES ET COMMUNES RURALES, GRANDES RÉUSSITES PARTAGÉES

▶ En 2017, les territoires ruraux réunissaient 88 % des communes françaises et 33 % de la population. Face à un regain récent d'attractivité des petites villes, les élus locaux doivent rapidement trouver des solutions de logement pour leurs administrés en répondant aux nouveaux défis d'aménagement des territoires. Expert en la matière, le secteur Hlm est prêt à les accompagner.

Président de l'Association des petites villes de France (APVF) et maire de Barentin en Seine-Maritime, **Christophe Bouillon** ne tergiverse pas sur l'importance des bailleurs sociaux dans l'aménagement et l'équilibre des petites villes (moins de 20 000 habitants) et des communes rurales (caractérisées par leur population peu dense), aux côtés des municipalités.

SURMONTER ENSEMBLE LES DIFFICULTÉS LIÉES AU FONCIER

Partenaires solides des élus locaux, les bailleurs sociaux accompagnent ces territoires spécifiques dans la recherche de solutions liées au foncier. Entre développement urbain, nécessité de préservation des terres agricoles et des espaces naturels et exigence de sobriété foncière, les possibilités de construction neuve sont parfois limitées. Les organismes Hlm accompagnent les communes dans une réflexion qui réserve une place plus grande au renouvellement du bâti existant, coûteux et technique mais respectueux de l'identité locale et de la préservation de l'environnement.

Les huit bailleurs de la Sambre-Avesnois-Thiérache (SAT) ont créé un inter-bailleurs afin de mettre leur expertise d'aménageurs au service du pacte SAT, destiné à développer l'attractivité du territoire. « *La situation de la SAT n'est pas un cas isolé en France et la puissance du collectif permet de réaffirmer l'utilité du logement social dans la redynamisation de tout un territoire* », déclare Jean-Pierre Choël, directeur de L'Avesnoise et de Promocil.

MIXITÉ SOCIALE, DIVERSITÉ DE SERVICES ET DE PRODUITS : LES BAILLEURS PROPOSENT DES SOLUTIONS

« *Les maires sont confrontés à la diversification des besoins : jeunes, seniors, familles monoparentales... autant de publics qui nécessitent une offre adaptée.*

Les bailleurs mesurent mieux que d'autres l'enjeu du parcours logement des plus âgés qui doivent pouvoir trouver dans les centres-bourgs des petites villes une offre adaptée », témoigne Christophe Bouillon, qui salue ce temps d'avance du secteur Hlm. Il ajoute : « *Le logement social, par la diversité des produits proposés et donc des publics visés, est un facteur de cohésion sociale et de mixité. Il permet à chacun de s'installer ou de rester sur notre commune, à chaque étape de la vie.* »

À Saint-Georges-de-Montaigu (4 269 habitants), la municipalité s'est rapprochée de Vendée Habitat pour concevoir un projet global de renouvellement urbain et de densification du centre-bourg avec logements neufs. L'OPH a ainsi procédé à la création des logements dont une majorité pour le maintien à domicile, et la commune a pris en charge l'aménagement urbain. Une diversité de typologie (T1 au T4, en maisons individuelles et logements intermédiaires) est offerte aux jeunes couples comme aux personnes vieillissantes.



Un territoire qui loge les salariés est un territoire qui peut accueillir des entreprises.

Le logement est également un levier d'attractivité économique fort pour les petites villes et communes rurales. À Chanverrie, en Vendée, 20 maisons T3 issues du concept d'habitat flexible Habiflex® ont été mises en place par Podeliha, afin de répondre à un besoin d'habitat transitoire sur ce territoire où l'offre de logements locatifs est sous tension. Ces logements sont déplaçables et réservés aux salariés des entreprises du territoire.

