L'Union sociale pour l'habitat

L'habitat social au cœur de notre action

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2017-2018

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Éditos 02-03

Qu'est-ce que l'Union sociale pour l'habitat ? 04

LES TEMPS FORTS 06

Le logement social dans la période électorale 08

Le Congrès : la conjonction des temps politiques et économiques 10

Mobilisés contre la réforme des APL 12

Conférence de consensus 14

Loi Élan 16

L'ACTION DE L'UNION POUR LES ORGANISMES HLM 18

Un rôle de représentation nationale 20

Une fonction d'information, de conseil et d'assistance 24

La collection des Cahiers 30

Une mission de réflexion, d'analyse, d'étude et d'élaboration 34

ORGANISATION 38

Organigramme 40

Bilan financier 42

« LA LOI DE FINANCES 2018 EST UNE REMISE EN CAUSE DE LA CONDITION D'EXERCICE DE NOTRE MISSION SOCIALE. [...] MAIS IL NOUS FAUT AVANCER. »

Depuis un an, le Mouvement Hlm a connu de profonds bouleversements, qu'aucun élément de la campagne électorale passée ne laissait présager. La loi de finances 2018, en instaurant une baisse de 800 millions d'euros des APL dès le 1er février 2018, n'est pas uniquement une mesure budgétaire de court terme. C'est aussi, dans les faits, une déstabilisation de notre modèle économique. Pourtant le modèle économique – que soit dit en passant beaucoup de pays nous envient – est aussi, historiquement, la condition d'exercice de notre mission sociale.

Le travail de l'Union, des fédérations, de l'ensemble des organismes a consisté, pendant plusieurs semaines, à lutter contre cette mesure injuste, dangereuse et inspirée par une logique budgétariste. Nous n'avons eu de cesse de la dénoncer. Imposée sans aucune mesure d'impact, personne ne peut aujourd'hui prévoir ses conséquences à moyen et long termes. Notre responsabilité est d'avancer. Nous le devons aux 11 millions de nos concitoyens que nous logeons, aux partenaires et collectivités qui nous accompagnent, à toutes celles et tous ceux qui ont ou auront besoin d'un logement social. La conférence de consensus lancée par le Président du Sénat, Gérard Larcher, et confirmée par le Président de la République lui-même, le projet de loi Élan qui a immédiatement suivi ont été autant de moments où le Mouvement Hlm, dont l'Union est le porte-parole, a pesé sur les arbitrages, tout en restant attentif à ce que le « modèle Hlm » ne soit pas à nouveau dénaturé. Ces débats parlementaires ont eu le mérite de faire de la question du logement, et singulièrement du logement social, un sujet de société, débattu comme tel.

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

« IL EST ESSENTIEL, POUR L'UNION, D'ÊTRE AUX CÔTÉS DES ORGANISMES HLM [...] ET D'ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION PROFESSIONNELLE D'UN SECTEUR EN MUTATION »

Dans une période qui a fortement mis sous tension les organismes Hlm, il est essentiel, pour l'Union, d'être plus que jamais aux côtés des organismes et des Associations régionales pour défendre les intérêts du logement social, mais aussi accompagner l'évolution professionnelle d'un secteur en mutation.

C'est le sens des missions de l'Union. Cet objectif n'est pas nouveau mais il prend, dans le contexte actuel, une importance toute particulière. La mise en place de la Réduction de loyer de solidarité, le champ très large des sujets embrassés par le projet de loi Élan – alors même que les lois Alur ainsi qu'Égalité et citoyenneté sont en cours de déploiement – rendent plus que jamais nécessaire l'accompagnement professionnel des organismes, de leurs dirigeants et de leurs équipes.

L'Union sociale pour l'habitat promeut un droit essentiel, le logement pour tous donc le logement des familles aux ressources modestes, qu'il s'agisse du logement locatif social ou de l'accession sociale à la propriété. Elle est également une structure professionnelle incarnée, porteuse d'expertises reconnues. Elle évolue dans un environnement politique, administratif, associatif, économique, médiatique. Ce sont ces interactions que nous avons cherché à rendre ici palpables, pour mieux expliquer le travail des équipes de l'Union, pour vous permettre d'en suivre au plus près l'activité.

MARIANNE LOUIS
Directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat

L'Union sociale pour l'habitat est une association « loi 1901 » créée en 1929, représentant 720 organismes Hlm (Offices Publics de l'Habitat, Entreprises sociales pour l'habitat, Sociétés coopératives d'Hlm), des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et des Associations régionales Hlm, au travers de 5 fédérations :

- LA FÉDÉRATION NATIONALE DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT
- LA FÉDÉRATION NATIONALE DES ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT
- LA FÉDÉRATION NATIONALE DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HLM
- L'UNION D'ÉCONOMIE SOCIALE POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ
- LA FÉDÉRATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES D'ORGANISMES D'HABITAT SOCIAL

SES MISSIONS

Un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des milieux professionnels, des médias et de l'opinion publique.

Une mission de réflexion, d'analyse et d'étude sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et d'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat.

Une fonction d'information, de conseil et d'assistance auprès des organismes Hlm afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités et leurs compétences professionnelles.

SES COMMISSIONS

- **Accession, Syndic, Copropriétés**
  Président : Daniel Chabod
- **Attributions, Mixité et Gestion sociale**
  Présidente : Valérie Fournier
- **Prospective économique et financière**
  Président : Yannick Borde
- **Quartiers, Sécurité, Emploi**
  Président : Jean-Alain Steinfeld
- **Stratégies patrimoniales et foncières**
  Président : Fabrice Hainaut

SA GOUVERNANCE

L'Union sociale pour l'habitat est présidée par **Jean-Louis Dumont.**

Ses vice-présidents sont Alain Cacheux, Valérie Fournier, Marie-Noëlle Lienemann, Yannick Borde et Denis Rambaud.

Sa directrice générale est Marianne Louis.

L'Union est administrée par un **Comité exécutif** composé des 30 représentants des 5 fédérations.

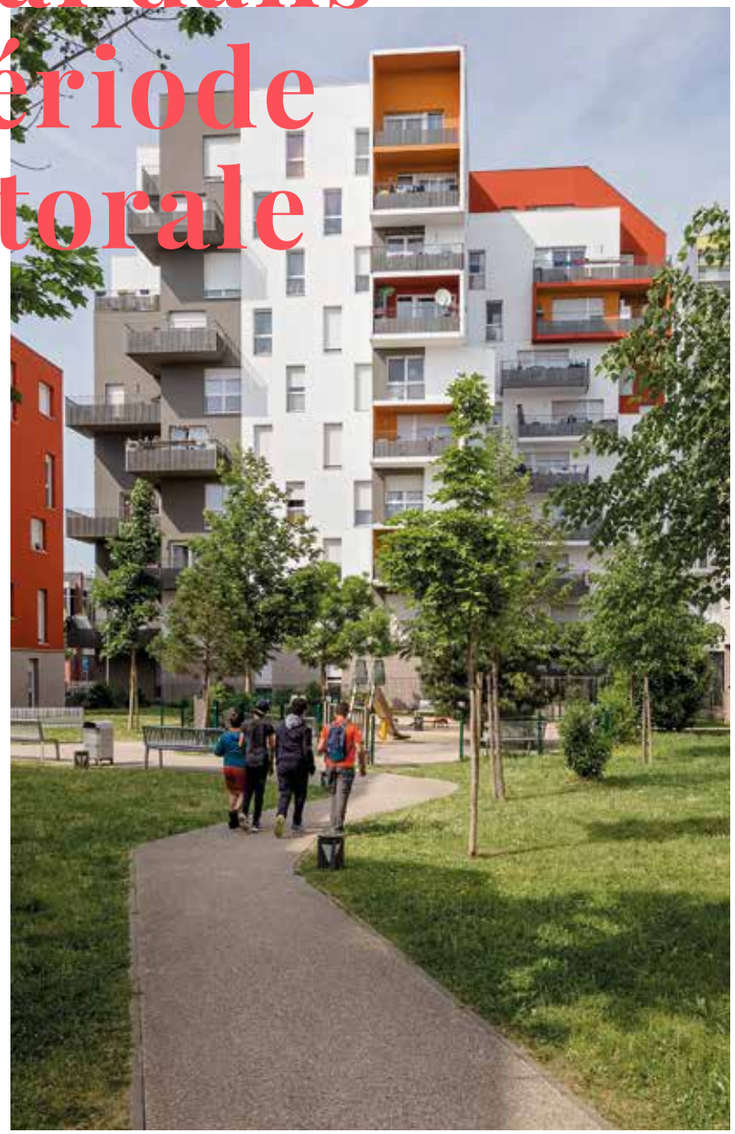
L'Assemblée générale est composée des bureaux des fédérations. Elle élit le président de l'Union, délibère sur le rapport d'activité et approuve les comptes.

Le Conseil social joue un rôle consultatif auprès du Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat. Il est composé d'une trentaine de membres, répartis en 5 collèges : associations d'élus et de collectivités territoriales, organismes socioprofessionnels, associations d'habitants, organisations syndicales et associations d'insertion ou de gestionnaires.