LES BAILLEURS CATALYSEURS DE DYNAMIQUES COLLECTIVES

« *Le logement ne peut plus se penser uniquement à l'échelle d'une commune. Il faut raisonner à celle du bassin de vie. Et les bailleurs sociaux ont cette capacité à opérer sur de vastes territoires, à créer du lien entre les communes et à susciter des dynamiques collectives* », estime le président de l'APVF. Convaincu de la force de frappe du secteur Hlm en termes d'ingénierie et de capacité de mobilisation, il croit fermement au rôle de catalyseur des bailleurs sociaux à l'échelle intercommunale. En mettant autour de la table les élus, les techniciens et les partenaires locaux, « *les bailleurs sociaux participent à la planification locale (PLUi-HD, SCoT...) et permettent cette saine émulation qui fait progresser tout un territoire, en misant sur la complémentarité plutôt que sur la concurrence. C'est comme ça que l'on construit une offre de logements cohérente, solidaire et adaptée aux réalités locales.* »



PARTENARIAT HLM ET RÉGIES DE QUARTIER : DYNAMISER LES TERRITOIRES ET L'EMPLOI DES HABITANTS

► Depuis sa création dans les années 1980, le Mouvement des régies parvient à connecter habitants, élus et bailleurs sociaux en agissant sur l'emploi, le cadre de vie, la citoyenneté et la transition écologique. Véritable moteur local de solidarité et de dynamisme économique, il est devenu, au fil des années, un allié incontournable de l'entretien, de la qualité et de l'inclusion des quartiers.

Les régies, ce sont

129 associations
loi 1901 (111 régies de quartier
et 18 régies de territoire)

2 500 bénévoles

13 000 salariés
dont 2/3 en insertion

300 QPV
sur lesquels elles interviennent

200 collectivités
locales et 300 bailleurs
sociaux partenaires

Solidement implantées dans leurs territoires, les régies de quartier (pour le milieu urbain) et les régies de territoire (pour le milieu rural) sont identifiées à la fois comme prestataires responsables de services auprès des bailleurs et vecteurs d'emploi, d'activité et de médiation auprès des habitants. Au carrefour des besoins, elles répondent présentes pour le mieux-vivre ensemble et le dynamisme économique des territoires.

DYNAMISER LES QPV ET AMÉLIORER LEUR CADRE DE VIE

L'activité du Mouvement des régies se décline en quatre piliers :

- **social**, par de l'insertion professionnelle et des activités de développement social, majoritairement en QPV ;
- **économique** : deux régies sur trois sont les premiers employeurs sur leur quartier ;
- **citoyen**, en confiant la présidence de chaque régie aux habitants ;

• **écologique et solidaire**, puisqu'une régie sur deux s'occupe d'un jardin partagé et une régie sur trois intervient sur des projets de compostage.

Projets d'agriculture urbaine, médiation sociale, accès aux droits ou encore mobilité inclusive : les interventions des régies s'adaptent avant tout aux besoins des habitants. À Dole par exemple, des rencontres citoyennes autour du vélo ont permis l'ouverture d'un atelier de réparation sur le quartier des Mesnils-Pasteur. Face au succès du dispositif, un espace de 200 m² est désormais consacré au réemploi des vélos et du matériel d'espaces verts, et permet la tenue de formations à l'auto-réparation, en partenariat avec la Ville et Grand Dole Habitat. À Marseille, les régies des quartiers nord font partie des associations à pouvoir encore intervenir sur de nombreuses problématiques quotidiennes, grâce à leur légitimité sur le terrain et leur connaissance des habitants. Leur position particulière leur permet ainsi d'intervenir sur des sujets de gestion urbaine de proximité, d'encombrants ou encore de réemploi des déchets.

EMPLOYEUR DES QUARTIERS ET ACTEUR DE L'INSERTION PROFESSIONNELLE

Majoritairement (à 97 %) conventionnées IAÉ (insertion par l'activité économique) par l'État, les régies sont particulièrement indiquées pour les chantiers d'insertion ou l'accompagnement de problématiques sociales. Elles permettent également de valoriser l'image du bailleur dans son quartier grâce aux actions qu'elles y opèrent, sur sollicitation de ce dernier. « *Lorsqu'un bailleur fait appel à une régie, il a la garantie d'un service bien réalisé, réactif, tout en limitant le chômage sur le quartier* », explique Angélique Rose,

déléguée générale du Mouvement des régies. En conciliant emploi local des habitants et meilleure qualité de service, un cercle vertueux se crée autour de l'activité des régies, les positionnant en prestataires privilégiés des achats responsables d'un organisme Hlm.

UNE GOUVERNANCE TRIPTYQUE POUR FAVORISER L'ENGAGEMENT

Habitants, élus locaux et bailleurs participent directement à la gouvernance des régies. Organisée en dispositif de cogestion territoriale et de transparence de gestion, la présidence y est d'ailleurs assurée par les habitants. « *En rassemblant bailleur, élus locaux et habitants autour d'une table, la régie crée un espace de dialogue autour des enjeux sur les quartiers, des besoins réels sur le territoire et des retours d'expérience des habitants* », explique Angélique Rose, qui insiste également sur le fait que les régies n'existeraient pas sans marché public ou soutien des collectivités : « *Chacun a un bout du puzzle pour faire fonctionner le système.* »

Une confiance renouvelée entre les acteurs du logement social et le Mouvement des régies

En juin 2024, le Mouvement des régies renouvelait son engagement aux côtés du secteur Hlm par la signature d'une convention nationale de partenariat avec l'USH et les fédérations qui la composent. Ce partenariat permet non seulement le développement accru d'actions liées à la transition énergétique, mais également la mise en place de déclinaisons régionales de l'activité des régies.

DES LOCATAIRES CRÉATRICES D'ENTREPRISE ET DE VALEUR

▶ De plus en plus présentes dans le tissu entrepreneurial, les femmes sont à l'origine de 34 % des créations d'entreprise en 2023 en France, tandis que 22 % des entreprises sont dirigées exclusivement par des femmes. Synonyme à la fois d'affranchissement des stéréotypes de genre, d'émancipation et d'indépendance, ce phénomène participe au développement économique local, mais également à l'économie solidaire, surtout en QPV.

Selon l'Insee, la proportion de familles monoparentales en QPV est près de deux fois plus élevée que dans les environnements urbains : 17 % contre 9 %. Dans neuf cas sur dix, une femme est à la tête de la famille monoparentale. En outre, 46 % des femmes en QPV déclarent être sans diplôme et leur taux de chômage est plus de deux fois supérieur à celui des femmes des autres quartiers. Face à cette fragilité alarmante, le secteur Hlm encourage particulièrement les initiatives entrepreneuriales féminines et le retour à l'emploi des femmes, notamment par le biais de dispositifs comme le Fonds pour l'innovation sociale (FIS) de la Fédération des ESH.

L'ENTREPRISE POUR ET PAR LES FEMMES, VECTEUR D'ÉMANCIPATION

Implantée au cœur des QPV de la rive droite de Bordeaux Métropole, l'association Espace Textile Rive Droite a pour objectif l'insertion et la remobilisation professionnelle par la couture. Gérée en majorité par et pour des femmes, elle dispense des cours de couture gratuits en pieds des immeubles de Domofrance depuis 2017. Par la suite, le projet « En découdre avec l'emploi » a vu le jour et a accompagné professionnellement des femmes porteuses de projets en lien avec la couture, en les aidant à structurer leur projet et en leur mettant à disposition des machines à coudre. Une cinquantaine de personnes sont accompagnées chaque année, pour un taux de 68 % de retour à l'emploi.