Les temps forts

Durant les 18 derniers mois, le Mouvement Hlm a connu des bouleversements majeurs. Alors que début 2017, le logement social semble être le grand oublié de la campagne présidentielle, l'annonce de la baisse des APL, de la mise en place de la Réduction de loyer de solidarité et de la restructuration du « tissu » des organismes ont nécessité des actions puissantes. L'Union sociale pour l'habitat se mobilise alors, dans un premier temps, pour s'opposer avec force au prélèvement drastique sur les capacités d'autofinancement des organismes Hlm. Puis, toujours avec l'objectif de défendre les intérêts du logement social, l'Union élabore des propositions pour l'avenir.

Le logement social dans la période électorale



Cap Hlm :

45

propositions élaborées par le Mouvement Hlm en 2016

Publication des

5

fondamentaux du logement social

Constatant le peu de place accordée au logement social et à la question des quartiers dans la campagne menée par les candidats à l'élection présidentielle, l'Union sociale pour l'habitat a décidé d'agir afin de repositionner ces thèmes dans les débats.

L'Union a porté auprès des candidats les sujets forts sur lesquels a travaillé le Mouvement Hlm au cours des derniers mois, notamment **dans le cadre de la démarche Cap Hlm et de la mise en œuvre des lois Alur ainsi qu'Égalité et citoyenneté.**

Elle a souhaité ainsi expliquer aux candidats à l'élection présidentielle comment le Mouvement Hlm contribuait à un fonctionnement plus harmonieux de la société, et répondait au besoin des ménages de se loger aux meilleures conditions et à un coût abordable. Au cœur de son action : l'amélioration de la transparence du dispositif d'attribution de logements, le renforcement du rôle social des organismes Hlm, la recherche de la mixité, l'élévation des performances des logements et la tranquillité de leurs occupants. L'Union a également sensibilisé les candidats à la nécessité de créer un environnement réglementaire et législatif plus équitable pour relancer la maîtrise d'ouvrage sociale directe qui a perdu ces dernières années beaucoup de terrain par rapport à la vente à l'état futur d'achèvement (VEFA).

Un grand colloque sur les quartiers s'est par ailleurs tenu à l'initiative et à l'invitation de l'Union, en janvier 2017. Organisé au Palais Brongniart, il a réuni plus de 500 personnes et a suscité de nombreux échos dans la presse. Les participants ont insisté sur la nécessaire réévaluation du financement du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) et sur la mise en œuvre des propositions de Cap Hlm dédiées aux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Autant de thèmes qui restent bien évidemment d'actualité.

Le 29 mars 2017, les représentants des principaux candidats à l'élection présidentielle ont été auditionnés sur leur programme par l'Assemblée générale de l'Union sociale pour l'habitat, à l'exception du Front national. Aucun d'entre eux, malgré leurs différences, n'a remis en cause le modèle de fonctionnement du logement social, lui reconnaissant un rôle essentiel dans la société française d'aujourd'hui.

Oui au logement social !

↓

L'inscription des sujets-clés du logement social dans la campagne présidentielle a notamment été recherchée par la campagne "Oui au logement social", destinée à mobiliser le plus largement possible via un site Internet dédié et une pétition en ligne. La publication des « 5 fondamentaux du logement social » a également permis de partager les fondements du logement social « à la française ». Enfin, l'Union a réuni les partenaires du Mouvement Hlm le 14 mars 2017 au cours d'une journée de mobilisation, avec l'objectif de faire entendre plus fortement la voix du logement social dans la campagne et de rappeler le rôle essentiel qu'il joue dans la société. Les 53 partenaires présents ont signé le manifeste "Oui au logement social", lui réaffirmant ainsi leur attachement.

Le Congrès : la conjonction des temps politiques et économiques

Temps fort de l'action professionnelle du Mouvement Hlm et de son expression politique, le 78e Congrès de l'Union sociale pour l'habitat s'est tenu à Strasbourg du 26 au 28 septembre 2017. Actualité oblige, il a été marqué par la mobilisation contre la réforme des APL.

Strasbourg

300 partenaires

22000 visiteurs

La concordance des calendriers a fait que le projet de loi de finances 2018 (PLF) en cours de discussion au Parlement a été rendu public quelques jours avant le Congrès. Il prévoyait d'instaurer, dès janvier 2018, et à hauteur de 1,5 milliard d'euros, une baisse des aides personnalisées au logement (APL) des locations Hlm compensée par les organismes Hlm, par le biais d'une Réduction de loyer de solidarité (RLS). Le Congrès a été le point de départ d'une contestation qui a duré plusieurs semaines, jusqu'à l'adoption définitive de la loi de finances. Organismes Hlm, associations, locataires, élus locaux ont manifesté leur incompréhension face à la mesure annoncée, et ont dénoncé avec virulence les risques pour le logement des ménages aux revenus modestes, portés par la réforme, trouvant un écho médiatique important.

Le Congrès a également été un moment-clé de mise en lumière des actions professionnelles du Mouvement Hlm et un lieu d'exposition de ses savoir-faire. Les Rendez-vous du Parvis ont permis beaucoup d'échanges professionnels entre les acteurs du logement sur les thématiques prioritaires du Mouvement Hlm que sont, notamment, les plateformes inter-bailleurs, les risques relatifs au recours trop important à la VEFA, les partenariats en matière de sécurité ou la transition numérique. Lieu de rencontre, le Congrès a également accueilli le « Village des associations » et une librairie.

Quant à H'Expo, elle a réuni en 2017 plus de 300 partenaires économiques et associatifs. Le « Village des start-up », initié en 2016, a quant à lui rencontré un vif succès auprès des visiteurs.

Ce ne sont là que quelques exemples parmi d'autres d'un Congrès qui a mis l'accent sur l'innovation utile et appropriable par les organismes et les habitants (*lire encadré ci-contre*). C'est dans ce contexte que la première édition des Trophées de l'Innovation a récompensé 4 organismes pour leurs projets éprouvés sur le terrain, caractérisés par leur adaptabilité et leur reproductibilité. C'est également à l'occasion du Congrès que la plate-forme Bienvéo.fr, qui permet de mettre en visibilité les logements disponibles à la location ou à la vente, a été officiellement lancée.

Au total, le Congrès de Strasbourg a accueilli 22 000 visiteurs, pour un rendez-vous politique et économique incontournable d'un secteur qui représente aujourd'hui un tiers de la production de logements neufs en France, et une capacité d'investissement annuel de plus de 18 milliards d'euros.

La dynamique de l'innovation

Le Pavillon de l'Innovation a mis en lumière la dynamique qui anime le Mouvement Hlm pour mettre en œuvre des solutions et des services innovants dans le social, la transition énergétique, les outils numériques collaboratifs, la construction ou la rénovation. Au centre de ce foisonnement d'innovations qui irrigue le logement social, réside la volonté de mettre toutes les initiatives innovantes au service des habitants et des territoires.

Mobilisés contre la réforme des APL

La prise en charge de la baisse des aides personnalisées au logement (APL) par les bailleurs sociaux avec la mise en place de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) est imposée brutalement et sur concertation par le projet de loi de finances, en septembre 2017. Le montant de cette RLS est finalement diminué pour 2018 et 2019, après la très importante mobilisation du Mouvement Hlm et de ses partenaires mais elle s'accompagne d'une hausse de la TVA. Les conséquences de cette mesure demeurent considérables.

La réforme des APL aboutit à une situation paradoxale. En obligeant les organismes Hlm à prendre en charge la Réduction de loyer de solidarité (RLS) pour compenser la baisse des APL, elle ampute leur capacité d'autofinancement au moment même où les pouvoirs publics leur demandent un effort pour loger davantage de ménages à très faibles revenus. À cette baisse de l'autofinancement s'ajoute une hausse du taux de TVA de 5,5 % à 10 % pesant sur les travaux.

Pour mémoire, le coût de la politique du logement en France s'élève annuellement à 42 milliards d'euros dont 18,2 milliards d'aides personnalisées au logement, destinées pour moins de la moitié aux locataires du parc social (8 milliards). En demandant aux organismes Hlm de compenser l'économie d'APL réalisée par l'État, les pouvoirs publics imposent une évolution brutale du modèle. Le sentiment d'incompréhension – et d'injustice – éprouvé par l'ensemble des acteurs du secteur, bailleurs sociaux, associations, élus locaux, entreprises de construction, est patent.

L'Union sociale pour l'habitat a réagi immédiatement pour faire entendre son point de vue en s'opposant à l'article 52 du projet de loi de finances 2018 qui ampute de 75 % les capacités d'autofinancement des organismes et donc leurs moyens pour développer et améliorer le parc de logements. Ce même article supprime également l'APL accession, privant ainsi les nouveaux bénéficiaires, à hauteur de 35 000 familles par an, de cette aide au logement essentielle à leur solvabilisation.

Dans cette perspective, l'ensemble des partenaires du Mouvement Hlm (associations d'élus, de locataires, acteurs économiques) se sont mobilisés, et l'Union a lancé sa première campagne de communication grand public depuis 1987 : « Toucher aux APL c'est toucher à la solidarité nationale, c'est toucher à la France ». Son but : faire comprendre à tous les publics l'enjeu de la défense du logement social et des APL pour les locataires aux revenus les plus modestes. Parallèlement, le Livre noir de la réforme des APL qui fragilisent 146 000 emplois dans le secteur du bâtiment a été adressé aux leaders d'opinion pour déclencher une prise de conscience générale.

La mobilisation du secteur a atténué la violence par des mesures d'accompagnement. La hausse de la TVA est appliquée au 1er janvier 2018, mais l'effort demandé sur la RLS est étalé sur 3 ans, et inclut une clause dite de « revoyure ».