Dans le cadre d'un partenariat entre l'association Mille Sourires, l'entreprise de confection de chemises de luxe France Luxury Shirt et le pôle territorial de coopération économique (PTCE) Gâtinais-Montargois, et avec la participation de Valloire Habitat, une formation « cousue

76 %
des entrepreneurs de l'habillement sont des femmes

73 %
des entrepreneurs de la fabrication de textile sont des femmes

68 %
des entrepreneurs de services personnels sont des femmes

Source : Données issues du baromètre de l'entrepreneuriat au féminin par Infogreffe (basé sur 625 745 entreprises immatriculées au registre du commerce et des sociétés) publié en mai 2023.

main » à destination des femmes du quartier La Chaussée (Montargis) a été mise en place. Elle permet non seulement de répondre aux difficultés de recrutement de l'entreprise, mais également d'accompagner des locataires vers un retour à l'emploi.

DES LIEUX DÉDIÉS POUR DYNAMISER ÉCONOMIQUEMENT LE TERRITOIRE

De plus en plus développés, les tiers-lieux solidaires participent également à

l'insertion professionnelle, à la création de lien social et au dynamisme économique du territoire. Au quartier du Clos des Terres-Rouges de Rueil-Malmaison, la ressourcerie partagée est gérée par l'équipe majoritairement féminine de l'association Le Cercle. Elle a été mise en place par le bailleur de son local commercial Seqens ainsi que par l'Apes. Différentes activités y sont proposées : une boutique de dépôt-vente de produits à prix solidaires ; un atelier et chantier d'insertion (ACI) autour des activités de réemploi ; un lieu de services de l'ESS ou encore un lieu ressource pour les porteurs et porteuses de projet et les entreprises.

Acteurs de la transition énergétique, ces lieux, actions ou associations promeuvent également des manières plus durables de consommer. À Orléans, la ressourcerie AAA collecte les encombrants et objets dont les locataires ne veulent plus et les revalorise avant de les redistribuer, en dons ou au tiers du prix du neuf dans ses boutiques. Grâce à ses ateliers de réemploi et ses différents partenariats avec les bailleurs du quartier depuis 2014, elle compte aujourd'hui 80 salariés et une équipe dirigeante féminine.

Contribuer à la réussite scolaire des enfants de locataires

Un enfant d'ouvrier sur dix souffre de retard scolaire. Dans le cadre d'un partenariat avec le club de football de l'AJ Auxerre et Acadomia, Domany propose un service gratuit de soutien scolaire en ligne aux enfants de ses locataires, du CP à la terminale. Et des gratifications (places de match, rencontres avec les joueurs) sont offertes par l'AJ Auxerre aux élèves participant au dispositif. « Ce partenariat est un outil qui nous permet à la fois de lutter contre les inégalités territoriales et de connecter les valeurs du sport à celles de la réussite scolaire », témoigne Karine Lascols, directrice générale de Domany.

CLAUSES D'INSERTION SOCIALE : LA SOLIDARITÉ DES BAILLEURS PAR L'EMPLOI

▶ **À la fois vectrices de solidarité et tremplin de retour à l'emploi, les clauses d'insertion sociale se sont imposées comme de véritables alliées en faveur de l'insertion professionnelle des habitants et habitantes.**

Dans les années 2000, le lancement du premier programme de rénovation urbaine renforce l'engagement des organismes dans les clauses d'insertion sociale. Aujourd'hui encouragées par le Plan national pour des achats durables, ces clauses permettent de réserver une part d'heures de travail à des personnes en difficultés socio-économiques et éloignées de l'emploi.

JEUNES, FEMMES, HABITANTS DE QPV : DES CIBLES PRIORITAIRES

Selon l'Insee, dans les QPV, plus d'un quart des jeunes âgés de 16 à 25 ans ne sont ni en emploi ni en études, soit deux fois plus que les habitants du même âge des environnements urbains. Moins de la moitié des habitants des QPV disent occuper un emploi, contre les deux tiers des habitants des environnements urbains, ce taux étant encore plus faible pour les femmes et les étrangers (environ 40 %). Face à cette réalité socio-économique, les bailleurs priorisent des actions de retour à l'emploi orientées vers ces publics particulièrement en difficulté.

Depuis 2020, Est Métropole Habitat cible les jeunes de 16 à 25 ans sans emploi et sans réseau afin de les faire intervenir sur ses chantiers XXL. Du nettoyage des espaces communs à la mise en peinture des cages d'escalier, les participants sont ensuite rémunérés en chèques-vacances, en subventions pour leurs projets ou en salaires. Un volet d'insertion comprenant des après-midis de job dating et un accompagnement au projet professionnel vient également compléter le dispositif. Dans l'Ain, Dynacité a souhaité favoriser

le recrutement de publics féminins en insertion en intégrant une clause sociale au marché de maîtrise d'œuvre d'un projet de requalification : 500 heures d'insertion étaient ainsi à réaliser par le cabinet d'architecte du projet, qui a embauché une jeune femme sans qualification pour assurer la conduite des travaux. En charge de l'interface avec les locataires, de la planification des interventions dans les logements et du suivi des phases du chantier, celle-ci a signé un CDI avec le cabinet en 2024 au terme de cette expérience fructueuse.

CLAUSES SOCIALES : UN PÉRIMÈTRE EN ÉVOLUTION

Au fil des modifications juridiques, des dispositifs de l'État ou encore de la transformation des pratiques professionnelles, le périmètre ainsi que les objectifs liés aux clauses sociales d'insertion évoluent. Dans le cadre du Plan national pour des achats durables et depuis 2025, 30 % des contrats de la commande publique devront comprendre au moins un critère d'insertion économique.

À La Réunion, la SHLMR a élargi son volet insertion à des marchés tels que l'entretien des parties communes, la maintenance des équipements ou les travaux d'entretien courant. Elle s'adapte également à l'essor de la création d'auto-entreprises pour des activités du secteur tertiaire en soutenant des projets d'insertion par l'activité économique et d'accompagnement à l'auto-entrepreneuriat. La SHLMR comptabilisait 200 000 heures d'insertion en 2022.

500 000

personnes ont déjà bénéficié de la clause sociale depuis dix ans

Les bailleurs sociaux, deuxièmes donneurs d'ordre avec clauses d'insertion après les collectivités (17 % des heures d'insertion).

DES PARTENARIATS POUR PLUS D'IMPACT

Pourvoyeurs indirects d'emplois par leurs marchés, les bailleurs se mobilisent également par l'intermédiaire de partenariats avec des structures, à l'instar du Mouvement des régies (voir page 42) et des employeurs locaux afin de proposer des passerelles vers l'emploi à leurs résidents.

Alors que 32 % des locataires de l'Office 64 étaient sans activité professionnelle, l'agence d'interim ABL Emploi constatait plus de 350 offres d'emploi réferencées non pourvues dans un territoire touristique dense en missions saisonnières. Pour ses résidents du Pays basque et du Béarn, l'OPH a ainsi coordonné l'organisation de journées de job dating qui ont permis à 3 % des candidats de trouver un emploi sur le long terme. À Angers, Podeliha et Connect'Emploi ont créé en 2019 un espace de proximité dédié à l'emploi ainsi qu'un dispositif d'accompagnement dans le quartier de La Roseraie, où le taux de chômage est de 28 %. Plus de 70 % des participants au dispositif sont repartis avec un stage, une formation, un CDD ou un CDI.



DU BEAU DANS LA VIE DE TOUS LES JOURS

L'architecture n'est pas le seul vecteur d'esthétisme du patrimoine Hlm : œuvres d'art et animations culturelles contribuent aussi, au quotidien, à la qualité de vie des locataires.