> « Toucher aux APL c'est toucher à la solidarité nationale, c'est toucher à la France »

L'Union sociale pour l'habitat a également obtenu que soit ouverte une conférence de consensus, à l'initiative du Sénat, en vue de la préparation du projet de loi Évolution du logement et aménagement du numérique (Élan). Le Président de la République a soutenu cette initiative à l'occasion du Congrès des Maires.

– FOCUS –

Les Français très majoritairement hostiles à la réforme des APL imposée aux organismes Hlm

↓

Les jugements* portés par les Français sur cette réforme, qui impose la prise en charge par les bailleurs sociaux de la baisse des APL pour leurs locataires bénéficiaires de l'APL, sont en majorité négatifs en raison de ses conséquences sur la rénovation de logements, la construction, les quartiers en difficulté et l'emploi dans le secteur du bâtiment. En outre, 64 % d'entre eux (vs 30 %) désapprouvent la suppression des APL pour les ménages modestes qui accèdent à la propriété.

* Étude BVA réalisée en octobre 2017 auprès d'un échantillon national représentatif de 977 personnes âgées de 18 ans et plus, constitué selon la méthode des quotas

+ de 800 millions d'€

C'est le coût global annuel en 2018 et en 2019 pour les organismes de la compensation de la baisse des APL et de la mise en place de la RLS, auquel il faudra ajouter les coûts de gestion et de mise en œuvre d'un dispositif très complexe, soit une diminution très importante de leurs capacités d'autofinancement.

Conférence de consensus

Peser sur la réforme

Conférence de consensus : redonner sa place à la concertation

La conférence de consensus sur le projet de loi Élan s'est tenue au Sénat du 12 décembre 2017 au 8 février 2018. Après l'expression d'une opposition frontale sur la baisse des APL et la mise en place de la Réduction de loyer de solidarité, elle a été l'occasion pour le Mouvement Hlm de partager ses ambitions et ses propositions pour le logement des ménages aux revenus modestes.

En septembre 2017, en parallèle de la réforme des APL, le Gouvernement a annoncé qu'il présenterait un nouveau projet de loi sur le logement. C'est dans cette perspective qu'une Conférence de consensus a été organisée sous l'égide du Sénat. L'Union sociale pour l'habitat a défini 85 propositions du Mouvement Hlm. Ces propositions, présentées lors de la Conférence de consensus, ont été formalisées dans un Livre blanc pour mieux faire entendre la voix des organismes Hlm et inspirer le débat parlementaire.

85

propositions du Mouvement Hlm pour la Conférence de consensus sur le logement et **108 propositions d'amendement** pour améliorer le projet de loi Élan et renforcer l'action des organismes en faveur des habitants

Recomposition du tissu

↓

La Conférence de consensus a également permis à l'Union avec les fédérations d'exposer un point de vue commun sur les logiques de regroupement et de rationalisation du tissu des organismes. Ces éléments ont été pour partie repris dans le projet de loi Élan, et doivent alimenter le débat parlementaire.

La Conférence de consensus comprenait 5 séances thématiques au cours desquelles les représentants de l'Union ont présenté les propositions du Mouvement Hlm :

1 RÔLE ET PLACE DES COLLECTIVITÉS LOCALES DANS LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Plusieurs lois récentes ont reconnu le rôle déterminant des collectivités locales dans la définition et la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Les 5 propositions faites sur ce thème visent à soutenir et organiser ce mouvement de territorialisation.

2 ACCÉLÉRER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET SIMPLIFIER LES NORMES DE CONSTRUCTION ET D'URBANISME

La production d'un nombre élevé de logements dépasse la seule question du financement. 21 propositions ont été présentées pour simplifier les règles de la maîtrise d'ouvrage sociale, mobiliser un foncier abordable, stabiliser le cadre réglementaire et normatif, accélérer la délivrance des autorisations d'urbanisme et des contentieux.

3 ÉVOLUTION DU PARC SOCIAL

Les **29 propositions faites** portent essentiellement sur l'amélioration du dispositif de gestion de la demande et des attributions qui se déploient autour d'**objectifs de transparence, de mixité et d'accueil**, sur la recomposition du tissu, sur les nouvelles compétences des organismes Hlm, etc.

4 LES ENJEUX DU PARC PRIVÉ

Les **4 propositions formulées** visent à mettre au service des copropriétés, notamment celles en difficulté, les compétences des organismes.

5 REVITALISER LES CENTRES-VILLES & RENFORCER LA COHÉSION DES TERRITOIRES

La cohésion des territoires exige une attention aux territoires « détendus », notamment dans les centres-villes en déclin, pour éviter l'accentuation des phénomènes de déqualification.

Le Livre blanc, adossé au travail engagé depuis plusieurs années par le Mouvement Hlm sur la question des villes moyennes, consacre 26 propositions à cette question essentielle pour la cohésion nationale.

Loi Élan

Le temps de la réforme

L'Union sociale pour l'habitat a été très active lors de l'élaboration du projet de loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique Élan. Elle a ainsi proposé plus d'une centaine d'amendements lors de l'examen du texte en première lecture.

À titre d'illustration, l'Union sociale pour l'habitat a notamment souligné l'intérêt des dispositions du projet de loi visant à simplifier les règles qui pèsent sur la maîtrise d'ouvrage Hlm afin de construire plus vite. La suppression de l'obligation systématique de recourir à la procédure de concours pour le choix de la maîtrise d'œuvre permet aux organismes Hlm de choisir la procédure la plus pertinente et la plus adaptée aux situations rencontrées et aux ouvrages à construire.

Avec la prorogation de la faculté de recourir librement à la conception-réalisation, disposition qui a fait ses preuves depuis 2009, les organismes Hlm disposent d'un mode d'action supplémentaire et complémentaire aux autres procédures qui leur sont proposées.

À l'heure de la maquette numérique et des approches collaboratives, ces dispositions augmenteront l'agilité de la maîtrise d'ouvrage sociale.

L'Union sociale pour l'habitat a formulé également des propositions pour renforcer la capacité des organismes à remplir leurs missions sociales, développer des services aux locataires, encourager l'accession sociale, faciliter la mobilité, développer la colocation, renforcer les capacités d'action des organismes Hlm dans le cadre des opérations de revitalisation de centres-villes…

Elle a enfin naturellement proposé plusieurs évolutions des dispositions prévues sur les regroupements.

Des propositions d'amendements complémentaires issues du Livre blanc ont également été suggérées afin d'enrichir le texte.

En parallèle de la loi Élan, le Mouvement Hlm s'est fortement impliqué dans la relance de la politique de la ville et le doublement du financement de l'ANRU

L'action de l'Union pour les organismes Hlm

En 2017, l'action de l'Union a été fortement dirigée par l'actualité politique pour alerter sur les conséquences de la baisse des APL, porter des propositions et accompagner les organismes Hlm dans ces évolutions. Dans le même temps, elle a continué de développer une action professionnelle sur des thèmes aussi divers que la concertation, le volet Logement de la loi Égalité et citoyenneté, la médiation des litiges de la consommation, les bâtiments bas carbone et à énergie positive, le logement Hlm accompagné, la réforme des marchés publics, la gestion de la demande et des attributions, la politique des loyers et les CUS, la maquette numérique, les enjeux de tranquillité résidentielle et de sécurité, la gestion des copropriétés, la mise en œuvre du RGPD…

Un rôle de représentation nationale

auprès des pouvoirs publics, des milieux professionnels, des médias et de l'opinion publique

Regroupant 720 organismes de logement social, les Sacicap et les Associations régionales Hlm répartis sur l'ensemble du territoire, au travers de ses 5 fédérations, l'Union sociale pour l'habitat **porte la voix du Mouvement Hlm, contribue aux politiques publiques, et défend le rôle du logement social** dans les réponses apportées aux enjeux de notre société.

720
organismes Hlm

80000
salariés

12000
administrateurs bénévoles

L'implication de l'Union dans la défense et le développement du logement social passe par des relations constantes avec ses parties prenantes, sociales et économiques.

Dans ce cadre, l'Union sociale pour l'habitat intervient dans de nombreuses commissions et associations. Elle porte ainsi la contribution du Mouvement Hlm dans des réflexions et des projets qui dépassent bien souvent le périmètre du logement social. C'est par cette démarche partenariale largement répandue dans les différentes actions de l'Union que le Mouvement peut donner de la visibilité à l'action des organismes et faire intégrer les enjeux du logement social dans les discussions et débats.

↓

EXEMPLE

Sur la réforme de l'aide personnalisée au logement (APL) et la mise en place de la Réduction de loyer de solidarité (RLS), les résultats des analyses de la direction des Études économiques et financières (DEEF) de l'Union sur le projet de loi de finances 2018 ont établi que, dans sa première version, la RLS priverait les organismes de plus de 2 milliards d'euros en 2020, soit 75 % de leur capacité d'autofinancement. Les données fournies par la DEEF ont permis d'alimenter le contre-argumentaire développé par le Mouvement Hlm à l'automne 2017 et les prises de parole de l'Union dans la période. Les analyses sur les conséquences de la RLS ont contribué à faire évoluer le projet du Gouvernement, pour aboutir à la loi de finances finalement votée en décembre 2017.