Sculpture « Artémisia » de Romain Lardanchet exposée dans L'Autre Soie à Vaux-en-Velin, Est Métropole Habitat



Concert de l'ensemble de musique classique Le Cercle de l'Harmonie organisé dans une résidence de Toit et Joie - Poste Habitat à Paris Oberkampf lors de son Festival Au-delà des toits, en juin 2025. Un événement programmé à l'occasion du tournage d'une scène d'un film réalisé par Giulia Grossmann consacré aux habitants de la résidence de Toit et Joie - Poste Habitat de la rue Oberkampf et de son gardien

POUR ALLER PLUS LOIN : LES DOSSIERS DU CENTRE DE RESSOURCES DE L'USH

► Les dossiers du Centre de ressources de l'USH contiennent les productions utiles au secteur Hlm sur la thématique traitée. Régulièrement enrichis d'éléments d'actualité et de publications de fond, ils sont consultables sur le site internet de l'Union.

- Journées « Quoi de neuf, chercheurs ? »
- Hlm, l'innovation pour tous
- Intelligence artificielle (IA) et logement social
- Hlm accompagnés
- Logement d'abord
- Les Hlm, partenaires des collectivités
- Les Hlm, fiers de loger la France telle qu'elle est
- Recherche – Besoins en logement
- Qualité de service
- Quali'Hlm, le label qualité de service du Mouvement Hlm
- Nouveaux dispositifs d'écoute clients/locataires
- Sécurité Tranquillité
- Accompagnement du vieillissement
- Santé mentale
- Le Logement des jeunes
- Le Mouvement Hlm engagé contre les violences conjugales
- Seconde vie des logements locatifs sociaux
- Économie circulaire & biodiversité
- Bas-carbone
- Vecteurs énergétiques décarbonés
- Autoconsommation collective
- Les chiffres du logement social
- Conjoncture
- Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
- Réhabilitation/Rénovation
- Abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville



Sur le site internet de l'USH, vous trouverez également plus de 300 fiches du Lab Habitat sur des opérations et des actions remarquables du secteur Hlm.



CRÉDITS PHOTOS ET LÉGENDES

Page 5 : © Mathieu Delmestre / USH

Page 7 : Éric Pinatel, président de la commission Politiques sociales - directeur général d'Unicil | © B. Le Quiniou pour Unicil

Page 8 : CDC Habitat, Résidence Tenor, Dijon | Architectes : AAGROUP | © CDC Habitat / USH

Page 15 : Bruno Fievet, président de la commission Accession, syndicats et copropriétés - directeur général de Coopea | © Coopalis

Page 16 et 17 :

- (Photo de la jeune fille sur l'araignée) : La quête - Portrait de Djanawelle, Franc-Moisin | © Sandra Reinflet
- (Femmes de dos) : Ensemble, Fête du Franc-Moisin 2021 | © Sandra Reinflet
- (Portrait de la neige) : Un quartier chaud ? - Portrait de Nadia, Franc-Moisin | © Sandra Reinflet

Page 18 : Morbihan Habitat, Résidence Échappée Belle, Sarzeau | Architecte Alinea, Maître d'ouvrage Bouygues Immobilier | © Morbihan Habitat / USH

Page 20 : Maison urbaine de santé, rue de Brantôme, Strasbourg | Ophéa | Architecte : Ateliers Lion associés | © Frédéric Achdou / USH

Page 21 : Pierre-François Gouiffès, président de la commission Qualité de service - président de RLF | © DR

Page 22 : Valophis, Créteil | © USH

Page 23 : Seine-Saint-Denis Habitat, cité-jardin de Stains, Seine-Saint-Denis | © Pierre-Yves Brunaud / USH

Page 24 :

- *Haut* : MC Habitat, résidence Mont-Chalâts, Chelles | Architecte : Ballestrero ; L'Agence FRANÇAISE | © USH
- *Bas* : Altéal, résidence étudiante ISAE Supaero, quartier Montaudran à Toulouse | Architecte : LCR Architectes | © USH / Altéal

Page 26 : Domofrance, écoquartier | Terres Sud, Bègles | © USH

Page 28 :

- *Haut* : Immobilière 3F, transformation de bureaux en 90 logements à Charenton-le-Pont | Architecte : Moatti & Rivière | © Michel Denancé / 3F
- *Bas* : Inolya, des nichoirs pour les oiseaux et les chauves-souris résidence de la rue d'Authie à Caen | Architecte : Cabinet B00¹ - Marie-stanis Peray | © USH / Inolya

Page 29 :

- *Haut* : Caen la mer Habitat (CLMH), jardin partagé dans la résidence participative et intergénérationnelle Philia (seniors, jeunes familles, étudiants) à Caen | Architecte : DHD Architectes | © USH / Caen la mer Habitat
- *Bas* : Keredes, Reg'Arts, opération sobre d'accession sociale à la propriété à Rennes | Architecte : Marc Boixel | © Marc Josse / Keredes

Page 30 : Martial Aubry, président de la commission Transition et résilience - directeur général de Var Habitat | © Var Habitat

Page 31 : Le bâtiment « Pain de Sucre » est situé rue Paul-Bert à Saint-Pierre (Saint-Pierre-et-Miquelon). | Architecte de la réhabilitation : Rodolphe Victorri | © CISPM

Page 32 : Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de La Réunion (SHLMR), résidence Montaigne, L'Étang-Salé, La Réunion | Architecte : Kheper Architecture | © Images IN / SHLMR

Page 33 : Immeuble construit en 1963, Morhiban Habitat, Lorient | Architecte : Henri Conan (1917-1983) | © USH

Page 35 : Le COL, résidence Amassade, Pau | Bloom Architectes | © Patrick Valteau / Le COL

Page 36 : Lyon Métropole Habitat, le nouveau quartier de la Clairière à Bron | Architecte : Dumetier Design et AMO QE : TRIBU | © Laurence Danière / LMH

Page 38 :

- Marie-Laure Vuittenez, présidente de la commission Quartiers, tranquillité, sécurité, emploi - directrice générale d'Habitat et Métropole | © Olivier Chassignole
- Christophe Bouscaud, président de la commission Revitalisation et dynamiques territoriales - directeur général d'Orne Habitat | © FOPH

Page 41 : Angers Loire Habitat, résidence mail des Trois-Rivières, Écouflant | Studio d'architecte Bruno Huet | © Angers Loire Habitat

Pages 45 :

- *Haut* : Est Métropole Habitat, L'Autre Soie, Villeurbanne | A-Mas FBAA | François Brugel Architectes Associés | © EMH / USH / sculpture « Artémisia » de Romain Lardanchet
- *Bas* : Toit et Joie - Poste Habitat, événements lors du Festival Au-delà des toits, résidence Paris Oberkampf, Oberkampf | Architecte : Frédéric Borel | © Toit et Joie - Poste Habitat