Une fois la RLS adoptée par la loi de finances 2018 et le montant de la baisse des APL fixé, la DEEF a travaillé aux modalités de sa mise en application, avec un objectif : limiter le coût réellement supporté par les organismes, en lien avec la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), la Caisse d'allocations familiales (CAF) et la Mutualité sociale agricole (MSA). La limitation des plafonds de ressources pour les bénéficiaires de la RLS a permis de minimiser les cas de « débord », c'est-à-dire, par exemple, de ménages qui auraient bénéficié de la RLS sans être bénéficiaires de l'APL. Le surcoût potentiel aurait pu être de l'ordre de 200 millions d'euros.

↓

EXEMPLE

Concernant la rénovation urbaine, l'Union a défendu sans relâche, et grâce aux nombreux exemples, analyses de situations établies avec les organismes, la nécessité du doublement des moyens de l'ANRU, pour passer de 5 à 10 milliards d'euros. Ce doublement, enfin acté, va permettre des opérations plus significatives de démolition/reconstruction. Le renforcement des financements bénéficiera aux 200 quartiers d'intérêt national, parfois en très grande difficulté, qui disposaient de moyens insuffisants pour mener les projets nécessaires à leur redressement. Les 250 quartiers d'intérêt régional pourront également en bénéficier.

L'Union a également obtenu après des négociations avec les services de l'État le maintien de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans tous les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Cet abattement est indispensable aux organismes pour financer la gestion de proximité renforcée.

L'Union est naturellement partie prenante de la réflexion sur l'avenir des quartiers et de leurs habitants.

↓

EXEMPLES

Dans le cadre de la promotion du numérique dans l'acte de construire, l'Union sociale pour l'habitat a mené de nombreuses actions en s'impliquant notamment dans le Plan de transition numérique du bâtiment (PTNB). Elle s'est aussi investie dans la filière de la construction en contribuant à la création d'ADN Construction, une association qui milite pour le développement du numérique dans le secteur.

Par ailleurs, la direction des Affaires européennes (DAE) de l'Union conduit des actions de lobbying indispensables à la **reconnaissance du logement social au niveau européen.** 3 collaborateurs présents à Bruxelles valorisent les missions des organismes auprès de l'Union européenne. Ce travail a notamment contribué à la progression des fonds Feder entre la période 2009-2014 et 2014-2020, passant de 220 millions à 475 millions d'euros.

Pour donner corps à cette implication, l'Union s'engage officiellement sur de nombreux sujets.

Par la signature de chartes ou de partenariats, le Mouvement Hlm se trouve doté d'expertises supplémentaires et partie prenante dans la définition de plans d'action permettant de faire avancer le secteur.

L'Union sociale pour l'habitat a notamment signé en 2017 la charte d'engagement volontaire de la filière du bâtiment pour la construction numérique « Objectifs BIM 2022 » ainsi que la charte Bâtiments connectés, Bâtiments solidaires et humains. Le BIM (maquette numérique) a été un point central de l'action prospective de la direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales (DMOP) de l'Union. Les potentialités de ce dispositif de modélisation des données sont élevées, aussi bien en termes de construction que de gestion du patrimoine. La DMOP a ainsi piloté le projet Atelier BIM virtuel qui a réuni 118 représentants de tous les secteurs de la construction pour simuler, sur un bâtiment réel de l'OPH de La Rochelle, les effets de sa numérisation.

Le concours « S'engager pour les quartiers », qui a été créé en 2011 par l'ANRU et la Fondation Agir contre l'exclusion (FACE), sous le parrainage du CGET, de l'Union sociale pour l'habitat (USH), d'Engie, de Vinci, de Mutualia Grand-Ouest, du groupe Actual et de la Fondation Ippon montre, au travers des projets sélectionnés, combien les territoires de la rénovation urbaine sont porteurs d'innovation sociale, de développement économique local et de cohésion sociale. Il valorise notamment les différents types d'habitat, l'ouverture sur le reste de la ville, la qualité des espaces publics, la possibilité pour leurs habitants d'être des citoyens à part entière.

Dans la continuité de sa mission de représentation, la valorisation du secteur et de ses acteurs auprès des pouvoirs publics, des milieux professionnels, des médias et de l'opinion publique est une des actions essentielles de l'Union en faveur du Mouvement Hlm.

Cette valorisation passe notamment par des temps forts de communication tout au long de l'année.

Événement majeur pour le secteur, **le Congrès Hlm** constitue le point de convergence entre toutes les thématiques importantes du secteur, les dirigeants des organismes Hlm et tous les acteurs politiques, économiques, associatifs et industriels de l'habitat. Que ce soit via les prises de parole et les conférences ou les différents exposants présents sur le site du Congrès, notamment au sein du salon H'Expo, c'est toute la pluralité et la richesse de ce qui fait le logement social aujourd'hui qui est mise en évidence.

Sur une autre tonalité, **la Semaine nationale des Hlm** crée un rendez-vous annuel entre les bailleurs et leurs interlocuteurs de proximité, locataires, accédants, habitants, élus, associations… en valorisant des initiatives et des services pensés pour les locataires et plus largement pour la société. En 2017, l'événement a mis en valeur les actions du Mouvement Hlm en faveur de la transition énergétique et environnementale. En 2018, c'est la capacité des organismes à soutenir et développer l'innovation dans toutes ses dimensions qui est mise à l'honneur.

Le concours annuel de courts-métrages « Hlm sur cour(t) » contribue lui aussi à apporter un regard différent et positif sur les logements sociaux et leurs habitants. Avec plus de 80 scénarios reçus pour l'édition 2018 et 4 lauréats sélectionnés par un jury à la croisée des mondes du logement social et

du cinéma, cette opération contribue véritablement à construire une image plurielle et positive des Hlm.

En dehors des temps forts, ce sont des actions de communication tout au long de l'année qui viennent nourrir l'image du Mouvement Hlm. Les relations de proximité entretenues avec la presse permettent de donner une meilleure grille de lecture des actualités du secteur aux médias et donc à l'opinion publique. **Cela passe aussi bien par des communiqués de presse réguliers, par des conférences de presse que par des contacts directs toujours plus nombreux.** Ce sont autant d'occasions d'orienter les médias vers des initiatives concrètes permettant de valoriser le secteur du logement social. Le sujet a ainsi bénéficié de plus de 3300 reprises dans les médias (vs 1700 en 2016) avec une tonalité majoritairement neutre et factuelle ou positive.

De même, l'Union a renforcé sa communication sur Twitter et est désormais devenue un émetteur suivi et relayé sur ce média, avec de nombreuses interactions avec d'autres acteurs du logement social et des personnalités institutionnelles.

Autre média d'une grande richesse, **le magazine *Actualités Habitat***, qui tous les 15 jours, se fait l'écho de ce qui se passe dans le secteur Hlm, tant au niveau politique, technique, social et juridique. Il constitue une mine d'informations notamment sur les projets et la vie des organismes Hlm. Et il est désormais disponible en ligne. Enfin le site Internet de l'Union (www.union-habitat.org) a connu en 2018 une refonte complète, de même que l'espace « Ressources », qui permet à chaque salarié d'organisme d'avoir accès à l'expertise du secteur.

Une fonction d'information, de conseil et d'assistance

auprès des adhérents afin de faciliter et développer leurs activités ainsi que leurs compétences professionnelles

L'expertise de l'Union sociale pour l'habitat est mise au service des organismes Hlm **au travers d'outils ou d'espaces d'information et d'échanges**

Plus de 20 événements et journées professionnelles par an pour apporter des éclairages sur des thèmes et des enjeux d'actualité

Pour accompagner les organismes Hlm, l'Union conçoit et produit des outils d'aide à la décision, de pilotage et de suivi.

Ils peuvent prendre différentes formes, en voici quelques exemples.

ABATTEMENT DE TFPB

Identifier et qualifier les actions mises en œuvre par les organismes Hlm

Dans le cadre des négociations avec les services de l'État portant sur le maintien de l'abattement sur la TFPB dans tous les quartiers prioritaires de la politique de la ville, l'Union a mis en place un accompagnement spécifique afin d'aider les bailleurs à bénéficier de cet abattement : un « questions/réponses » informe les organismes, un outil de suivi leur permet de rendre compte au niveau local des actions conduites au titre de cet abattement et une note méthodologique leur fournit un guide sur l'ensemble de ce dispositif.

« LOGEMENT D'ABORD »

Une urgence sociale, une priorité professionnelle

Dans le cadre du plan « Logement d'abord », l'Union a publié un cahier, disponible sur l'espace « Ressources » du site de l'Union, qui fournit aux organismes toutes les explications sur la méthode de mise en place et d'organisation du Logement Hlm accompagné.

FAIRE FACE À LA PRÉCARISATION DES LOCATAIRES

La prévention des impayés et des expulsions a fait l'objet d'une attention particulière. Une enquête annuelle est conduite avec les fédérations pour alimenter la réflexion des pouvoirs publics sur le sujet. L'enquête aide aussi les organismes à mieux évaluer leurs actions de prévention en comparant leurs résultats à ceux obtenus au niveau national.

Avec les Associations régionales Hlm, l'Union a organisé des réunions inter-bailleurs destinées à renforcer l'efficacité des actions de prévention.

IDENTIFIER LES MEILLEURES SOLUTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Soutenue par le programme PACTE, l'Union sociale pour l'habitat a lancé l'Observatoire de la performance énergétique des bâtiments résidentiels sociaux. Il permettra de confronter les consommations prévues avec les consommations réelles des bâtiments résidentiels respectant la réglementation thermique 2012. Ce travail conduira à identifier les solutions optimales pour atteindre les consommations recherchées à coûts maîtrisés.

CARTOGRAPHIER

L'occupation sociale du parc Hlm

La cartographie de l'occupation sociale du parc Hlm est pilotée sous l'égide du GIP-SNE. Conçue à partir des données de l'enquête OPS 2016 (Occupation du parc social), elle renseigne sur les revenus des locataires, les loyers, l'activité ou l'ancienneté dans le logement. L'anonymat des ménages est assuré en conformité avec les dispositions légales en vigueur. La cartographie de l'occupation va rapidement s'enrichir des résultats de l'enquête OPS 2018 et sera prochainement accessible aux organismes, au niveau de détail le plus fin, en ce qui concerne leur patrimoine.

LUTTER CONTRE LES SITUATIONS DE NON-QUALITÉ

Et promouvoir le label Quali'Hlm

Parallèlement, le dispositif de traitement des situations de non-qualité, conforté par plusieurs propositions de Cap Hlm, a été mis en place courant 2017. En complément, le label Quali'Hlm, qui invite les organismes à formaliser leurs engagements de qualité de service, a poursuivi sa montée en puissance.

quali'hlm
La qualité de service en actions et en preuves

DÉCRYPTER LES RÉGLEMENTATIONS EUROPÉENNES

Une partie importante de l'activité de la direction des Affaires européennes (DAE) de l'Union a consisté à aider les organismes dans les démarches que nécessite l'attribution des fonds FEDER. La DAE intervient auprès des organismes Hlm lorsque ceux-ci la sollicitent directement, ou en mettant à leur disposition des documents-types et des outils pour répondre aux nombreuses exigences des autorités européennes. Des réunions régionales ont aussi été organisées tout au long de l'année avec les Associations régionales Hlm.

Parce que le numérique permet plus d'interactivité, plus d'audience, plus d'agilité, l'Union a développé de nombreux outils digitaux pour une meilleure collaboration avec les organismes Hlm et une amélioration des services.

Une nouvelle génération d'espaces collaboratifs

La direction du Numérique et des Systèmes d'information (DNSI) de l'Union a piloté la mise en place de plusieurs espaces collaboratifs accessibles aux organismes sur le site de l'Union sociale pour l'habitat. Ces espaces participent à la professionnalisation des métiers par la création de réseaux d'échange et de partage d'expériences, d'informations et de bonnes pratiques entre les directions de l'Union et les organismes, ainsi qu'entre les organismes eux-mêmes.

En un mois, l'Espace RLS a enregistré près de 2000 membres

Par exemple, l'espace collaboratif « Quartiers prioritaires » regroupe toutes les actions de la direction des Politiques urbaines et sociales sur le sujet avec un double objectif : partager l'information et animer une communauté de savoir-faire pour un enrichissement mutuel. D'autres espaces collaboratifs ont vu le jour en 2017, tels que Com'Hlm, Espace RLS ou le Comptoir numérique.

Bienvéo.fr

Mis en ligne en septembre 2017 à l'occasion du 78e Congrès Hlm, le site Bienvéo.fr augmente considérablement la visibilité de l'offre de logements des organismes Hlm au niveau national. Il répond ainsi par anticipation à une exigence de la loi Égalité et citoyenneté ainsi qu'aux engagements de Cap Hlm. Avec plus de 5 000 offres actives déposées par les organismes à la fin du premier trimestre 2018 et plus de 10 000 publiées depuis son lancement, le site contribue, en outre, à lutter contre la vacance. Il facilite également la mobilité et améliore les parcours résidentiels.

Les offres de Bienvéo.fr concernent majoritairement la location de logements, de locaux d'activité, de parkings et de terrains. La vente et l'accession sociale y ont également leur place.

La conception de Bienvéo.fr et ses liens avec les sites d'offres des organismes ainsi qu'avec le Système national d'enregistrement des demandes lui assurent un référencement optimal par les moteurs de recherche. Complémentaire des sites d'offres de logements ouverts par une centaine d'organismes, il leur permet d'augmenter gratuitement l'audience de leurs annonces. Les bailleurs dépourvus de site en ligne peuvent se dispenser d'en créer un ou de recourir aux services des sites marchands.

Bienvéo.fr fournit à ses visiteurs toutes les informations nécessaires pour faire une demande de logement mais laisse aux organismes le choix des canaux par lesquels ils souhaitent être contactés par les demandeurs.

L'Union a par ailleurs renforcé sa propre communication digitale pour proposer des contenus et des services enrichis aux organismes Hlm et autres acteurs de l'habitat.

Le nouveau site Internet de l'Union, lancé en mars 2018, a pour ambition première de donner au site internet de l'Union une place centrale dans son système d'information. Il s'agit de repenser l'organisation et l'alimentation des différents canaux de diffusion des informations ou communications alors même que le site Internet de l'Union, avec 600 000 visiteurs uniques par an, est devenu, en complément d'*Actualités Habitat*, un vecteur d'information essentiel.

Cette nouvelle version du site agrège aux contenus éditoriaux des « services ». Par services, on entend un accès à la demande de logements sociaux à l'offre en tant que telle (pour information, le site du GIP-SNE enregistre 400 000 visites par mois et bienveo.fr déjà 50 000 visiteurs uniques après 5 mois de mise en ligne), mais également aux 3 500 offres d'emplois mises en ligne par an sur la bourse d'emploi du site.

On entend également par « services » la capacité de l'Union à rendre accessible aux organismes l'expertise qu'elle développe. La refonte du centre de ressources, le développement d'espaces collaboratifs plus accessibles, la mise en place d'une base de gestion de contacts (CRM) attestent de la volonté assumée de l'Union de mieux communiquer à destination de ses adhérents, en profitant des opportunités qu'offre le digital.

Actualités Habitat dispose désormais d'une version accessible via Internet. Cela permet de diffuser une sélection d'articles sur les réseaux sociaux, notamment Twitter et LinkedIn.

Par ailleurs, pour donner corps aux orientations stratégiques et accompagner les experts sur leurs problématiques, différentes communautés professionnelles sont animées par l'Union.

Les réseaux donnent aux professionnels des organismes la possibilité de développer leur expertise professionnelle en échangeant leurs expériences et leurs bonnes pratiques.

Le Réseau des acteurs de l'habitat se réunit régulièrement autour de thématiques spécifiques.

En novembre 2017, plus de 250 chercheurs et acteurs ont échangé leurs expériences et leurs savoirs sur les enjeux de la transition numérique dans le logement et l'habitat. Le 21 mars 2018, plus de 400 représentants des collectivités locales, des organismes Hlm et des associations ont débattu des risques et des potentialités de la nouvelle politique du logement portée notamment par la Réduction de loyer de solidarité et le projet de loi Élan.

Par ailleurs, l'animation des réseaux de juristes et de fiscalistes des organismes est très importante pour optimiser les services fournis par l'Union à ces professionnels. Les réseaux constituent des attaches essentielles avec les problématiques concrètes du terrain rencontrées par les organismes Hlm, permettant notamment d'orienter les contributions et éventuellement les amendements sur les priorités du secteur.

La direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales (DMOP) de l'Union anime plusieurs réseaux métiers dont le « Numérique et Bâtiment » qui permet la mutualisation des pratiques et la production de documents communs, et qui rassemble plus de 40 organismes très concernés par le numérique.

La direction de la Communication réunit régulièrement les communicants des organismes Hlm. En 2017, 2 journées professionnelles nationales ont été organisées sur des thèmes d'actualité et 5 ateliers en régions ont abordé, à la demande des Associations régionales Hlm, des thématiques particulières à chacune d'elles.

- FOCUS -

Les réseaux métiers et groupes professionnels

Les réseaux métiers et les groupes professionnels, animés par l'Union sociale pour l'habitat, sont ouverts à tous les salariés des adhérents. Ils permettent aux participants d'échanger sur les enjeux propres à leurs activités.

- Réseau métiers « Politiques techniques »
- Réseau métiers « Syndic Hlm et Copropriétés »
- Réseau métiers « Énergie et Environnement »
- Réseau métiers « Numérique et Bâtiment »
- Réseau des agents DSU
- Réseau des chefs de projets RU
- Réseau des référents Sécurité
- Réseau RH (Ressources humaines)
- Réseau des correspondants Informatique et Libertés
- Réseau des responsables RSE (Responsabilité sociale des entreprises)
- Groupe professionnel « Aménagement durable, Partenariats, Action foncière »
- Groupe professionnel « Prospective et Innovation »
- Groupe Fiscalité
- Groupe professionnel « Vieillissement dans le parc »
- Groupe professionnel « Logement des jeunes »
- Groupe Copropriété
- Groupe professionnel « Laïcité et Vivre-ensemble »
- Groupe Marchés publics

Pour recenser, développer et mettre en valeur l'innovation, l'Union organise de nombreux appels à projets et expérimentations.

En 2018, la direction des Politiques urbaines et sociales (DIUS) de l'Union a lancé un 4e appel à projets **« Logements accompagnés »** marquant ainsi son engagement dans le plan quinquennal Logement d'abord. Les bailleurs peuvent ainsi s'associer dans la mise en place de l'accompagnement en partenariat avec des associations dans le but d'aboutir à une insertion économique et sociale des personnes en grande difficulté. Ils bénéficient à ce titre d'un soutien financier.