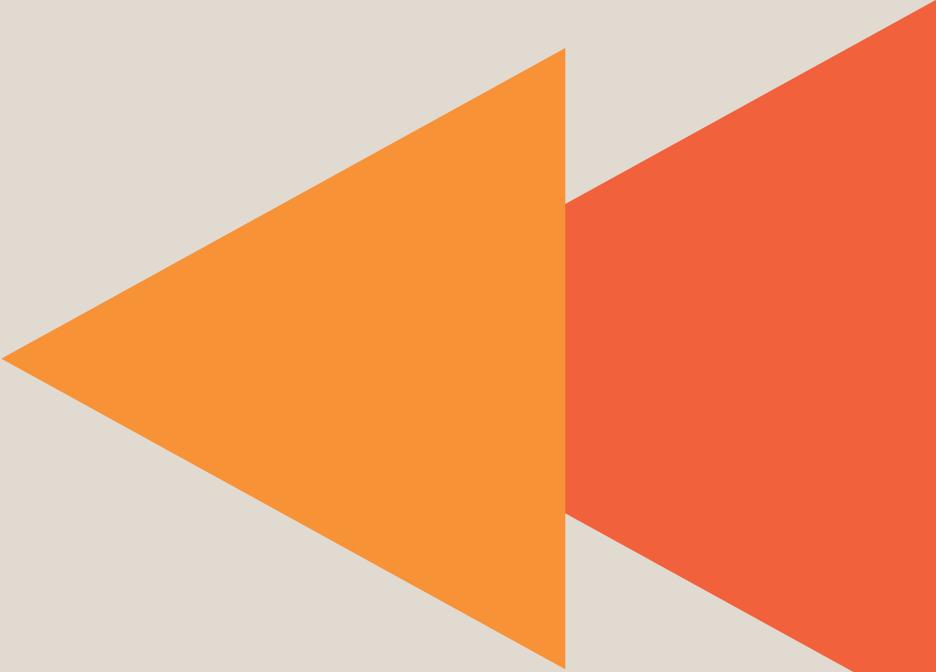
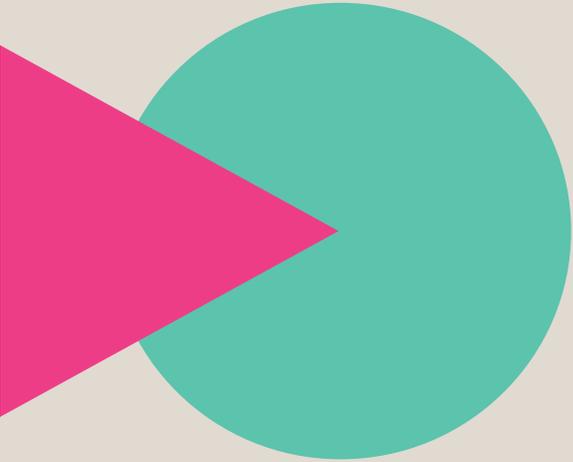
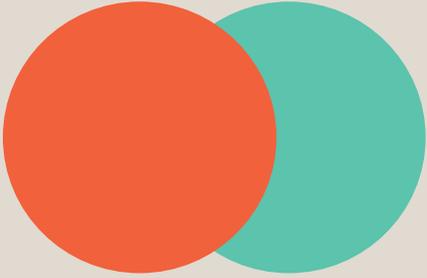
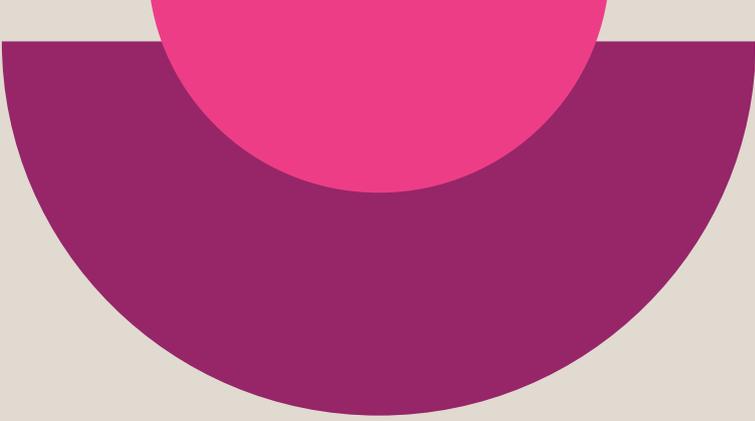
Pages 46 : Fresque de l'échange, quartiers Ronceray-Glonnières, Le Mans | © Le Mans Métropole Habitat

Illustration page 14
Lygie Harmand

Conception et coordination
Direction de la Communication

Conception graphique
Entrecom, juillet 2025

Impression
DEJA LINK



Les Hlm, l'habitat en Mouvement

www.union-habitat.org

X @UnionHlm

🦋 @unionhlm.bsky.social

📷 @unionhlm

📺 @L'Union sociale pour l'habitat

📺 @Union sociale pour l'habitat