L'engagement de l'Union en faveur de la **transition énergétique** s'est également poursuivi en 2017. Les travaux autour de l'expérimentation Énergie positive et Réduction carbone (E+C-) préfigurant la nouvelle réglementation thermique ont mobilisé de nombreux groupes de travail dédiés à l'analyse en cycle de vie, à l'affichage des données environnementales ou au périmètre du bâtiment à énergie positive (BEPOS). Les retours d'expérimentations doivent permettre que la réglementation fixe des objectifs qui associent l'efficacité énergétique à des coûts acceptables par les organismes. Le premier appel à projets E+C- lancé en juillet 2017 a permis de sélectionner 114 opérations représentant 3 567 logements sociaux. Un dispositif d'animation permet de mutualiser les retours d'expériences et les bonnes pratiques. Pour compléter l'échantillon, un 2e appel à projets est lancé en septembre 2018.

Pour valoriser le foisonnement d'initiatives innovantes dans le secteur du logement social, l'Union sociale pour l'habitat et ses partenaires, le groupe Caisse des Dépôts, Caisse d'Épargne, Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels et GRDF ont lancé, en juin 2017, **les premiers Trophées de l'Innovation Hlm**. Les lauréats ont été désignés lors du Congrès Hlm de Strasbourg, le 28 septembre 2017, selon 3 catégories :

- Aquitanis – Ben dans la catégorie Innovation technique, avec des logements collectifs, ouverts et modulables.
- Néotoa dans la catégorie Innovation sociale, avec la pièce à la demande.
- Atlantique Habitations dans la catégorie Innovation liée au développement local, avec la petite ferme urbaine.
- USH74, prix « coup de cœur », avec la bourse d'échange de logement.

L'action RH, pilotée par la direction des Ressources humaines de l'Union, se développe.

Un nouveau référentiel des métiers a été réalisé avec un focus sur les 19 métiers au cœur de l'activité des Hlm. Cette actualisation contribue à les rendre plus compréhensibles et plus visibles. Mis en ligne dans le courant de l'été 2018, il fait l'objet d'un numéro des *Cahiers Repères* diffusé aux organismes.

Un nouvel espace dédié à la formation sur le site de l'Union agrège tous les types de formations diplômantes, des plus courtes aux plus complexes, qui conduisent aux métiers Hlm. Ces informations sont utiles tant aux collaborateurs qui souhaitent évoluer qu'aux jeunes attirés par les métiers exercés au sein des organismes.

L'Executive Master « Dirigeants du logement social » a été conçu avec l'université Paris-Dauphine et lancé à la rentrée 2017. Il complète l'offre universitaire en formation continue construite avec Paris 13 d'un master en droit du logement et de l'habitat social.

Le partenariat avec l'association NQT (Nos quartiers ont du talent) aide des jeunes diplômés (Bac+3 et supérieur) à trouver un emploi correspondant à leurs qualifications. Dans ce cadre, la direction des Ressources humaines de l'Union accompagne les bailleurs dans leur démarche de parrainage des jeunes. 70 % des diplômés ainsi accompagnés trouvent un emploi dans un délai moyen de 6 mois. En novembre 2017, le « Talents Hub » by NQT a rassemblé plusieurs milliers de jeunes diplômés des quartiers et des centaines d'entreprises prêtes à les parrainer. Parmi elles, de nombreux organismes Hlm. Un groupe de travail « Bailleurs » se réunira dans le courant de l'été 2018 pour les accompagner dans cet engagement.

Partenaire de NQT depuis 2012, l'Union fait désormais partie de son conseil d'administration. Parallèlement, le nombre d'organismes partenaires n'a cessé d'augmenter. Ils étaient une cinquantaine début 2018.

43 Cahiers ont été publiés dans les différentes éditions entre janvier 2017 et juin 2018

Les ***« Actes »***
Recueils et comptes rendus des communications présentées dans le cadre de conférences, colloques ou réunions professionnelles.

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

Les ***« Signets »***
Manuels techniques à visée pédagogique permettant au lecteur d'acquérir des connaissances et de les mettre en pratique.

Les ***« Repères »***
Guides méthodologiques et éléments de repère fournissant une information en profondeur destinée à un public professionnel et averti.

Les ***« Perspectives »***
Rapports de groupes de travail (contributions, synthèses ou bilans) s'appuyant notamment sur des témoignages pour valoriser les bonnes pratiques.

Liste des « Actes », « Repères » et « Signets » de la collection Cahiers 2017

ACTES N° 11
Journée d'études du 10 mars 2016, Paris : « Quoi de neuf, acteur(s) ? La journée d'actualité du Réseau des acteurs de l'habitat »

ACTES N° 12
« Loger les jeunes dans le parc social : diversifier l'offre, proposer des services »

ACTES N° 13
Journée d'études du 17 novembre 2016, Paris : « Quoi de neuf, chercheurs ? Quatrièmes rencontres nationales chercheurs-acteurs de l'habitat »

REPÈRES N° 26
« Les éléments constitutifs de l'attractivité des produits en accession sociale »

REPÈRES N° 27
« Le management des organismes Hlm : réalités, pratiques et enjeux »

REPÈRES N° 28
« La conduite des projets de gestion de site dans les organismes de logement social »

REPÈRES N° 29
« Analyse du volet Logement de la Loi Égalité et Citoyenneté »

REPÈRES N° 30
« Incidences des plans de prévention des risques sur les stratégies patrimoniales des organismes Hlm »

REPÈRES N° 31
« Prise en compte de la question de l'amiante dans les contrats d'assurances et la gestion des sinistres »

REPÈRES N° 32
« Densification des emprises foncières existantes : un nouveau gisement pour la production ? Analyse de stratégies et pratiques d'organismes Hlm »

REPÈRES N° 33
« La vidéoprotection et la vidéosurveillance dans l'habitat social »

REPÈRES N° 34
« Enjeux de la maquette numérique dans le logement social – Recherche conduite auprès de 6 organismes Hlm par le laboratoire PREFics de l'Université Rennes 2 »

REPÈRES N° 35
« Les marchés des organismes Hlm : passation et exécution »

REPÈRES N° 36
« Le numérique : levier d'amélioration du service au sein du parc social »

REPÈRES N° 37
« La tranquillité résidentielle et le partenariat de sécurité publique »

REPÈRES N° 38
« Analyse et conséquences sur les rapports locatifs et les rapports avec les accédants à la propriété »

REPÈRES N° 39
« Améliorer et optimiser le montage d'opérations en neuf et en réhabilitation »

REPÈRES N° 40
« Les achats pour favoriser l'insertion et l'emploi »

REPÈRES N° 41

« Règlement européen relatif à la protection des données : impacts pour les organismes Hlm »

REPÈRES N° 42

« S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes »

REPÈRES N° 43

« Contribuer au traitement des copropriétés fragiles et en difficulté »

HORS-SÉRIE N° 1 REPÈRES

« Diagnostic en marchant dans le cadre de l'abattement TFPB dans les QPV : éléments de méthode »

HORS-SÉRIE N° 2 REPÈRES

« BIM Premiers retours d'expériences d'organismes Hlm »

HORS-SÉRIE N° 3 REPÈRES

« Laïcité et vivre-ensemble : repères pour les organismes Hlm »

SIGNETS N° 5

« Logement intermédiaire : décryptage du cadre juridique et fiscal »

SIGNETS N° 6

« Formaliser un engagement de service »

SIGNETS N° 7

« La médiation des litiges de la consommation dans le secteur Hlm »

SIGNETS N° 8

« Favoriser les écocomportements des habitants du logement social »

Liste des « Actes » et « Repères » de la collection Cahiers à juin 2018

ACTES N° 17

Journée d'études du 23 novembre 2017, Paris : « Quoi de neuf, chercheurs ? Les enjeux de la transition numérique pour l'habitat et le logement »

ACTES N° 18

Journée professionnelle du 9 novembre 2017, Paris : « Les enjeux de tranquillité résidentielle et de sécurité dans l'habitat social »

ACTES N° 19

Journée d'études du 21 mars, Paris : Quoi de neuf, acteur(s) ? : « L'évolution des politiques de l'habitat dans la perspective du projet de loi Élan »

REPÈRES N° 44

« Production d'énergie et autoconsommation : enjeux et opportunités pour la maîtrise d'ouvrage sociale »

REPÈRES N° 45

« Habitat participatif et organismes Hlm - Volume 1 : Premiers retours d'expérience »

REPÈRES N° 45

« Habitat participatif et organismes Hlm - Volume 2 : Recueil de 10 monographies et portraits d'habitants »

REPÈRES N° 46

« Fonds de soutien à l'innovation (FSI) : fonctionnement, jurisprudence et recueil de bonnes pratiques »

REPÈRES N° 47

Livret 1 : « Gérer la demande et les attributions : les désignations »

REPÈRES N° 47

Livret 2 : « Gérer la demande et les attributions : l'analyse des candidatures et de leur solvabilité »

REPÈRES N° 47

Livret 3 : « Gérer la demande et les attributions : le fonctionnement de la CAL »

REPÈRES N° 47

Livret 4 : « Gérer la demande et les attributions : la motivation des décisions de refus et de non attributions »

REPÈRES N° 48

« Relogement et renouvellement urbain »

REPÈRES N° 49

« La communication digitale : tendances et bonnes pratiques »

REPÈRES N° 50

« Les points-clés d'une démarche logement Hlm accompagné »

REPÈRES N° 51

« Habitat social : des métiers porteurs de sens »

REPÈRES N° 52

« Prévenir et lutter contre les punaises de lit »

Pour commander les Cahiers,
contacter Céline Lara – H'Prom :
01 40 75 52 67 / celine.lara@union-habitat.org

Une mission de réflexion, d'analyse, d'étude et d'élaboration

de propositions pour une politique sociale de l'habitat

Dans la continuité de son rôle d'expertise et de sa mission d'information, l'Union sociale pour l'habitat analyse les évolutions législatives et réglementaires afin de partager son décryptage et **proposer des orientations concrètes de mise en œuvre.**

3
lois sur le logement votées en 4 ans

108
amendements proposés aux parlementaires dans le cadre de la loi Élan

Chaque évolution législative ou réglementaire est décryptée par les services de l'Union, dont l'analyse est partagée avec les organismes Hlm.

Les lois impactant significativement l'activité des organismes Hlm se sont succédé ces dernières années (Alur, Ville, Égalité et citoyenneté, CAP, réforme des marchés publics…). Une des missions de l'Union consiste à décrypter ces nouvelles dispositions et à informer les organismes sur leur application, et éventuellement les conséquences et risques sur leur activité. Des ateliers et des journées professionnelles sont régulièrement organisés pour apporter des éclairages et des solutions aux acteurs du logement social. Ces événements sont en général accompagnés de la publication d'un Cahier, d'un guide de bonnes pratiques, de recommandations d'actions et d'espaces collaboratifs pour continuer les échanges.

Ces décryptages peuvent être de nature juridique, financière, opérationnelle…

↓

EXEMPLE

Pour venir en appui des organismes dans la mise en œuvre des lois Alur et Égalité et citoyenneté, l'Union a organisé des ateliers de la réforme de la demande et des attributions avec les Associations régionales Hlm afin d'apporter des éclairages et des solutions aux difficultés rencontrées sur le terrain. Les travaux de ces ateliers ont identifié des bonnes pratiques synthétisées dans une note de recommandations et d'enseignements pour aider les organismes à mettre en œuvre la réforme. Par ailleurs, son application est suivie sur la durée dans 12 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour évaluer l'appropriation de chacun sur le terrain et les conséquences pour les organismes. Un premier état des lieux a été dressé en 2017 et un deuxième en juin 2018.

En parallèle, des éclairages ont été apportés sur le volet Logement de la loi Égalité et citoyenneté et notamment sur les aspects de mixité et de transparence des attributions. Le Cahier « Repères » n° 29 est consacré au décryptage de cette loi et de ses décrets d'application, en complément d'une Lettre d'actualités juridiques et d'une journée de rencontre nationale.

Un appui à la mise en œuvre de la RLS.

Suite à la réforme des APL, l'Union a déployé un dispositif d'information et d'accompagnement en lien avec la Réduction de loyer de solidarité (RLS) et ses modalités d'application. Compte tenu de la complexité des procédures administratives et techniques à mettre en place par les organismes Hlm, l'Union a créé un espace collaboratif dédié permettant de répondre au mieux aux questions des organismes, l'« Espace RLS » et a conçu un guide méthodologique apportant des informations sur le cadre juridique et technique, les champs et les modalités d'application et les logements concernés.

L'Union a participé à plusieurs réunions d'information dans les Associations régionales Hlm pour répondre plus précisément et individuellement aux questions des organismes. Une journée professionnelle sur le sujet a également rassemblé plus de 350 représentants d'organismes.

En complément de ces échanges, l'espace en ligne « Droit et Fiscalité » contribue largement, en hébergeant tous les dossiers et commentaires juridiques et fiscaux utiles aux bailleurs sociaux, à apporter des éclairages et outils de compréhension.

L'Union travaille également à la définition de plans d'action permettant de nourrir les réflexions et débats, de mettre en œuvre des orientations, d'accompagner des expérimentations.

La direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales de l'Union a présenté en juin 2017 un Plan de relance de la maîtrise d'ouvrage sociale au Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat. Ce Plan mobilise le Mouvement Hlm autour de la revitalisation de cette compétence, qui est dans l'ADN des organismes Hlm.

Le Plan comporte notamment des actions à mener au sein du Mouvement Hlm, auprès des personnels des organismes.

Dans ce but, une École de la maîtrise d'ouvrage sociale sera créée.

Le Plan de relance de la maîtrise d'ouvrage sociale a également vocation à partager les bonnes pratiques des organismes et des collectivités qui ont réussi à limiter le recours à la VEFA sur leur territoire. Sa mise en œuvre s'effectue via les Associations régionales Hlm qui définissent des programmes d'action régionaux.

Dans le cadre du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), l'Union a piloté les travaux avec les fédérations et les associations de collectivités locales afin de mieux évaluer les besoins des territoires ; l'objectif : mieux répartir les financements, dans un contexte où l'État a réduit sa participation au FNAP des trois quarts en 2017, amenant les organismes Hlm à combler via la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ce désengagement.

L'Union sociale pour l'habitat soutient de nombreuses recherches dans le domaine du logement et de l'habitat.

Certaines ont vu leurs résultats publiés, comme celle consacrée à l'impact de la maquette numérique (BIM) sur les métiers de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion immobilière avec l'Université Rennes 2. D'autres ont été lancées au cours des derniers mois. Par exemple, la recherche sur les facteurs qui favorisent ou non le respect d'un seuil minimal de logements sociaux dans les communes (article 55 de la loi SRU) ou celui sur les relations de voisinage comme vecteur d'intégration sociale.

En septembre 2017 a été publiée la 5e édition du Panorama de la recherche en collaboration avec le Réseau de recherche habitat-logement (REHAL) qui recense 162 travaux de recherche et de coopération en cours dont plus de la moitié implique des organismes Hlm. Les 31 laboratoires de recherche sont aujourd'hui présents sur l'ensemble du territoire. Ce maillage assure une proximité avec les bailleurs qui rend les coopérations plus aisées.

En parallèle, l'Union organise avec la Caisse des Dépôts un Prix de recherche sur l'habitat social au sens large : son économie, sa production, son renouvellement, sa gestion, ses usages, son histoire, son rapport aux politiques de l'habitat, son inscription territoriale, sa contribution à la transition énergétique et écologique, à la cohésion sociale, ses qualités architecturales et morphologiques. Le prix 2018 récompense les meilleures thèses parmi celles soutenues entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2017.

Au moment où le logement social fait l'objet de nombreuses interrogations, les résultats de ces travaux participent aux arguments et contribuent à optimiser les actions conduites par les organismes.

- FOCUS -

Parce qu'une politique publique peut varier

selon les spécificités des territoires, les dispositifs métropolitains sont adaptés aux contextes ultramarins.

↓

Dans le contexte de la réforme du logement social initiée par le Gouvernement, l'Union sociale pour l'habitat a confié à l'association USH d'outre-mer (USHOM) le soin de mener une contribution active à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires pour une prise en compte optimale des enjeux et des spécificités des territoires ultramarins.

L'USHOM s'est beaucoup impliquée dans la coopération entre les organismes du logement social par la mise en place outre-mer du « Réseau des bailleurs solidaires ». Lancé en septembre 2017, il vise à assurer la continuité territoriale en matière de logement social et à développer la solidarité. Ce réseau a vocation à faciliter les échanges et les bonnes pratiques entre les organismes et à renforcer les partenariats avec les institutions afin de soutenir l'exécution des missions d'intérêt général des bailleurs. Il a aussi pour but de stimuler l'implication des locataires pour créer les conditions propices au vivre-ensemble. C'est dans cette perspective qu'ont été signées des conventions partenariales en faveur du logement des étudiants ultramarins en Métropole et pour le développement de l'opérateur du logement social de la Polynésie française.

Sur le plan de la professionnalisation, l'USHOM a organisé avec l'expertise de l'Union un séminaire professionnel de décryptage et de mise en œuvre de la loi Égalité et citoyenneté dans le contexte spécifique de La Réunion et des Antilles. Une démarche de « risk management » à La Réunion a été amorcée et des plans de continuité d'activité aux Antilles sont en cours d'élaboration.

L'année en cours s'ouvre sur des projets novateurs dans les organismes de l'océan Indien et de la région Caraïbes parmi lesquels figurent : la contribution à la création d'une filière amiante, le développement de la performance sociale et patrimoniale, la démarche globale de gestion maîtrisée des risques ou le déploiement d'une communication digitale ciblée.

Orga-
nisation

Organigramme (au 1er juillet 2018)

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

Délégation générale

Marianne Louis
Directrice générale

Thierry Asselin
Directeur des Politiques urbaines et sociales

Christophe Boucaux
Directeur de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales

Antoine Galewski
Directeur projets CGLLS, chargé de mission auprès du Président

Pascal Gareau
Directeur Juridique et Fiscal

Dominique Hoorens
Directeur des Études économiques et financières

François Salzgeber
Secrétaire général à l'Action régionale

Joachim Soëtard
Directeur de la Communication, du Digital et des Partenariats

Directions et services de l'Union sociale pour l'habitat

DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

Philippe Liégeois

DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES ET MOYENS GÉNÉRAUX

Jean-François Heyberger

DIRECTION DU NUMÉRIQUE ET DES SYSTÈMES D'INFORMATION

Alexandre Gayraud

MISSIONS RATTACHÉES À DES MEMBRES DE LA DÉLÉGATION GÉNÉRALE

Affaires européennes
Laurent Ghekière

Congrès et Événementiel
Christophe Peseux

Concertation et Médiation
Catherine Hluszko

Délégation à la protection des données
Magali Vallet

Mission numérique Hlm
Recrutement en cours

Relations avec le Parlement
Francine Albert

Directions et départements opérationnels

DIRECTION DES POLITIQUES URBAINES ET SOCIALES
Thierry Asselin

Conception et Renouvellement urbain
Catherine Grenier-Moulhiac

Gestion urbaine et sociale des quartiers, Développement économique et Emploi
Isabelle Sery

Innovation sociale, RSE, Habitat participatif
Céline Di Mercurio

Politiques sociales
Juliette Furet, Magali Vallet, Maryse Sylvestre

Politiques territoriales
Dominique Bresard

Qualité de service
Christine Roudnitzky, Thierry Piedimonte

Renouvellement urbain et Habitat
Sophie Lauden-Angotti

Tranquilité, Sécurité
Claire Thieffry

Sûreté
Philippe Gomez

DIRECTION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE ET DES POLITIQUES PATRIMONIALES
Christophe Boucaux

Adjoint au Directeur
Pierre Frick

Accession, Syndic, Copropriétés
Chrystel Gueffier-Pertin

Aménagement, Foncier, Urbanisme
Raphaële D'Armancourt

Architecture et Maîtrise d'ouvrage
Cécile Semery

Énergie et Environnement
Nicolas Cailleau

Innovation et Prospective
Véronique Velez

Politiques patrimoniales
Cécile Chopard

Politiques techniques
Alban Charrier

Prescription et qualité de la construction
Recrutement en cours

DIRECTION DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES
Dominique Hoorens

Bases de données et Valorisation
Mathilde Ménanteau

Europe, Financement du logement social
Martin de Bettignies

Financement du logement social
Christophe Canu

Observatoires (ventes, production)
Jean-Louis Bonnet

Politique de la Ville, Accession, Marché immobilier
Denise Partouche

DIRECTION DE LA COMMUNICATION, DU DIGITAL ET DES PARTENARIATS
Joachim Soëtard

Directrice adjointe de la Communication
Sarah Cassone

Action professionnelle
Valérie Cruchet-Taïeb

Magazine *Actualités Habitat*
Frédérique Xélot

Centre de ressources
Thierry Bourreau

Partenariats institutionnels, Recherche universitaire
Dominique Belargent

DIRECTION DES ÉTUDES JURIDIQUES ET FISCALES
Pascal Gareau

Accession à la propriété, Copropriété, Vente immobilière
Gaëlle Lecouëdic

Documentation, Veille juridique
Valérie Vénuse

Fiscalité
Pascale Loiseaux, Amélie Bouret-Nouhin

Gestion locative
Barbara Fourcade, Louis du Merle, Julie Molla

Marchés publics, Réglementations techniques
Alima Mial

Urbanisme, Construction, Aménagement
Céline Chabot

RESSOURCES HUMAINES
Jean-François Heyberger

Formation, Emplois, Métiers
Sophie Guerdin, Vaya Dratsidis

NUMÉRIQUE, BIENVÉO.FR
Alexandre Gayraud

FÉDÉRATIONS

Offices Publics de l'Habitat
Laurent Goyard, directeur général

Entreprises sociales pour l'habitat
Didier Poussou, directeur général

Sociétés coopératives d'Hlm
Vincent Lourier, directeur

Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété
Philippe Petiot, directeur général

Associations régionales d'organismes d'habitat social
François Salzgeber, directeur

FILIALES ET STRUCTURES ASSOCIÉES

Afpols
Franck Martin, directeur

Habitat & Territoires Conseil Groupe
Pascal Lefèvre, directeur général

H'Prom
Sophie Sabanadzé, directrice générale

École du Renouvellement Urbain
Chantal Talland, directrice

Union sociale pour l'habitat outre-mer
Sabrina Mathiot, directrice

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

Bilan actif (au 31 décembre 2017)

	EXERCICE 2017			EXERCICE 2016
	Brut	Amortissements & Provisions	Nets	
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles	196 254	93 399	102 855	23 668
Immobilisations corporelles				
Terrain	914 694		914 694	914 694
Constructions	5 874 114	3 740 311	2 133 803	1 168 462
Agencements & Installations	4 724 528	3 700 975	1 023 552	646 888
Autres	1 768 054	1 481 906	286 148	283 524
	13 281 389	**8 923 192**	**4 358 197**	**3 013 568**
Immobilisations financières				
Participations	1 250 664		1 250 664	1 236 304
Prêts	31 999		31 999	40 943
Autres	63 906		63 906	65 990
	1 346 569	**0**	**1 346 569**	**1 343 237**
Total actif immobilisé	14 824 212	9 016 591	5 807 621	4 380 473
Actif circulant				
Stock & En cours				
Matières prem. & autres approv.	8 253		8 253	7 611
	8 253	**0**	**8 253**	**7 611**
Créances				
Créances clients & Comptes rattachés	6 018 789	47 485	5 971 304	5 683 321
Autres créances	1 157 208		1 157 208	1 013 925
Valeurs mobilières de placement	15 331 109		15 331 109	19 795 540
Disponibilités	2 301 111		2 301 111	1 642 630
Charges constatées d'avance	226 105		226 105	209 740
	25 034 322	**47 485**	**24 986 837**	**28 345 156**
Total actif circulant	25 042 575	47 485	24 995 090	28 352 767
Fonds d'intervention Hlm (compte bancaire)	0		0	0
Mutualisation (compte bancaire)	16 777 114		16 777 114	571 797
TOTAL DE L'ACTIF	**56 643 901**	**9 064 076**	**47 579 824**	**33 305 037**

Bilan passif (au 31 décembre 2017)

	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Fonds propres		
Report à nouveau	11 957 227	11 567 454
Excédent/Déficit de l'exercice	-2 388 956	389 772
Total fonds propres	9 568 271	11 957 227
Provisions risques & charges		
	3 789 939	3 489 251
Dettes		
Empr. & Dettes, Établis. crédit	80	277 733
Dettes fourn. & Comptes rattachés	8 407 850	8 183 540
Dettes fiscales & sociales	7 661 196	7 269 802
Dettes sur immob. & Comptes rattachés	0	0
Autres dettes	761 923	805 437
Produits constatés d'avance	613 452	750 251
Total dettes	17 444 501	17 286 763
Fonds d'intervention Hlm (solde décaissements/encaissements)	0	0
Mutualisation (solde décaissements/encaissements)	16 777 114	571 797
TOTAL DU PASSIF	**47 579 824**	**33 305 037**

Compte de résultat Charges

(pour l'exercice clos le 31 décembre 2017)

	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Charges d'exploitation		
Retour cotisations fédérales	13 810 437	13 657 874
Achats de matières premières		
Autres approvisionnements	161 078	218 006
Variation de stocks	-642	7 587
Autres achats & Charges externes	22 642 519	19 189 540
Impôts, Taxes & Versements assimilés	2 237 630	2 186 846
Salaires & Traitements	14 273 465	13 925 562
Charges sociales	8 125 344	7 882 091
Dotations aux amortissements & aux provisions		
Sur immob. dotations aux amortissements	353 881	323 807
Sur actif circulant : dotation aux provisions	47 485	35 764
Pour risques & charges : dotation aux provisions	782 001	451 022
Autres charges	26 342	98 264
Total charges d'exploitation	62 459 541	57 976 361
Charges financières		
Intérêts & Charges assimilées	959	526
Dotations aux provisions sur titres	0	0
Charges nettes cession valeurs mobilières de placement	0	0
Total charges financières	959	526
Charges exceptionnelles		
Sur opération de gestion	1 204	45
Sur opération de capital	1 116	566
Total charges exceptionnelles	2 321	611
Intéressement du personnel	0	0
Solde créditeur : excédent	0	389 772
TOTAL GÉNÉRAL	**62 462 821**	**58 367 271**

Compte de résultat Produits

(pour l'exercice clos le 31 décembre 2017)

	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Produits d'exploitation		
Cotisations	26 044 293	25 639 732
Prestations vendues services spécialisés	752 893	445 748
Autres prestations	7 308 108	6 952 530
Subventions	11 173 140	11 130 149
Transfert de charges	13 832 179	13 581 296
Reprises de provisions		
Sur actif circulant	35 764	40 605
Pour risques et charges	481 313	298 778
Autres produits	-1 687	81 530
Total produits d'exploitation	59 626 003	58 170 367
Produits financiers		
Revenus des titres de participation	0	0
Reprise de provision sur titres	0	0
Produits nets de cessions VMP	446 179	195 414
Autres produits financiers	1 028	530
Total produits financiers	447 207	195 944
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	0	0
Sur opérations de capital	655	959
Total produits exceptionnels	655	959
Solde débiteur : déficit	2 388 956	0
TOTAL GÉNÉRAL	**62 462 821**	**58 367 271**

PHOTOS
Pierre-Yves Brunaud
p. 2 et 3 : T. Gogny ; p. 10 : D. Thierry ;
p. 11 : G. Roubaud ; p. 23 : Benoît Challand

DESIGN GRAPHIQUE
Luciole

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

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble