

**Rapport
d'activité
2016/2017**

Oui au logement social

Accession
Acte Hlm
Architecture
Attributions
Bienvéo.fr
Cap Hlm
Citoyenneté
Concertation
Congrès
Coopération
Copropriété
Droit
Élections
Emploi
Énergie
Feder
Foncier
Habitat
Jeunes
Logement
Loi
Métiers
Mobilité
Mutualisation
Organismes
Prêts
Production
Qualité
Recherche
Renovation
Réseau
Sécurité
Semaine Hlm
Services
Territoires
TFPB
Vieillessement
Vivre-ensemble



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



Profil	4
Édito	6
Temps forts	8
Abécédaire	15
Index	44
Organisation	45
Bilan financier	48

L'Union sociale pour l'habitat
est une association « loi 1901 »
créée en 1929, représentant
quelque **730 organismes Hlm**
à travers ses cinq fédérations :



4 |

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'accèsion
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 foncier**
Président : Fabrice Hainaut

Sa gouvernance

L'Union sociale pour l'habitat est présidée par **Jean-Louis Dumont**. Son délégué général est **Frédéric Paul**.

L'Union est administrée par un **Comité exécutif** composé des 30 représentants des cinq 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 cinq collèges : associations d'élus et de collectivités territoriales, organismes socioprofessionnels, associations d'habitants, organisations syndicales et associations d'insertion ou de gestionnaires.

Le Conseil national du Mouvement Hlm réunit, aux côtés des membres de l'Assemblée générale de l'Union, l'ensemble des partenaires des organismes représentés au Conseil social. Il débat et émet des avis sur les orientations de la politique sociale de l'habitat et l'action du Mouvement Hlm.

L'Afpols et **l'École du renouvellement urbain** assurent des cycles de formation pour les acteurs de l'habitat. **Habitat & Territoires Conseil** constitue le pôle conseil professionnel de l'Union avec une double mission : œuvrer à l'amélioration de la qualité de vie des habitants et contribuer au développement de la performance des opérateurs urbains et des acteurs de l'habitat.

Créé en 2014, **H'Prom** constitue la plateforme de développement des partenariats entre le Mouvement Hlm, les industriels et les prestataires des organismes Hlm et gère les régies publicitaires et la commercialisation des publications de l'Union.

Les clubs : **BAT'Im Club**, **Habsis**, **Club Management & Marketing**, **Habitat Social pour la Ville** et **Cupi**, fondés à l'initiative des organismes Hlm, permettent à ces derniers de renforcer leur expertise, de partager leurs expériences professionnelles et de diffuser les bonnes pratiques.

La **SGA**, Société de garantie de l'accession des organismes d'Hlm, apporte sa garantie aux organismes Hlm développant une activité d'accession sociale à la propriété.

Jean-Louis Dumont

Président de l'Union sociale pour l'habitat



Il nous revient, à nous, professionnels du logement social, de continuer à faire du logement pour tous un sujet majeur dans le nouveau quinquennat.



L'année 2017 a été marquée par deux échéances électorales majeures, les élections présidentielle et législatives, et dans quelques semaines le Sénat sera à son tour partiellement renouvelé. Ces bouleversements électoraux ont été abondamment commentés, et le Mouvement Hlm est déjà au travail pour contribuer à la réflexion des pouvoirs publics.

En tant que président de l'Union sociale pour l'habitat, je tiens à souligner que nous avons eu avec Emmanuelle Cosse un cadre de dialogue et d'écoute dont j'ai apprécié la qualité et la force des débats. C'est dans le même état d'esprit que les premiers contacts ont été pris, au lendemain des élections, avec les pouvoirs publics. Et même si le logement social, la politique du logement dans son ensemble, la question de l'avenir des quartiers n'ont pas eu la place qu'ils méritaient

dans les débats électoraux, il nous revient, à nous, professionnels du logement social, de continuer à faire du logement pour tous un sujet majeur dans le nouveau quinquennat.

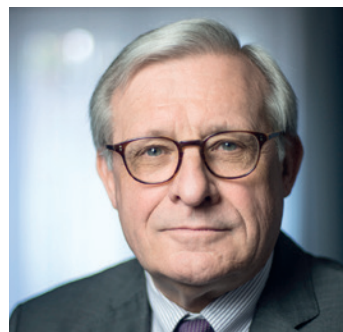
L'élaboration du projet stratégique Cap Hlm nous a permis de redéfinir les contours de notre utilité sociale dans la France contemporaine. En 2017, la campagne « Oui au logement social » a rencontré un vif succès avec le soutien de 53 partenaires et une mobilisation dans les territoires des associations régionales et des organismes Hlm. Nous avons parallèlement contribué à faire de la question des quartiers un sujet incontournable, à un moment où la stigmatisation prenait le pas sur la valorisation des réussites de la rénovation urbaine et de la politique de la ville, pour continuer d'avoir l'envie et les moyens d'agir pour les quartiers et leurs habitants. C'est le sens et l'honneur de l'action de notre Mouvement.

Frédéric Paul

Délégué général de l'Union sociale pour l'habitat



La qualité de la relation entre les organismes Hlm et l'Union tient d'abord à la qualité des échanges professionnels qui caractérisent notre mouvement.



Le quinquennat qui s'achève s'est caractérisé par des évolutions législatives majeures qui ont largement modifié les pratiques des organismes Hlm et les modifieront plus encore à mesure que les dispositifs prévus se déploieront sur le terrain. La loi Alur, la loi Égalité et citoyenneté, la nouvelle organisation territoriale, pour ne citer qu'elles, ont un impact direct sur l'exercice du métier des organismes Hlm.

Dans le même temps, la pression budgétaire de l'État ne s'est jamais démentie, et il a fallu tout le volontarisme, le savoir-faire et la discipline du Mouvement Hlm pour faire de la mutualisation un outil utile aux missions qui sont les nôtres. Nous abordons la période à venir avec la volonté

farouche de conforter un secteur qui a fait ses preuves tant sur le plan économique que sur le plan social, constitutif du modèle français. Mais le pérenniser, c'est aussi l'adapter à une France qui évolue, dont les caractéristiques, les besoins, les attentes changent. C'est notre défi. Ce rapport résume, nécessairement de manière trop sommaire, la multiplicité des sujets et des chantiers sur lesquels l'Union, au service des organismes Hlm, travaille. Et parce que l'Union doit elle aussi s'adapter et toujours mieux répondre aux attentes des organismes Hlm, beaucoup des projets évoqués font appel aux nouvelles technologies. Ces nouvelles technologies numériques permettront de renforcer les liens qui unissent notre communauté professionnelle.

Temps forts

2016

L'Union sociale pour l'habitat contribue à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique nationale du logement. Elle accompagne les organismes Hlm dans leur action professionnelle.

8

JUILLET 2016

7 / Colloque Union sociale pour l'habitat / Caisse des Dépôts sur la transition énergétique.

AOÛT 2016

23 / Premier conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre sous la présidence d'Emmanuel Couet, président de Rennes Métropole.

SEPTEMBRE 2016

27-28-29 / Congrès de l'Union sociale pour l'habitat à Nantes

sur le thème « **Hlm : l'innovation pour tous – Être acteurs d'une société qui change** » : le projet Cap Hlm et ses 45 propositions sont approuvés.



OCTOBRE 2016

Égalité et citoyenneté : l'Union sociale pour l'habitat est auditionnée et propose de nombreux amendements.

NOVEMBRE 2016

8 / Journée France, Danemark, Suède et Finlande sur le logement durable et abordable : échange de points de vue, de pratiques et d'expériences concrètes entre acteurs du logement abordable engagés fortement dans la transition énergétique.

9 / Réélection de Jean-Louis Dumont à la présidence de l'Union pour un nouveau mandat de quatre ans.

17 / Colloque du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) pour réussir collectivement le défi de la future réglementation



Valérie Fournier, présidente de la Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat Nous appelons à une parité réelle des contributions avec l'Etat

La création en 2016 du Fonds national des aides à la pierre (Fnap) constitue-t-elle une réponse adaptée à la question de la programmation ?

La création du Fnap fait suite à une décision des pouvoirs publics inscrite dans la loi de finances pour 2016, prévoyant que le Fnap aurait sous sa gestion des subventions publiques à la construction de logements sociaux dites « aides à la

pierre », mais aussi à parité des fonds prélevés sur les organismes Hlm via la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

Quelles perspectives d'évolution appelez-vous de vos vœux ?

Nous appelons tout d'abord à une parité réelle des contributions avec l'État telle que prévue initialement, mais encore à une fixation commune au sein du Fnap du « montant annuel

des financements qu'il apporte aux opérations » de construction de logements Hlm, et de sa « répartition territoriale » dans « les conditions et selon les modalités qu'il détermine » au plus près des besoins des organismes Hlm. Cela suppose un travail très important à mener de remontée des besoins locaux avec les organismes Hlm en lien avec les territoires.

environnementale : vers des bâtiments à énergie positive et bas carbone.

24 / Journée de présentation de l'appel à manifestation d'intérêt pour une autre politique de l'habitat dans les territoires « détendus ».

29 / Lancement du Lab Caisse des Dépôts / Union sociale pour l'habitat : un appel à projets pour accélérer l'innovation et expérimenter de nouvelles visions de l'architecture du logement social et intermédiaire.



DÉCEMBRE 2016

Projet de loi de finances : l'Union sociale pour l'habitat se mobilise contre la remise en cause de l'abattement et de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

10 / Réélection d'Alain Cacheux à la présidence de la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat.

ÉVÉNEMENT Le Congrès de Nantes



Plus de
21 500
visiteurs

340
exposants

100
journalistes

JANVIER 2017

3 / Signature des 20 premières conventions de prêts de haut de bilan entre les bailleurs sociaux et la Caisse des Dépôts.

17 / Colloque « Place à nos quartiers » et diffusion du Manifeste en faveur des quartiers.



18 / Vœux de Jean-Louis Dumont aux partenaires et à la presse et lancement officiel de la



campagne « Oui au logement social » : L'Union appelle à faire de la question du logement un thème prioritaire de la campagne électorale.

27 / Premier label Quali'Hlm® remis par Jean-Louis Dumont à l'OMH Grand Nancy.

FÉVRIER 2017

1^{er} / Rencontre « Oui au logement social » à Lille.

ÉVÉNEMENT
Oui au logement social
campagne nationale 2017

↓
75 %
des Français estiment qu'il est difficile de trouver un logement en France

74 %
jugent que le logement représente une part importante de leur budget



Alain Cacheux, président de la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat

La qualité de service doit faire partie de notre ADN de bailleur social

Quelle est l'originalité du label Quali'Hlm®, créé par la profession en 2016 ?

Les certifications concernant la qualité de service existent depuis de nombreuses années déjà. Mais le label Quali'Hlm® est un label créé par et pour la profession. Il a été pensé et est délivré par un comité de labellisation national qui rassemble des représentants du Mouvement Hlm et des partenaires

extérieurs, notamment les locataires. C'est un gage de professionnalisme et cela permet d'être au plus près des attentes et des réalités vécues par les organismes.

Dans le domaine de la qualité de service, quels sont les enjeux et les perspectives pour le secteur ?

La qualité de service doit faire partie de notre ADN de bailleur social. Et l'immense majorité des organismes

en ont pris conscience, travaillent sur ce sujet et n'hésitent pas à innover ou à adapter des outils comme les plateformes d'appel pour mieux gérer les attentes des locataires. L'enjeu aujourd'hui est de poursuivre ce travail tout en réfléchissant à demain. Cette culture de qualité de service intégrée, il faut aussi réfléchir à de nouveaux services à offrir aux locataires. Au niveau des OPH, la réflexion est déjà bien engagée.



Marie-Noëlle Lienemann, présidente de la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm
Partager une même vision du modèle du logement social, à la fois généraliste et au plus près des besoins locaux

Quel bilan tirez-vous des sept rencontres organisées en région dans le cadre de la campagne « Oui au logement social » ?

La volonté du Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat a été de mobiliser l'ensemble du Mouvement Hlm autour des propositions issues de la démarche Cap Hlm et reprises dans les 23 clefs de la réussite. Il s'agissait de partager une même vision du modèle du logement social, à la fois

généraliste et au plus près des besoins locaux. Au cours de chaque rencontre, les organismes ont pu exprimer leurs attentes et leurs difficultés. À un moment clef de notre vie démocratique, ce dialogue était important et doit impulser une nouvelle dynamique collective.

Quelle place le logement a-t-il occupée dans la campagne présidentielle ?

Avec la campagne « Oui au logement

social », le Mouvement Hlm a cherché à faire du logement un thème de la campagne présidentielle. Nous n'y sommes malheureusement pas parvenus, mais cette mobilisation n'a pas été sans effet, notamment dans l'opinion publique ou auprès des professionnels. Il nous faut maintenant avec le nouvel exécutif nous montrer fermes sur nos convictions mais ouverts sur notre capacité d'adaptation.

7 / Rencontre « Oui au logement social » à Paris.

10 / Rencontre « Oui au logement social » à Lyon.

14 / Signature d'une convention entre l'État et l'Union pour l'adaptation des logements et du cadre de vie du parc social à la perte d'autonomie des résidents liée au vieillissement ou au handicap.

16 / Rencontre « Oui au logement social » à Aix-en-Provence.

16 / Coup d'envoi du NPNRU avec la signature à Rennes de la première convention opérationnelle.

28 / Journée spéciale volet logement de la loi Égalité et citoyenneté.

MARS 2017

1^{er} / Rencontre « Oui au logement social » à Rennes.

10 / Rencontre « Oui au logement social » à Strasbourg.

14 / Journée nationale « Oui au logement social » : en vue des élections, l'Union sociale pour



ÉVÉNEMENT

Journée nationale
« Oui au logement social »



53
partenaires
signent la déclaration commune « Oui au logement social »



Yannick Borde, président de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété
Projet de loi de finances : l'Union sociale pour l'habitat se mobilise contre la remise en cause de l'abattement et de l'exonération de TFPB

En quoi ce projet constituait-il une menace directe pour l'emploi dans la construction et le service aux habitants dans les quartiers en difficulté ?

Ces allègements permettent de produire des logements à bas niveau de loyer et d'améliorer le service rendu aux locataires. Y renoncer, c'était une nouvelle remise en cause du soutien consenti historiquement au Mouvement Hlm par l'État, qui préférerait ce mode de financement à des subventions. Cette mesure, heureusement avortée, était une manifestation d'un État parfois

schizophrène : un jour, il fixe des objectifs de construction de logements ambitieux ; le lendemain, il souhaite supprimer l'un des leviers les plus puissants pour atteindre ces objectifs, tout en faisant peser une lourde menace sur le secteur du bâtiment.

En tant qu'élu local, quel regard complémentaire portez-vous sur ce dispositif ?

Les débats, souvent passionnés autour de ce dispositif, tournent autour d'une question centrale : qui, de l'État, des collectivités locales, des bailleurs ou des locataires, finance le logement

social ? À mon sens, cette compétence relève de la solidarité nationale et donc de l'État. Dans un contexte où l'abattement ou l'exonération ne sont plus entièrement compensés par l'État aux collectivités territoriales qui perçoivent la TFPB, la charge est devenue insupportable pour elles. Avec un effet pervers : les collectivités qui assument leur volonté de développer le parc social sur leur territoire sont les plus pénalisées. C'est la raison pour laquelle je suis favorable pour le PSLA à la réduction de la durée de l'abattement.

12

l'habitat présente les ambitions du Mouvement Hlm pour répondre aux attentes de la société française en matière de logement social et signe avec 53 partenaires la déclaration commune « Oui au logement social ».

15 / Signature d'une convention Union / Caisse des Dépôts et ministère du Logement et de l'Habitat durable en faveur de l'expérimentation « Énergie positive et réduction carbone ».

21 / Rencontre « Oui au logement social » à Bordeaux.

22 / Avec 130 316 logements sociaux financés dans toute la France en 2016, Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat durable, confirme des chiffres de production record.

27 / Le cap des 15 000 signataires de la pétition « Oui au logement social » est franchi.

29 / Audition des représentants des candidats à l'élection présidentielle par les membres de l'Assemblée générale de l'Union sur leurs propositions concernant le logement.

AVRIL 2017

23 / 1^{er} tour de l'élection présidentielle.

MAI 2017

7 / 2^d tour de l'élection présidentielle.

Chiffres record de production



130 316
logements sociaux financés dans toute la France en 2016



Denis Rambaud, président de la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social

Les organismes sont amenés à travailler de concert avec les collectivités et plus spécifiquement avec les EPCI

Quels sont les enjeux de la loi Égalité et citoyenneté pour les organismes Hlm dans les territoires ?

Cette loi introduit des changements majeurs pour les organismes Hlm et leurs partenaires, notamment pour les politiques d'attribution. Jusqu'à présent soumis à une simple obligation de moyens, ils sont désormais astreints à une véritable obligation de résultat, avec l'attribution effective aux ménages les plus modestes hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et l'obligation pour tous les réservataires d'attribuer au moins

25 % des logements aux publics prioritaires. Au-delà des nouvelles procédures à mettre en œuvre, les organismes sont amenés à travailler de concert avec les collectivités et plus spécifiquement avec les EPCI, devenus les chefs de file de ces politiques sur les territoires. C'est le sens de la résolution adoptée à l'unanimité lors de notre Assemblée générale : réaffirmer la nécessité pour notre Mouvement de s'emparer de ces évolutions pour mieux répondre aux besoins des territoires et de leurs habitants.

Comment les associations régionales se préparent-elles à

structurer et accompagner l'interbailleurs ?

Sous l'impulsion des lois Alur et Égalité et citoyenneté, les procédures et méthodes sont plus nombreuses et complexes à appréhender. Plus encore, ces outils imposent aux organismes d'un même territoire de mieux se coordonner et coopérer. Les associations régionales sont en première ligne pour accompagner les organismes. Elles participent activement, aux côtés de l'Union, de la Fnar et des autres fédérations, au plan d'action professionnel mis en place pour apporter un soutien juridique et technique aux organismes.

23-24 / Assemblée générale de la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm.

JUIN 2017

11 / 1^{er} tour des élections législatives.

16 / Assemblée générale de la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social.

18 / 2^d tour des élections législatives.

20 / Assemblée générale de l'Union d'économie sociale pour l'accès à la propriété.

22 / Assemblée générale de la Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat.

24 juin au 2 juillet / 5^e édition de la Semaine nationale des Hlm sur le thème « La transition énergétique, naturellement ! ».



28 / Assemblée générale de l'Union et séminaire des membres de la délégation générale pour préparer la nouvelle législature.

ÉVÉNEMENT Semaine nationale des Hlm 2017

5^e édition

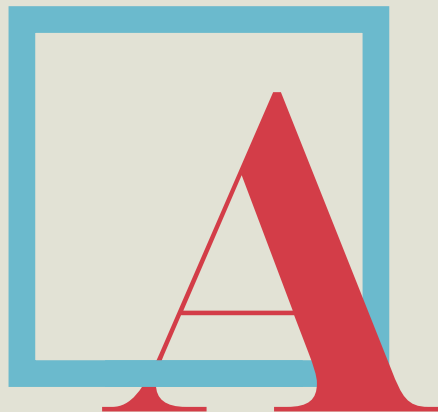


370
événements
organisés

115
organismes
et associations
régionales impliqués

abécédaire

55 mots-clefs ou thématiques qui ont plus particulièrement mobilisé, au long de l'année 2016-2017, l'action de l'Union aux côtés de ses adhérents, des pouvoirs publics, de ses partenaires et de l'ensemble des acteurs du logement.



Accession sociale à la propriété

16

L'exercice 2016-2017 montre une nouvelle fois la progression de l'offre des organismes Hlm en matière d'accession sociale à la propriété. 357 organismes Hlm sont garantis par la **Société de garantie de l'accession des organismes Hlm (SGA)**. En 2016, ils ont vendu 7 351 logements neufs, un chiffre en progression de 16 %. En outre, il y a eu 7 700 ventes Hlm.

La **commission Accession, syndic et copropriétés** de l'Union sociale pour l'habitat a contribué aux missions d'évaluation des dispositifs de soutien à l'accession à la propriété (PSLA, PTZ et PAS) menées par le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) et le Comité d'évaluation et de contrôle de l'Assemblée nationale. Les organismes Hlm développent près de 80 % des prêts sociaux location-accession (PSLA). Au-delà du seul PSLA, les organismes Hlm mettent en place des dispositifs de sécurisation des ménages et maîtrisent les coûts de production et les prix de vente. En moyenne, les prix de vente des logements neufs produits par les organismes du Mouvement

Hlm ont, ces dernières années, augmenté moitié moins vite qu'en promotion libre. Pour développer l'accession sociale, l'Union sociale pour l'habitat et les fédérations mènent des actions de sensibilisation et de formation auprès des organismes Hlm et des collectivités locales. Les associations régionales Hlm et l'**École de l'accession sociale à la propriété (EASP)** ont été mobilisées pour développer ce partenariat interacteurs dans les territoires. Depuis sa création, l'EASP a dispensé 820 jours de formations ayant réuni 6 240 stagiaires. Dans le cadre de son projet Cap Hlm, le Mouvement Hlm s'est engagé à systématiser les « **rendez-vous mobilité** » avec les locataires et l'information sur les opportunités de l'accession sociale maîtrisée et sécurisée. Par ailleurs, les actions de l'Union se poursuivent pour permettre le développement de l'**accession sociale dans le parc Hlm ancien**, notamment pour contribuer à la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. Une publication et une rencontre professionnelle au Congrès Hlm de Strasbourg développeront cet axe d'action.

Action régionale

L'action régionale a été orientée, depuis le début 2017, vers le développement de la **coopération inter-organismes Hlm** à l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour satisfaire aux obligations de la loi Égalité et citoyenneté. Les associations régionales sont, par ailleurs, mobilisées dans le cadre de la mise en place

Les organismes Hlm développent près de



L'Union sociale pour l'habitat a participé activement aux travaux de révision de la décision de la Commission européenne sur la définition du logement social, qui a qualifié les aides accordées aux organismes Hlm de compensations de service public

Aides d'État

L'Union sociale pour l'habitat a participé activement aux travaux de révision de la décision de la Commission européenne sur la définition du logement social, qui a qualifié les aides accordées aux organismes Hlm de **compensations de service public**. Cette qualification confirme que les aides n'induisent pas d'avantages économiques au bénéfice des organismes et sont compatibles avec les traités. L'Union sociale pour l'habitat apporte un appui aux organismes et aux associations régionales dans la mise en œuvre de cette décision, notamment pour la mobilisation des cofinancements **Feder**, qui nécessitent un suivi précis des règles de surcompensation.

de l'évaluation des besoins en logements dans les territoires pour accompagner la programmation des aides au logement par le **Fonds national des aides à la pierre (Fnap)**. Dans le prolongement de la convention passée entre l'Union sociale pour l'habitat et Action Logement en novembre 2015, **quatre conventions régionales** sont signées entre les comités régionaux d'Action Logement (CRAL) et les associations régionales d'organismes Hlm. Huit autres sont en cours d'élaboration.

Afipart

L'action de l'Afipart, association créée en 2015 pour valoriser auprès des acteurs publics les systèmes partagés de gestion de la demande créés à l'initiative des organismes Hlm, a permis la reconnaissance formelle de ceux-ci dans la loi Égalité et citoyenneté. Les fichiers partagés sont nommés dans la loi « système particulier de traitement automatisé de la demande » (SPTA).

Aide personnalisée au logement (APL)

Face à la pression qui pèse sur les aides au logement, l'Union sociale pour l'habitat a régulièrement rappelé que l'APL constitue un élément du modèle économique du logement social. Elle a notamment exprimé son désaccord sur le projet de décret visant à prendre en compte les livrets d'épargne réglementée (Livret A, Livret de développement durable [LDD], Livret d'épargne populaire [LEP]) dans le calcul de l'APL. Une mesure injuste et lourdement pénalisante pour les ménages modestes.

Architecture

La loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi CAP) a remis en cause **la dispense de concours** accordée aux organismes



Hlm pour le choix des maîtres d'œuvre. Elle prévoit que les maîtres d'ouvrage publics soumis à la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique (MOP) ont l'obligation de recourir au concours dans des conditions déterminées par un décret paru le 12 avril 2017. Ce dernier précise également la composition, le fonctionnement et les pouvoirs de la commission d'appel d'offres. L'Union sociale pour l'habitat a dénoncé le caractère pénalisant pour la maîtrise d'ouvrage sociale de cette nouvelle obligation.

À la suite de l'appel à projets conjoint de la Caisse des Dépôts et de l'Union sociale pour l'habitat sur **l'architecture de la transformation**, cinq projets développant des innovations remarquables et duplicables ont fait l'objet d'une incubation et d'un suivi : mutabilité des ouvrages, reconversion, participation des locataires à l'entretien pour tendre vers le « zéro charge », circuits courts, économie circulaire... Une boîte à outils développée par les porteurs de ces expérimentations est mise à la disposition de l'ensemble des organismes Hlm. La réflexion pour un second appel à projets est en cours.

Au sein de l'Union, un **département Architecture et maîtrise d'ouvrage** a été créé pour matérialiser l'exigence de qualité en matière de construction, d'usages, d'insertion urbaine, de prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à la biodiversité. Il s'agit également de réaffirmer la volonté du Mouvement Hlm de renforcer l'innovation architecturale et la maîtrise d'ouvrage Hlm.

Attributions

La loi Égalité et citoyenneté a confirmé, en les complétant, les dispositifs mis en place par les lois pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) et de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. **Le dossier unique de la demande**

a été déployé sur tout le territoire par le biais du système national d'enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE) et des systèmes particuliers de traitement automatisé (SPTA). Une nouvelle fonctionnalité est en cours de création au sein du SNE afin de mettre à disposition des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) un outil de gestion partagée de la demande dans les territoires qui ne sont pas dotés de systèmes particuliers. Par ailleurs, la loi a confié la réalisation de la **cartographie de l'occupation sociale du parc** au GIP-SNE (Groupement d'intérêt public « système national d'enregistrement ») qui la met en œuvre sur la base des travaux préliminaires conduits par l'Union sociale pour l'habitat. Cette cartographie sera mise à disposition des acteurs locaux fin 2017. D'ici là, pour permettre aux acteurs locaux de s'appuyer sur un diagnostic de l'occupation sociale du parc et de définir des orientations et élaborer les conventions intercommunales d'attribution, l'Union a établi et diffusé des préconisations sur les modalités de transmission, par les organismes Hlm aux EPCI, de données anonymisées concernant l'occupation des logements. L'État a mis en place au niveau national des groupes de travail réunissant les acteurs de la réforme, permettant de faire le point sur l'avancée de la mise en œuvre de la loi Alur et les adaptations nécessaires liées à la loi Égalité et citoyenneté. En parallèle, les **ateliers de la réforme** mis en place par l'Union sociale pour l'habitat et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social (Fnar) avec les associations régionales permettent le partage des méthodes et pratiques; un site web collaboratif permet de partager les informations, méthodes, outils, conventions; une conférence téléphonique mensuelle est organisée avec les conseillers de l'Union sociale pour l'habitat et les associations régionales.

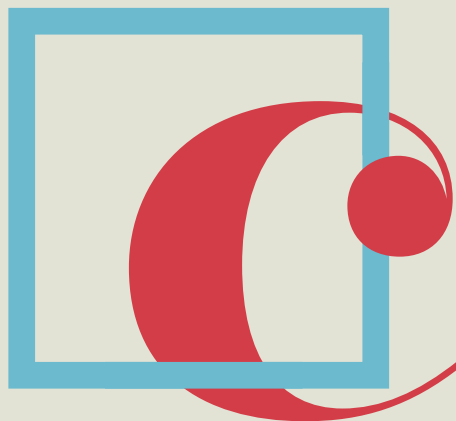


Bienvéo.fr

Pour développer ses services numériques aux organismes et anticiper sur les obligations de la loi Égalité et citoyenneté, l'Union sociale pour l'habitat lancera officiellement, à l'occasion du Congrès Hlm de Strasbourg, la plateforme Bienvéo.fr, qui permettra de valoriser et de faire connaître au grand public **l'offre Hlm disponible** en location et en accession, ainsi que les garages, terrains et les locaux commerciaux. Après quelques mois de fonctionnement dans trois régions tests – Grand Est, Auvergne-Rhône-Alpes, Hauts-de-France –, ainsi qu'en Île-de-France pour l'accession, le dispositif sera étendu à l'ensemble du territoire début 2018.

Ce projet collectif au service
de la société française a défini

45
propositions
qui sont en phase de déploiement



Cap Hlm

Approuvé à l'unanimité au Congrès Hlm de Nantes en septembre 2016, ce projet collectif a permis de définir **45 propositions** qui sont en phase de déploiement. Centrées sur l'utilité du logement social pour la France d'aujourd'hui, les propositions s'articulent autour de l'usage des nouvelles technologies, de la prise en compte de l'habitant et de ses exigences de qualité, de la situation particulière de certains quartiers, de la nécessité d'un modèle de financement stable et pérenne, de la transition énergétique et environnementale. Cap Hlm démontre ainsi la volonté du Mouvement Hlm de proposer une vision socialement utile des Hlm et de la traduire en actions. Cette démarche a permis au secteur d'expérimenter des méthodes de travail différentes. Cap Hlm a constitué **une feuille de route** pour le Mouvement Hlm et c'est dans sa continuité que l'Union a porté la campagne « Oui au logement social » au premier trimestre 2017.

Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

Un nouveau conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) a été désigné en juin 2016 : Maryse Prat, directrice générale de la société Hlm La Cité Jardins, a été élue présidente ; Frédéric Paul, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat, et Denis Rambaud, président de la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social (Fnar), en sont membres. Le **renouvellement des procédures** au sein de la CGLLS a été conclu. L'évolution du **règlement du comité des aides** doit permettre à la CGLLS d'anticiper le mieux possible les situations de fragilité en travaillant avec les fédérations sur la prévention, et en permettant aux membres du comité des aides de disposer très en amont d'informations sur la situation des organismes et sur l'ampleur des besoins. La CGLLS sera également dotée de moyens de contre-expertise si la situation le nécessite. Enfin, la CGLLS a reçu les premières **demandes de garantie des prêts de haut de bilan bonifiés (PHBB)**.

Concertation locale

L'Union sociale pour l'habitat poursuit son travail avec l'instance nationale de concertation locale sur différents thèmes : élections des représentants des locataires au conseil d'administration des organismes, médiation des litiges de la consommation, conciliation des situations de non-qualité, laïcité... Elle a également travaillé avec les asso-

ciations nationales de locataires sur un **guide de recommandations** liées aux plans et conseils de concertation locale à paraître en 2017.

L'Union a finalisé, à partir d'une analyse d'une dizaine d'expériences de concertation dans le cadre du PNRU (programme national pour la rénovation urbaine), des préconisations pour la mise en place des **maisons de projets**. Quelques-unes sont déjà ouvertes à Pau, Rennes...

Le ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports a confié à l'**École du renouvellement urbain** la mise en place d'une formation des **conseils citoyens** (objectif : former 700 personnes en dix-huit mois) sur le modèle de la formation « habitant-acteur » déployée depuis cinq ans, sous l'impulsion de l'Union sociale pour l'habitat et de ses partenaires.

Congrès Hlm

Rencontre nationale de tous les acteurs, administrateurs, bénévoles, salariés, élus, professionnels, chercheurs... du logement social, le 77^e Congrès Hlm a réuni, à Nantes, sur trois jours, **plus de 21 500 visiteurs, 340 exposants, 100 journalistes**. Le Congrès de Nantes, consacré à « Hlm :

↑
Le 77^e Congrès Hlm a réuni, à Nantes,
sur 3 jours, plus de
21 500
visiteurs,
340 exposants, 100 journalistes

l'innovation pour tous – Être acteurs d'une société qui change », a été le lieu de la mise en débat et de la validation des 45 propositions issues du projet Cap Hlm, de nombreux ateliers professionnels, de débats et de temps forts : intervention du Premier ministre, signature des premiers prêts de haut de bilan bonifiés (PHBB), présentation de la cartographie de l'occupation sociale du parc, remise du Prix de la recherche, du Prix « Hlm partenaires des âgés »... Le 78^e Congrès se déroulera à Strasbourg du 26 au 28 septembre 2017 autour du thème « Hlm & territoires : quelles perspectives pour le nouveau quinquennat ? » et proposera plusieurs nouveautés : un rapport au Congrès enrichi d'un atlas du logement social, un village des associations partenaires de l'insertion, des Trophées de l'innovation dont les lauréats seront choisis par le public. Côté exposition industrielle, pour faciliter les prises de contact entre les exposants et les congressistes, une toute nouvelle application « business meeting » sera mise en place.

Conseil économique, social et environnemental (CESE)

Le Conseil économique, social et environnemental a adopté, le mardi 14 mars 2017, en assemblée plénière, un rapport et un avis portant dix propositions « pour mieux répondre aux besoins en matière de logements dans les territoires ». Cet avis du CESE, présenté par la représentante de la Fédération des coopératives d'Hlm, Isabelle Roudil, s'inscrit dans le cadre des réflexions sur la territorialisation des politiques locales de l'habitat.

Coopération public-public

Les dispositions applicables depuis le 1^{er} avril 2016 permettent aux organismes Hlm, en dehors du champ de la commande publique, de mettre en commun des moyens à travers des structures de coopération pour proposer des prestations sans créer de structures spécifiques, ou de coopérer avec un autre organisme agissant dans le cadre du service d'intérêt économique général (SIEG) de logement social (EPL, MOI...) ou un autre service public ayant des objectifs communs à ceux du logement social. Ces dispositions contribuent à accompagner la **réforme territoriale** et l'optimisation du tissu des organismes Hlm.

L'Union sociale pour l'habitat a défini et met en œuvre un plan d'action pour accompagner le développement des **coopérations public-public entre organismes Hlm** :

- un portail web à la disposition des adhérents : cooperationpublicpublic.hlm.union-habitat.org;



Un rapport et dix propositions « pour mieux répondre aux besoins en matière de logements dans les territoires ». Le rapport du CESE s'inscrit dans le cadre des réflexions sur la territorialisation des politiques locales de l'habitat



- la publication d'un guide opérationnel sur la coopération Hlm, disponible en ligne dans l'espace collaboratif dédié;
- la mise à disposition d'un contrat type de coopération horizontale et de conventions types de structures dédiées de coopération *in-house*;
- une offre de formation à la coopération public-public Hlm développée par l'Afpols;
- une offre de prestations de conseils et de management de la coopération Hlm par Habitat & Territoires Conseil.

Une séquence du Congrès Hlm de Strasbourg sera consacrée à ces nouvelles formes de coopération entre organismes Hlm dans le cadre de la réforme territoriale.

le fait que la Cour des comptes relève une contradiction dans les politiques publiques entre les ambitions de mixité sociale, d'un côté, et les moyens du renouvellement urbain, de l'autre, l'Union sociale pour l'habitat a dénoncé un rapport qui devait se consacrer à « l'évaluation de la politique de logement social » mais qui s'est, dans ses analyses, restreint à la question de l'accueil des ménages aux revenus très modestes au sein du parc Hlm. De nombreuses questions importantes, telles que la perte du pouvoir solvabilisateur des aides à la personne, les dysfonctionnements du marché de l'immobilier et son incapacité à apporter une réponse en continuité par rapport à l'offre du parc social, ont été passées sous silence. L'Union sociale pour l'habitat a affiché son désaccord quant à la vision résiduelle du parc social affirmée par la Cour des comptes et aux recommandations qui en découlent. Elle observe, par ailleurs, que la ministre du Logement et de l'Habitat durable, Emmanuelle Cosse, a déclaré ne pas partager certaines propositions du rapport de la Cour des comptes.

Copropriété et syndic Hlm

Le patrimoine géré par les organismes Hlm en copropriété, qui représente près de 9 % du parc, se développe régulièrement. Le maintien de la qualité de service rendu et la gestion patrimoniale sont deux enjeux majeurs pour les **copropriétaires-bailleurs Hlm**. L'Union sociale pour l'habitat accompagne les organismes Hlm qui souhaitent s'impliquer dans la gestion des copropriétés ou développer l'exercice du **métier de syndic**. 130 000 lots sont aujourd'hui gérés par des organismes du Mouvement Hlm.

Cour des comptes

Le rapport sur « les politiques du logement à l'épreuve de l'accès des publics modestes et défavorisés » est paru en février 2017. Tout en saluant

↑
1
attribution
sur 2

dans le parc Hlm concerne un ménage dont les ressources se situent en dessous du seuil de pauvreté



Droit et fiscalité

L'Union sociale pour l'habitat a obtenu l'exonération d'impôt sur les sociétés sur les produits de la vente des certificats d'économie d'énergie.



Emploi et insertion

Le Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat a confié à Marie-Noëlle Lienemann une réflexion visant à mobiliser des compétences et moyens de grands partenaires du Mouvement Hlm pour agir sur **l'inclusion économique des habitants des quartiers**, en particulier de jeunes diplômés subissant des discriminations liées à leur origine ou à leur adresse.

23

Énergie positive et réduction carbone

En mars 2017, trois organismes Hlm se sont vu remettre les premiers labels E+C-



La mobilisation du Mouvement Hlm en faveur du **label « Énergie positive et réduction carbone »**, dit « label E+C- », s'est traduite par la signature au Congrès Hlm de Nantes d'un engagement volontaire en faveur de son expérimentation, et d'une convention financière d'accompagnement signée en mars 2017. Lors de cette signature, trois organismes Hlm se sont vu remettre les premiers labels E+C-. Une journée professionnelle organisée en mai 2017





a été l'occasion de présenter le cadre de l'expérimentation et les soutiens financiers et techniques mis à leur disposition, et de lancer un premier appel à projets pour faire remonter des opérations visant les exigences du référentiel. L'objectif : alimenter un **observatoire** mis en place par l'État et le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique et participer à la définition des exigences de la prochaine réglementation énergétique et environnementale des bâtiments neufs.

Europe

L'Observatoire européen du logement social, présidé par l'Union sociale pour l'habitat, a publié son premier rapport sur l'état du logement dans l'Union européenne (2015). Il met en valeur la robustesse du modèle économique du logement social français, qui a particulièrement bien résisté à la crise économique et financière, à l'inverse de ses voisins européens. Ce premier rapport démontre que la question du **logement abordable** est devenue majeure au sein de l'Union européenne. Tous les États sont à la recherche de nouveaux modes d'intervention permettant d'intégrer la diversité croissante des besoins en logements dans les territoires. Un second rapport sera présenté au Congrès Hlm de Strasbourg en septembre 2017. L'Union européenne a défini son **Agenda urbain** et mis en place un partenariat spécifique dans le domaine du logement auquel est associée l'Union sociale pour l'habitat en tant qu'expert. Cette expertise a été également reconnue par le Comité des régions dans le cadre de la préparation de son rapport sur un « agenda européen pour le logement ».



Foncier

La loi du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain crée la société **Foncière solidaire**, qui pourra céder des terrains de l'État aux organismes Hlm. Couplée à la possibilité pour le préfet d'accorder des permis de construire, elle renforce l'arsenal des mesures permettant l'application de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). À ce jour, 55 % des communes ont atteint leur objectif de rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU. L'ordonnance du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire et le décret d'application du 10 mai 2017 sont venus compléter le dispositif, qui permet, pour faciliter l'accession à la propriété des ménages modestes, de dissocier de manière permanente le foncier et le bâti. Ainsi les organismes de foncier solidaire (OFS) – structures à but non lucratif agréées – prévus par la loi Alur pourront acquérir des terrains ou des immeubles et les mettre à disposition des acquéreurs *via* le bail réel solidaire.

Fonds européen de développement régional (Feder)

Ouvert en 2009 aux investissements en matière de rénovation thermique des logements sociaux, le Fonds européen de développement régional est toujours très sollicité. Le dispositif reconduit par l'Union européenne pour 2014-2020 s'élève à **475 millions d'euros de subventions** distribuées par les régions françaises aux organismes Hlm, soit un potentiel de 3,3 milliards d'euros d'investissement dans les territoires et de 150 000 ménages bénéficiaires. À noter : la France est le premier pays consommateur de Feder en matière de logement social en raison, notamment, de son couplage avec l'écoprêt de la Caisse des Dépôts.



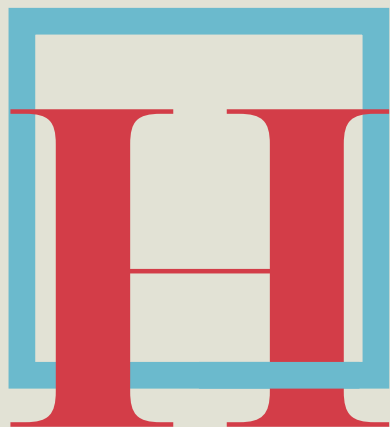
Le dispositif Feder pour 2014-2020 s'élève à 475 millions d'euros de subventions distribuées par les régions françaises aux organismes Hlm, soit un potentiel de 3,3 milliards d'euros d'investissement dans les territoires et de 150 000 ménages bénéficiaires

L'usage du Feder est conditionné à un **gain énergétique** important : parmi les logements présentant initialement des étiquettes E, F, G, la moitié des logements rénovés affichent des étiquettes A, B et C.

Les organismes Hlm qui souhaitent mobiliser le Feder doivent démontrer que leurs projets d'investissement en rénovation thermique ne sont pas surcompensés. L'Union sociale pour l'habitat a développé avec le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) un outil permettant aux organismes de contrôler l'**absence de surcompensation** de leurs projets.

Fonds national des aides à la pierre (Fnap)

Le budget du Fnap pour 2017 s'établit à **462 millions d'euros**, dont 445 millions au titre des aides à la pierre *stricto sensu*. Ses recettes proviennent de l'État pour 180 millions d'euros, des organismes de logement social via une cotisation à la CGLLS pour 270 millions et d'une partie des pénalités financières perçues au titre de la loi SRU pour 12 millions d'euros. La répartition entre régions de l'enveloppe financière disponible pour le financement des aides à la pierre s'est faite pour la première fois sous l'égide du Fnap. Les clefs de répartition antérieures ont été reprises pour 75 % de l'enveloppe. Un quart de l'enveloppe a été fléché en ajoutant deux nouveaux critères : la tension du marché locatif social et les ressources de la population. Au titre de la programmation 2018, le président du Fnap a émis le souhait d'aller plus loin dans la répartition de l'enveloppe en fonction des besoins locaux.

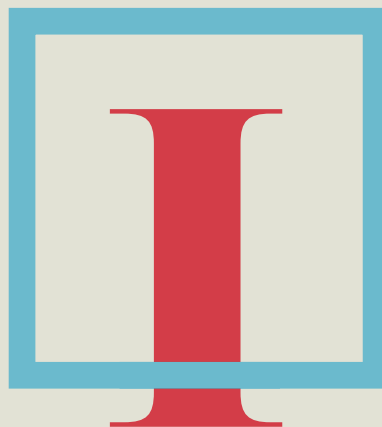


Habitat participatif

26

Le réseau Habitat participatif, constitué d'une cinquantaine d'organismes Hlm, est de plus en plus actif. La capitalisation d'une dizaine d'expériences fera l'objet d'une publication. Une base de repérage des opérations engagées par les organismes ou avec leur appui est en cours de création. L'Union sociale pour l'habitat est aussi très présente dans les réseaux nationaux, tels que Coordin'action. Une newsletter dédiée a été lancée fin 2016.

**Avec le décret paru
le 6 juin 2016
et entré en vigueur
le 1^{er} septembre,
l'impayé de loyer
va désormais être
appréhendé plus
rapidement et pour des
montants moins
importants**



Impayé de loyer

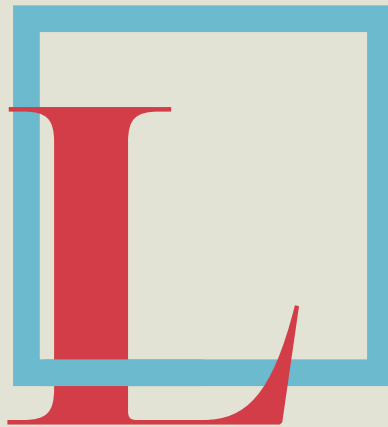
Un décret paru le 6 juin 2016 et entré en vigueur le 1^{er} septembre réforme la définition de la **notion d'impayé de loyer**, qui va désormais être appréhendé plus rapidement et pour des montants moins importants. Pour les organismes Hlm, cela se traduit par une obligation de signaler ces impayés très tôt et en masse aux caisses d'allocations familiales (CAF). De fait, les déclarations ont été multipliées par dix. L'Union sociale pour l'habitat a, en lien avec la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf), fait part à l'État des difficultés de mise en œuvre de cette obligation et des risques juridiques liés à un défaut d'accusé de réception de la part des CAF. La proposition commune d'ajouter les charges locatives dans le seuil de déclenchement de la procédure a été validée dans une instruction relative à la prévention des expulsions publiée par le ministère du Logement et de l'Habitat durable le 22 mars 2017.



Jeunes

L'Union sociale pour l'habitat mène de nombreuses actions pour accompagner les organismes Hlm dans le développement de l'**accès au logement des jeunes** dans toute la diversité de leurs situations. La journée professionnelle organisée à Paris en mai 2016 sur l'accès au logement social des jeunes a donné lieu à la publication d'Actes. Un groupe de travail constitué d'organismes Hlm particulièrement investis sur cette question se met en place.

Les dépôts sur Livrets A et Livrets de développement durable s'établissaient fin mars 2017 à 368 milliards d'euros



Livret A et prêts

Le Gouvernement, sur proposition du gouverneur de la Banque de France, a changé la formule qui détermine le taux du Livret A. Sur le long terme, celui-ci devrait se situer à un niveau légèrement plus faible qu'avec la formule antérieure, tout en restant supérieur à l'inflation afin de préserver les fonds épargnés de l'érosion monétaire. À court terme, la formule assouplit le taux plancher calculé par rapport à l'inflation afin de limiter le coût de ressource des fonds d'épargne. L'Union sociale pour l'habitat est favorable à toute formule qui préserve le pouvoir d'achat des épargnants et qui limite le coût des emprunts pour les organismes Hlm. Les dépôts sur Livrets A et Livrets de développement durable s'établissaient fin mars 2017 à 368 milliards d'euros.

Logement Hlm accompagné

Le programme « 10 000 logements accompagnés » vise l'insertion durable dans le logement des ménages très fragiles. Cet outil est mis en place par le développement de partenariats entre les organismes Hlm et les associations d'accompagnement. Sur les trois sessions de l'appel à projets qui se sont déroulées de 2014 à 2016, **150 projets** ont été soutenus, permettant d'accompagner plus de **5 000 ménages**. En mai 2017, une journée professionnelle dédiée a réuni plus de 100 participants impliqués. En complément des publications déjà réalisées (cahiers *Repères* n° 8 et n° 8 bis), un cahier de recommandations sur le développement de cette offre et sur son intégration dans une programmation annuelle est en préparation. Une action est menée par l'Union sociale pour l'habitat en vue d'obtenir la pérennisation du financement des mesures d'accompagnement. Une évaluation approfondie vient d'être lancée afin de mesurer l'impact du programme sur les politiques des organismes Hlm, sur l'évolution du partenariat entre eux et les associations et sur les bénéficiaires.

↑
150
projets

ont été soutenus, permettant
d'accompagner plus de
5 000 ménages

Loi Égalité et citoyenneté

Le Mouvement Hlm partage les objectifs de mixité sociale et d'amélioration de l'accueil des ménages prioritaires définis dans la loi Égalité et citoyenneté. Il a fait observer que certains outils proposés dans les lois pour la ville et la cohésion urbaine (février 2013) et dans la loi Alur (mars 2014) ont pour effet de rendre plus complexe la mise en œuvre de l'objectif. L'Union sociale pour l'habitat a publié un document d'explicitation de la loi à destination des organismes Hlm et a organisé une journée professionnelle en février 2017. Le Congrès Hlm de Strasbourg lui consacrera une rencontre professionnelle.

Pour appuyer opérationnellement les organismes Hlm, un plan d'actions professionnelles spécifique est déployé autour de quatre axes : constitution d'un **pôle de compétences national et régional** pour les organismes ; animation d'**ateliers de la réforme** rassemblant les conseillers du Mouvement Hlm ; **accompagnement** et suivi de douze sites de référence ; déploiement par chaque association régionale d'un **plan d'actions** régionales, adapté aux spécificités locales.

Plusieurs enjeux majeurs sont redéfinis ou précisés par la loi Égalité et citoyenneté.

- Attributions : l'ambition du législateur est de favoriser la mixité sociale en permettant aux ménages les plus modestes d'accéder à un logement en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Le texte fixe un objectif de **25 % des attributions hors QPV aux ménages les plus modestes** (1^{er} quartile de revenus). La loi définit la contribution de tous les contingents aux ménages relevant du droit au logement opposable (Dalo) et aux ménages prioritaires.
- Rôle des établissements publics de coopération

intercommunale (EPCI) et de la Conférence intercommunale du logement (CIL) : la loi confirme **le rôle pilote des EPCI** et fait de la CIL le lieu de concertation entre tous les partenaires pour définir les politiques d'attribution. La contribution de l'Union sociale pour l'habitat au débat parlementaire a permis de prendre en compte l'occupation sociale du parc existant et donne, en ce sens, aux EPCI la possibilité d'adapter les objectifs quantitatifs aux réalités de chaque territoire.

- Élaboration de la **deuxième génération des conventions d'utilité sociale (Cus)**, qui doivent être approuvées au plus tard le 1^{er} juillet 2018 (avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2018), ce qui crée l'obligation pour les organismes Hlm de déposer leurs projets avant le 31 décembre 2017. La loi entérine une simplification des indicateurs et fixe une évaluation obligatoire des objectifs tous les trois ans au lieu de deux précédemment.
- Enfin, la loi donne à titre optionnel aux organismes, avec **la nouvelle politique des loyers (NPL)**, la possibilité de compenser les baisses de loyer pratiquées en faveur des ménages les plus modestes par des hausses de loyers dans d'autres segments du parc. Les marges de manœuvre réelles sont à étudier au cas par cas, organisme par organisme et territoire par territoire.

La loi redéfinit également les conditions d'éligibilité des **associations de locataires** aux élections au conseil d'administration des organismes Hlm.

← **L'Union sociale pour l'habitat a publié un document d'explicitation de la loi à destination des organismes Hlm et organisé une journée professionnelle en février 2017**



Maîtrise d'ouvrage Hlm

Certaines dispositions de la réforme des marchés publics et de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, dite « loi CAP », tendent à rendre plus complexes les conditions d'exercice de la maîtrise d'ouvrage Hlm, et à l'affaiblir au regard d'un environnement toujours plus concurrentiel dans la production de logements sociaux. Priorité de l'action professionnelle de l'Union sociale pour l'habitat, le **renforcement de la maîtrise d'ouvrage directe Hlm** passe par le développement de l'**action foncière des organismes**. Les organismes Hlm sont en effet des **opérateurs de l'aménagement et du renouvellement urbain** qui disposent de larges compétences en matière d'intervention foncière, d'aménagement et de montages d'opérations pour apporter une réponse globale et adaptée à la diversité des besoins et des attentes des collectivités et des habitants. Parallèlement, la maîtrise d'ouvrage Hlm peut être renforcée à travers des coopérations, des mutualisations de moyens ou le développement de la vente en l'état futur d'achèvement (Véfa) entre organismes Hlm





et une meilleure synergie entre organismes Hlm, coopératives Hlm et filiales privées du réseau des Sacicap.

Marchés publics

La loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite « loi Sapin II » du 9 décembre 2016 qui ratifie l'ordonnance du 23 juillet 2015 (complétée par le décret du 25 mars 2016), a supprimé la souplesse accordée aux entreprises de remettre des offres variables en fonction du nombre de lots susceptibles d'être obtenus. Les nouvelles dispositions de la réforme des marchés publics sont entrées en vigueur en droit interne au 1^{er} avril 2016 pour accompagner les organismes Hlm dans sa mise en application. L'Union sociale pour l'habitat a organisé une journée professionnelle et publié un guide juridique sur le sujet.

30 |



L'Union sociale pour l'habitat a organisé une journée professionnelle et publié un guide juridique sur la loi Sapin II

Médiation de consommation

Pris en application d'une directive européenne du 21 mai 2013, une ordonnance du 20 août 2015 et un décret du 30 octobre 2015 relatifs au règlement extrajudiciaire des litiges de consommation facilitent le recours à une résolution amiable des litiges opposant un consommateur à un professionnel. L'Union sociale pour l'habitat, en lien avec les fédérations, met à disposition des organismes Hlm qui le souhaitent les services d'un médiateur sectoriel, **le médiateur Hlm**. L'Union accompagne également les organismes Hlm dans leur choix d'un autre type de médiateurs, médiateur d'entreprise ou médiateur référencé.

Métiers et formations

L'action professionnelle dans le champ des ressources humaines conduite par l'Union sociale pour l'habitat à destination de l'ensemble des organismes Hlm prend plusieurs formes :

- des coanimations dans les clubs Ressources humaines des associations régionales selon les besoins des organismes et en fonction de l'actualité juridique ;
- le suivi et le développement de formations continues et diplômantes adaptées aux besoins ;
- en collaboration avec les fédérations, des études sur les métiers : référentiel d'activités et de compétences, contextualisation Hlm du socle de compétences CLEA, etc. ;
- le développement du site d'emploi « Les Hlm recrutent » ;
- des actions en matière d'attractivité des métiers

Hlm : participation à des forums métiers en 2017, mise à disposition prochaine des diplômes menant aux métiers Hlm via un moteur de recherche accessible sur le site de l'Union, portraits métiers.

Le métier de dirigeant Hlm est un métier passionnant et complexe. L'Union sociale pour l'habitat et l'université Paris-Dauphine ont conçu un *Executive master* en formation continue, « Dirigeants du logement social », pour accompagner les dirigeants ou futurs dirigeants d'un organisme de logement social et apporter à des membres dirigeants des organismes, des directeurs d'agence ou de territoire, des directeurs des fonctions supports l'ensemble des compétences nécessaires à la direction et au développement d'un organisme. La première promotion est prévue pour se dérouler d'octobre 2017 à juin 2018.

Musée virtuel

Les Hlm s'exposent sur musee-hlm.fr depuis juin 2017 avec la mise en valeur de documents historiques qui retracent à travers des collections thématiques l'aventure du logement social depuis ses origines. Le Musée virtuel sera également une vitrine pour les expositions physiques organisées par les organismes Hlm partout en France.

Mutualisation

En 2016, pour sa troisième année de mise œuvre, le dispositif reposant sur une **redistribution entre organismes Hlm** de marges de manœuvre financière a porté sur un montant de 255 millions d'euros d'aides brutes et autant de contributions. Il a concerné 542 organismes Hlm, dont 50 en plan CGLLS ont relevé d'un régime dérogatoire. 210 organismes en ressortent bénéficiaires nets. Il s'agit de ceux qui, au regard des indicateurs utilisés, effectuent un effort d'investissement plus soutenu que les autres. Ainsi, le nombre de logements PLUS et PLAI réalisés, rapporté au nombre de logements en patrimoine, est en moyenne de 1,2 % pour les contributeurs nets et de 3,1 % pour les bénéficiaires nets. Le dispositif est très redistributif, compte tenu de la juxtaposition d'un « droit à reconstitution de fonds propres » fléché sur l'investissement et d'une contribution brute, fondée sur le patrimoine et le montant total des loyers, plus homogène.

31

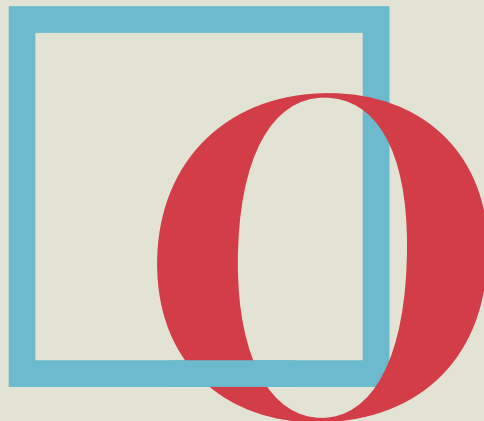




Alors que l'« **Agenda Hlm 2015-2018** » prévoyait de faire passer le montant des aides à 600 millions d'euros (dont 100 millions au titre du PLAI Hlm, financés par une centralisation du produit des surloyers), le Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat a décidé un moratoire sur la montée en charge du dispositif de mutualisation pour 2016, constatant que les organismes Hlm ne pouvaient supporter à la fois cette montée en charge du dispositif de mutualisation et la hausse des cotisations à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) inscrite dans la loi de finances. Pour 2017, le dispositif est porté à 350 millions d'euros environ, avec une augmentation des aides à la réhabilitation, à la démolition et à la production de PLUS et PLAI, ainsi qu'avec une aide nouvelle au titre des PLS à destination de publics spécifiques (personnes âgées, étudiants...). Un plafonnement des contributions nettes à 2 % des loyers sera effectif pour 2017 afin d'éviter que des organismes ne subissent une charge financière trop importante.

32

**La brochure
« Oui au logement social »
réunit les 5 principes
du logement social,
les 45 propositions
de Cap Hlm et les 23 clefs
de la réussite**



Oui au logement social

Dans le contexte de l'élection présidentielle, l'Union sociale pour l'habitat a lancé une campagne originale et ambitieuse visant à promouvoir le modèle français du logement social, unique en Europe. À travers cette campagne, le Mouvement Hlm réaffirme, dans la continuité du projet Cap Hlm, son engagement pour répondre aux attentes de la société française.

La campagne « Oui au logement social » s'est déployée sur les réseaux sociaux (Facebook, Twitter), sur le web avec un site dédié, ouiaulogementsocial.org, et à travers une pétition en ligne (signée par plus de 16 000 personnes). Les images de la campagne ont été vues par trois millions de personnes sur Facebook. Sept rencontres ont été organisées à Lille, Paris, Rennes, Strasbourg, Aix-Marseille, Bordeaux et Lyon avec l'appui des associations régionales, en présence de Jean-Louis Dumont, des présidents des fédérations et parfois des représentants locaux des candidats à l'élection présidentielle. Ces temps de partage et d'échange ont réuni près de 500 participants.

Au plan national, la campagne a été rythmée par trois temps forts.

- Le colloque « Place à nos quartiers », qui a réuni le 17 janvier au palais Brongniart près de 500 personnes, a été l'occasion de rendre public un « **manifeste pour les quartiers** ».
- Le 14 mars à la Bibliothèque nationale de France, la journée « Oui au logement social », point d'orgue de la campagne, a vu l'Union et ses partenaires se mobiliser pour faire entendre la voix du logement social dans la campagne présidentielle et a débouché sur **la signature par 53 partenaires d'une déclaration commune**.
- Le 29 mars, en présence des membres de l'Assemblée générale de l'Union sociale pour l'habitat, **quatre représentants des candidats à l'élection présidentielle ont été auditionnés** et ont présenté leurs propositions en matière de logement. Les vidéos peuvent être consultées sur ouiaulogementsocial.org.

L'Union a également édité une brochure, « Oui au logement social », qui réunit les **5 principes du logement social**, les **45 propositions de Cap Hlm** et les **23 clefs de la réussite**.

fiscal préalable est supprimé pour les investissements dans les programmes PSLA (loi Égalité réelle outre-mer, article 133) et pour le crédit d'impôt dans les programmes locatifs (article 106 de la loi de finances rectificative pour 2016). Sur le **management des risques** majeurs, l'USHOM accompagne les organismes Hlm d'outre-mer à travers un dispositif de gestion de crise (outils et procédures) afin de réduire leur vulnérabilité. Il s'agit également de les aider à mettre en place un **plan de continuité d'activité** (PCA), qui passe par l'identification des processus relatifs aux activités « critiques », c'est-à-dire prioritaires. La Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) contribue financièrement à cette action *via* le Fonds de soutien à l'innovation (FSI). Actuellement, la moitié des organismes Hlm d'outre-mer ont un PCA en cours d'élaboration. En mars 2017, les organismes de logement social des Antilles ont participé activement à l'exercice européen de crise **Richter Caraïbes**, qui a regroupé un millier de participants sur cinq jours. Un « Rex à froid » (retour d'expérience) en vue de capitaliser avec les partenaires et les observateurs européens est prévu fin 2017.

Outre-mer

La nécessité de relancer la production de logements dans les régions et collectivités d'outre-mer, introduite par le Plan Logement outre-mer (**Plom**) 2015-2020, est réaffirmée par la loi **Égalité réelle outre-mer** publiée en février 2017. L'objectif est de produire 150 000 logements pendant les dix années à venir, dont 50 000 logements sociaux. Pour faciliter l'action des organismes Hlm, la mobilisation conjointe de l'Union sociale pour l'habitat et de l'Union sociale pour l'habitat outre-mer (USHOM) a permis une simplification du processus d'instruction des agréments fiscaux. Dorénavant, l'agrément

Produire
150 000
logements

← pendant les dix années à venir,
dont 50 000 logements sociaux



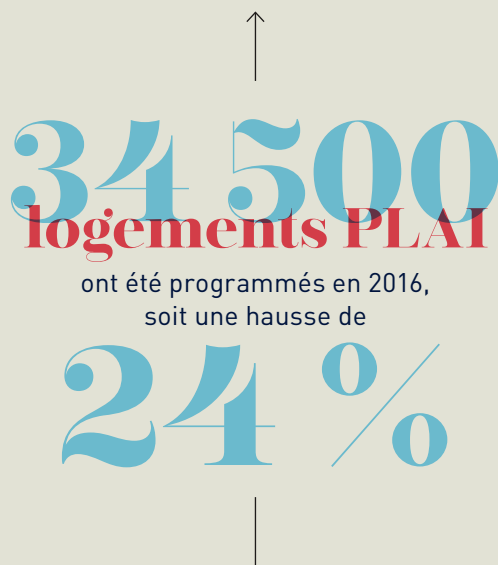
Prêt de haut de bilan bonifié (PHBB)

34

Ce mécanisme apporte une ressource de long terme (« quasi-fonds propres ») à taux zéro et avec un différé d'amortissement de vingt ans aux organismes qui font le choix d'investir plus qu'ils ne l'avaient programmé dans leurs plans prévisionnels. Deux domaines sont concernés : la réhabilitation thermique et la production en locatif et en accession sociale à la propriété. L'appel à projets lancé par la Caisse des Dépôts a donné lieu à une demande exprimée pour 6,5 milliards d'euros. Deux milliards sont finalement débloqués. La Banque européenne d'investissement (BEI), qui finance la moitié du dispositif, s'avère extrêmement exigeante sur le respect des engagements. La bonification est apportée par la Caisse des Dépôts et Action Logement. Un bilan des réalisations sera effectué avant la signature d'un éventuel deuxième contrat de prêt. Selon la Caisse des Dépôts, l'injection de ces deux milliards d'euros dans le secteur Hlm devrait générer plus de sept milliards d'euros d'investissements supplémentaires.

Production-agréments

Les résultats de la programmation publiés par le ministère du Logement et de l'Habitat durable au titre de l'année 2016 en matière d'agrément de logements sociaux, tous acteurs confondus, atteignent un niveau encore en hausse de 130 316 logements en métropole et en outre-mer. Il s'agit du deuxième meilleur résultat depuis 2000. Le bilan relève également que, en 2016, 75,4 % de ces agréments concernent les zones les plus tendues (A et B1) et que 34 500 logements sociaux ont été programmés en PLAI, soit une hausse de 24 %. L'Observatoire de la production locative (OPL), géré par l'Union sociale pour l'habitat, avait permis d'estimer ces tendances dès le printemps 2016.





Quali'Hlm®

Deux réunions du **comité de labellisation** en juin et décembre 2016 ont débouché sur la labellisation d'un organisme et l'admissibilité au label de quatre autres. Une vingtaine d'organismes Hlm réalisent actuellement leur diagnostic en vue de présenter leur dossier. L'Union sociale pour l'habitat assure l'animation du groupe des auditeurs qualité de service à travers la création d'un **espace collaboratif**.

**La mise en place
d'un conciliateur
qualité de service peut
être sollicitée par les
organismes Hlm,
les locataires et
les partenaires**



Qualité de service

L'Union a mis en place un dispositif confédéral de **traitement des situations de non-qualité** qui comporte trois volets : une grille d'autodiagnostic des situations de non-qualité ; un pôle d'appui multi-thématique (tranquillité-sécurité, gestion urbaine de proximité) ; la mise en place d'un conciliateur qualité de service pouvant être sollicitée par les organismes Hlm, les locataires et les partenaires (État décentralisé et collectivités locales). L'étude sur « Les usages numériques, enjeu de la qualité de service au sein du Mouvement Hlm », terminée en mars 2017, va permettre, à l'appui des pratiques observées dans quelques organismes, la définition d'un référentiel de services numériques, leviers de l'amélioration de la relation avec les locataires et de la qualité de service.



Recherche

36

Le Mouvement Hlm poursuit sa **coopération** avec le monde de la recherche et de l'université. L'édition 2016 du « Panorama de la recherche en cours dans le domaine de l'habitat et du logement » a recensé 186 travaux, dont 72 inédits dans différentes disciplines des sciences humaines et sociales. Le troisième prix de la recherche a récompensé trois thèses parmi les vingt-deux reçues.

Raphaël Frétny a reçu le Grand Prix pour sa thèse en science politique « Financer la cité. La Caisse des Dépôts et les politiques de développement urbain en France ». Le jury a salué l'originalité

**L'édition 2016
du « Panorama de la
recherche en cours
dans le domaine de
l'habitat et du logement »
a recensé 186 travaux,
dont 72 inédits**

de cette analyse qui montre, à travers l'histoire de la Caisse des Dépôts, la manière dont les circuits de financement public du logement déterminent les formes urbaines ainsi que les catégories sociales ayant accès au logement. Deux thèses ont reçu le Prix spécial : « Sortir de l'hébergement d'insertion vers un logement social en Île-de-France. Des trajectoires de relogement, entre émancipation et contraintes », de **Marie Lanzaro**, urbaniste, et « Ethnographier la précarité énergétique : au-delà de l'action publique, des mises à l'épreuve de l'habiter », de **Johanna Lees**, socio-anthropologue. L'Union sociale pour l'habitat poursuit également son travail de valorisation auprès des organismes des contrats **Cifre**. Au total, une dizaine de nouveaux doctorants ont intégré un organisme Hlm depuis juillet 2016. Plusieurs exemples de recherches sont à mettre en exergue. Menée par l'université de Rennes 2 en coopération avec l'Union sociale pour l'habitat et la Caisse des Dépôts, l'étude sur la maquette numérique est terminée. Ses résultats ont été présentés au cours d'un colloque, « Maquettes numériques et changements organisationnels : de l'industrie au bâtiment », organisé par les mêmes partenaires le 3 mai 2017 et qui a réuni près de 200 personnes. Parmi les enseignements majeurs de cette recherche : les implications du *building information modeling* (BIM) dans la conception, la réhabilitation et la gestion des logements sociaux. La recherche conduite avec des étudiants de Lyon 2, l'Union sociale pour l'habitat Rhône-Alpes (ARRA Hlm) et les organismes Hlm de l'Isère, de Haute-Savoie et du Rhône a analysé deux nouvelles pratiques : la bourse d'échange de Haute-Savoie favorisant la mutation des locataires Hlm, et la location active dans l'Isère pour les primo-demandeurs. Une étude sur trois ans soutenue par quinze acteurs Hlm (Union sociale pour l'habitat, organismes Hlm, fédérations, associations régionales, etc.) sur « Le voisinage comme vecteur d'intégration sociale » est lancée dans les métropoles de Lyon et du Grand Paris.

Renouvellement urbain

L'Union sociale pour l'habitat accompagne les organismes Hlm dans l'instruction des dossiers pour la finalisation des protocoles de préfiguration dans le cadre du **Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)**. Un premier bilan montre que les moyens alloués à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) pour accompagner 200 projets d'intérêt national et 300 d'intérêt régional sont insuffisants. Un doublement de l'enveloppe est nécessaire. En attendant, l'Union participe aux côtés des autres partenaires de l'ANRU à la définition des principes d'allocation des moyens par projet. Cette situation implique, pour chaque projet, de définir des phases opérationnelles, d'apprécier les capacités financières de chaque maître d'ouvrage, d'identifier toutes les autres sources de financement mobilisables. L'outil Rime de suivi du relogement et de reporting des résultats, créé par l'Union sociale pour l'habitat, a été actualisé et diffusé aux organismes Hlm.



L'outil Rime de suivi du relogement et de reporting des résultats, créé par l'Union sociale pour l'habitat, a été actualisé et diffusé aux organismes Hlm

Réseau des acteurs de l'habitat

Le 17 novembre 2016, une journée d'échanges consacrée aux politiques locales de l'habitat a réuni 250 participants autour de quatre thèmes principaux :

- les nouvelles modalités de rapprochement de l'offre et de la demande ;
- l'adaptation des politiques de l'habitat à la diversité des territoires ;
- la mobilité résidentielle et les politiques locales de l'habitat ;
- la mixité sociale, à la fois principe directeur des politiques locales de l'habitat (loi Égalité et citoyenneté) et concept interrogé par les chercheurs.

Responsabilité sociétale des entreprises

L'Institut de la RSE a renouvelé ses membres et redéfini son programme de travail autour du lancement d'une étude sur « La RSE, cadre permettant l'optimisation du développement du numérique et des nouvelles technologies au service de tous les locataires ». L'institut a largement diffusé le **guide des achats responsables**.



Sécurité

38

Un conseiller sûreté (issu de la police nationale) a intégré l'Union sociale pour l'habitat en octobre 2016 et accompagne, à leur demande, les organismes Hlm dans les territoires en difficulté. Un nouveau chantier a été lancé sur l'évolution de l'Observatoire des faits d'incivilité dans le parc Hlm pour créer un outil d'enregistrement en temps réel de ces faits dans les organismes. Compte tenu de la situation préoccupante dans plusieurs quartiers, l'Union continue, par ailleurs, de plaider en faveur d'un **dispositif de type « opération d'intérêt national »** (OIN) permettant de rétablir l'ensemble des droits dans ces quartiers.

Semaine nationale des Hlm

L'édition 2016 a confirmé un engagement constant des organismes avec 322 événements organisés par 153 organismes et associations régionales, avec davantage d'actions portées en

interbailleurs. Le thème « Être acteur d'une société qui change », directement inspiré de la démarche Cap Hlm, a permis aux organismes Hlm de mettre en valeur la multiplicité et la diversité de leurs initiatives pour répondre aux besoins des populations qu'ils logent. Visant prioritairement le grand public, mais aussi la presse, les élus et les professionnels, ces événements ont pris de multiples formes : sensibilisation, portes ouvertes, visites, forums, conférences, ateliers créatifs. Les médias ont couvert l'événement avec 92 retombées presse. La notoriété de la Semaine Hlm sur les réseaux va *crescendo* avec 600 tweets et retweets. L'édition 2017 (24 juin – 2 juillet 2017) avait pour thème : « La transition énergétique, naturellement ! ». La mobilisation des organismes a progressé avec 370 actions organisées.

La notoriété de Céline Sallette et Dominique Cabrera, présidentes du jury en 2016 et 2017 du **concours de courts-métrages « Hlm sur cour(t) »**, confirme la visibilité croissante du dispositif dans le monde du cinéma et l'intérêt que lui portent les professionnels. L'appel à projets 2016 a amené 62 dossiers de candidature, soit le double de l'année précédente. Une soixantaine ont également été reçus en 2017. La qualité croissante des films proposés, les sollicitations pour diffuser les films des éditions précédentes sortent cette manifestation de la sphère Hlm et contribuent à diffuser une

↑
Hlm sur cour(t)

L'appel à projets 2016 a amené

62
dossiers
de candidature,

soit le double de l'année précédente

nouvelle image des quartiers et de leurs habitants. La création d'une page Facebook dédiée participe à ce rayonnement. L'édition 2017 a récompensé trois courts-métrages : *Gardiennes*, d'Adeline Picault, qui a obtenu le Grand prix du jury, *Vis-à-vis*, de Frédéric Zamochnikoff et *Contemplation*, de Catherine Gazères. L'Union sociale pour l'habitat, qui organise ce concours, félicite Maïmouna Doucouré, lauréate de la première édition de « Hlm sur cour(t) » en 2013, qui a reçu le César du meilleur court-métrage en 2017 pour son deuxième film.

Services numériques aux organismes

Le développement des services numériques de l'Union sociale pour l'habitat aux organismes Hlm s'appuie sur le développement de plusieurs projets.

- La plateforme **Bienvéo.fr** permet d'offrir aux organismes une mise en ligne de l'offre disponible depuis juillet 2017 avec les premières régions tests.
- La **capitalisation** des initiatives innovantes des organismes Hlm en matière de numérique afin de partager des expériences et des référentiels de services à valeur ajoutée. Le premier sujet traité a été l'amélioration de la qualité de service aux occupants via le numérique (extranet fourni par les bailleurs, états des lieux dématérialisés, etc.).
- La préfiguration et la participation au développement d'une **cartographie de l'occupation sociale du parc** qui permettra aux organismes et aux acteurs locaux, à partir d'un interfaçage des données de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) enrichie du numéro RPLS et de la vectorisation des bâtiments, de disposer d'un outil clair et partagé respectant les contraintes de la Cnil.

En lien avec la direction des Études économiques et financières, la direction des Systèmes d'information de l'Union sociale pour l'habitat se renforce avec la création d'un nouveau département *data management* consacré à la **gestion de la donnée**, qui a la responsabilité de moderniser le système de collecte (« enquêtes »), de mettre à disposition des organismes Hlm de nouveaux outils de restitution des données, et d'en faciliter ainsi la visibilité et l'analyse. Un espace collaboratif du Mouvement destiné aux salariés des organismes Hlm qui souhaitent suivre le développement de ces projets a été ouvert sur comptoir-numerique-hlm.fr.

Enfin, l'évolution de l'activité de l'Union sociale pour l'habitat est marquée par le partage des expériences professionnelles avec différents acteurs du réseau, notamment le **club Habsis**, et par la mise en réseau des décideurs numériques de demain. Une séquence du Congrès Hlm de Nantes en 2016 a éclairé ces participations.

← **La plateforme Bienvéo.fr permet d'offrir aux organismes une mise en ligne de l'offre disponible depuis juillet 2017**

Service d'intérêt économique général (SIEG)

Au sens du droit européen, le logement social relève de la notion de service d'intérêt économique général (SIEG). Le principe de protection des missions d'intérêt général a conduit la Commission européenne à décider la compatibilité, *a priori*, des aides accordées aux organismes Hlm pour financer le logement social à condition d'être liées à une réelle compensation des obligations de service public. L'Ancols a été chargée par la loi d'assurer les contrôles réguliers d'absence de surcompensation des organismes Hlm. Une comptabilité interne des organismes séparant les coûts et recettes liés au SIEG de ceux liés aux autres activités doit être désormais mise en place. Concernant le **logement intermédiaire**, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ne le considère plus comme entrant dans le champ du SIEG à partir de 2020. Toutefois, afin de ne pas priver les organismes Hlm de la possibilité d'intervenir dans ce champ, l'ordonnance du 20 février 2014 les a autorisés à créer des filiales pour gérer ce type de production. Le signet n° 5, « Logement intermédiaire : décryptage du cadre juridique et fiscal », publié en mai 2016, détaille ces questions.

Solidarité et renouvellement urbain (SRU)

La loi Égalité et citoyenneté renforce les obligations des communes en matière de logements sociaux tout en adaptant les critères aux réalités territoriales. Elle assouplit les règles pour les communes situées en zone détendue et recentre le dispositif sur les territoires où la pression sur la demande est la plus forte. Elle renforce les outils de rattrapage mobilisables dans les communes les plus récalcitrantes en donnant au préfet la possibilité d'imposer des programmes de logements sociaux « là où la volonté politique locale est insuffisante [...] ». Par ailleurs, la loi Égalité et citoyenneté élargit la définition de la notion de logements sociaux, telle que définie dans la loi relative à la **solidarité et au renouvellement urbain** (SRU) du 13 décembre 2000, aux terrains locatifs familiaux en état de service (terrains aménagés pour les gens du voyage) et aux logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative. La loi Égalité et citoyenneté prévoit également que dans le calcul des 20 ou 25 % de logements sociaux imposés à une commune, la part des PLS ne doit pas dépasser 30 %, tandis que celle des PLAI ne peut pas être inférieure à 30 %.

↑
La loi Égalité et citoyenneté élargit la définition de la notion de logements sociaux définie dans la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)



Territoires

Dans le cadre du programme d'actions confédéral piloté par l'Union sociale pour l'habitat et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social (Fnar), un appel à manifestation d'intérêt a été lancé en mai 2016 afin de renouveler les pratiques et méthodes pour répondre aux besoins en logements dans les **territoires détendus**. Autour des trois thématiques du programme (restructuration du patrimoine, conception des politiques de l'habitat, développement des services), les **dix projets partenariaux**

L'Union sociale pour l'habitat a mis à la disposition des organismes un outil de reporting de l'utilisation de l'abattement de TFPB

(organismes Hlm et acteurs locaux) retenus font l'objet, depuis la fin 2016, d'un appui en moyens d'ingénierie. En complément, l'Union sociale pour l'habitat met en place un dispositif d'appui relatif à la contribution Hlm à l'élaboration des schémas régionaux d'aménagement et de développement durable des territoires (Sraddet) par les conseils régionaux.

Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

La loi de finances pour 2017 a donné lieu à de nombreux débats autour de l'abattement de TFPB en QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville) et de l'exonération pour la production nouvelle. Une nouvelle condition a été ajoutée à l'octroi de l'abattement sur la TFPB dans les QPV. Dorénavant, outre la signature d'un contrat de ville, les organismes Hlm doivent signer avec l'État, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les communes une **convention d'utilisation de l'abattement TFPB**. L'Union sociale pour l'habitat a mis en place un accompagnement des organismes Hlm pour les aider à formaliser leurs conventions et a mis à leur disposition un **outil de reporting de l'utilisation de l'abattement de TFPB** pour faciliter le dialogue avec l'ensemble des partenaires du contrat de ville. Une consolidation nationale de ces résultats sera présentée au Congrès Hlm de Strasbourg. Au cours des débats parlementaires, plusieurs amendements ont été déposés pour donner la possibilité aux collectivités locales de supprimer l'**exonération de TFPB** pour la production nouvelle. L'Union sociale pour l'habitat s'est mobilisée contre ces dispositions, qui auraient eu des conséquences négatives pour les organismes



Hlm et les services de gestion de proximité dans les quartiers. *In fine*, cette faculté donnée aux collectivités locales a été limitée aux collectivités locales qui comptent déjà 50 % de logements sociaux et à certaines circonstances particulières. Le débat de fond reste ouvert : les pertes de recettes fiscales des collectivités locales sont en effet de plus en plus mal compensées par l'État.

Transition énergétique et environnementale

42

L'Union sociale pour l'habitat poursuit son action autour des engagements pris dans **Acte Hlm 2016-2020** : développement de stratégies patrimoniales pour répondre aux enjeux de transition énergétique et environnementale ; partenariats avec les territoires, notamment ceux labellisés « territoires à énergie positive pour la croissance verte » ; mobilisation des habitants et développement de comportements écoresponsables, actifs et vertueux. Un atelier collaboratif ouvert à tous

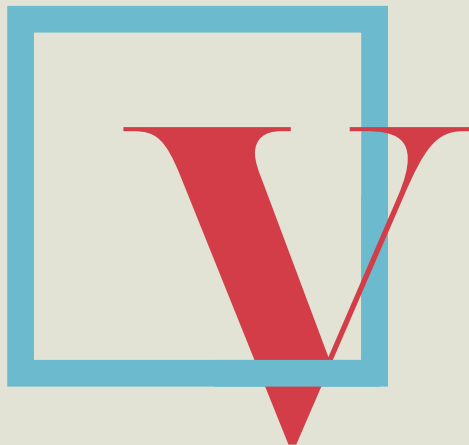
les salariés des organismes Hlm membres des réseaux professionnels de l'Union a été organisé en décembre 2016. Avec la participation du WWF France, il a permis aux participants de concevoir des actions innovantes et d'élaborer une boîte à outils, mise à la disposition des organismes Hlm pour les aider à mettre en œuvre des actions dans le cadre de la Semaine Hlm 2017, qui est venue développer cette dynamique. Une manière de concrétiser l'objectif visé : **11 millions de locataires engagés dans la transition énergétique et environnementale**. À travers sa participation active au Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique, l'Union sociale pour l'habitat poursuit son action concernant la traduction réglementaire des dispositions de la **loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte**, défendant une position à la fois ambitieuse, raisonnée et soutenable. Au-delà, elle agit pour la remise en débat de la généralisation de l'individualisation des frais de chauffage.



Objectif visé :

11 millions de locataires engagés

dans la transition énergétique et environnementale



Vieillesse

Après la définition d'un cadre de travail et d'action avec l'État visant à renforcer l'action des organismes, à mieux identifier le parc de logements adaptés et à développer des formules d'habitats spécifiques, l'Union sociale pour l'habitat a signé une convention avec la Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav) au Congrès Hlm de Nantes. Le concours « **Hlm partenaires des âgés** », lancé en 2014 en partenariat avec la Cnav et la Caisse des Dépôts pour valoriser les meilleures initiatives des organismes Hlm qui, par leurs actions et réalisations, contribuent à l'adaptation de la société au vieillissement, donnera lieu, pour sa troisième édition, à une remise de prix au Congrès Hlm de Strasbourg en septembre 2017.

Un groupe de travail spécifique sur le vieillissement a été instauré par le Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat.

Vivre-ensemble

L'Union sociale pour l'habitat anime un réseau national des agents du **développement social urbain** dans les organismes Hlm via un espace collaboratif, des rencontres et des groupes de travail autour de l'insertion par l'économique, de la concertation et de la participation des habitants, du bilan des contrats de ville et de l'évolution de la fonction de développement social et urbain (DSU) au sein des organismes Hlm. Pour valoriser les démarches locales et soutenir des projets de développement social dans les quartiers, l'appel à projets « **S'engager pour les quartiers** », lancé par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) et la Fondation Face (Fondation Agir Contre l'Exclusion), en partenariat avec l'Union sociale pour l'habitat, Engie et Vinci, donne lieu à un prix remis par chacun des partenaires. Le groupe de travail « **Vie sociale des quartiers** » a élaboré un *Cahier* (hors série n° 3) sur « **Laïcité et vivre-ensemble** ». Approuvé par les instances du Mouvement Hlm, il constitue un outil de dialogue au sein des organismes et donne lieu à des séminaires de sensibilisation. Ce numéro hors série, complémentaire du plan de formation interacteurs développé par l'État sur le thème des « Valeurs de la République et laïcité », s'adresse à tous les intervenants de terrain. Il sert de base à une offre de formation en intra- et interorganismes développée par l'Afpols.

43

← **Un groupe de travail spécifique sur le vieillissement a été instauré par le Comité exécutif de l'Union sociale pour l'habitat**

INDEX

Accession sociale à la propriété.....	16	Laïcité ▶ Vivre-ensemble	43
Acte Hlm 2016-2020 ▶ Transition énergétique et environnementale.....	42	Livret A et prêts	27
Action régionale	16	Logement Hlm accompagné	28
Afipart	17	Loi Égalité et citoyenneté	28
Aides à l'investissement ▶ Fnap	25	Maîtrise d'ouvrage Hlm	29
Aides d'État	17	Marchés publics	30
Aide personnalisée au logement	17	Médiation de consommation	30
Architecture	17	Métiers et formations	30
Attributions	18	Musée virtuel	31
		Mutualisation	31
Bienvéo.fr	19		
Cap Hlm	19	Oui au logement social	32
CGLLS	20	Outre-mer	33
Concertation locative	20		
Congrès Hlm	20	Prêt de haut de bilan bonifié (PHBB)	34
Conseil économique, social et environnemental (CESE)	21	Production-agréments	34
Coopération public-public	21		
Copropriété et syndic Hlm	22	Quali'Hlm®	35
Cour des comptes	22	Qualité de service	35
Droit et fiscalité	23	Recherche	36
		Renouvellement urbain	37
Élections ▶ Oui au logement social	32	Réseau des acteurs de l'habitat	37
Emploi et insertion	23	Responsabilité sociétale des entreprises	37
Énergie positive et réduction carbone	23		
Europe	24	Sécurité	38
		Semaine nationale des Hlm	38
Foncier	24	Service numérique aux organismes	39
Fonds européen de développement régional (Feder)	25	Service d'intérêt économique général (SIEG)	40
Fonds national des aides à la pierre (Fnap)	25	Solidarité et renouvellement urbain (SRU)	40
Habitat participatif	26	Territoires	41
		Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)	41
Impayé de loyer	26	Transition énergétique et environnementale	42
Interorganismes ▶ Action régionale	16		
		Vieillesse	43
Jeunes	27	Vivre-ensemble	43



Organisation

45

Délégation générale

Frédéric Paul – Délégué général

Marianne Louis – Secrétaire générale, chargée de mission auprès du Président

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

Antoine Galewski – Directeur de projet

Dominique Hoorens – Directeur des Études économiques et financières

Béatrix Mora – Directrice des Politiques urbaines et sociales

Nathalie Piquemal – Directrice des Études juridiques et fiscales

François Salzgeber – Secrétaire général à l'Action régionale

Joachim Soëtard – Directeur de la Communication

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 DES SYSTÈMES D'INFORMATION

Franck Chartier

MISSIONS RATTACHÉES À DES MEMBRES DE LA DÉLÉGATION GÉNÉRALE

Affaires européennes

Laurent Ghekière

Congrès et événementiel

Christophe Peseux

Concertation et médiation

Catherine Hluszko

Correspondant Informatique et Libertés

Magali Vallet

Mission numérique Hlm

Antoine Ferré

Relations avec le Parlement

Francine Albert

Fédérations

Offices Publics de l'Habitat

Laurent Goyard, directeur général

Entreprises sociales pour l'habitat

Didier Poussou, directeur général délégué

Sociétés coopératives d'Hlm

Vincent Lourier, directeur

Union d'économie sociale

pour l'accèsion 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 Sabanadze, directrice générale

École du renouvellement urbain

Chantal Talland, directrice

L'Union sociale pour l'habitat outre-mer

Sabrina Mathiot, directrice

Société de garantie de l'accèsion

Vincent Lourier, secrétaire général

Directions et départements opérationnels

DIRECTION DES POLITIQUES URBAINES ET SOCIALES

Béatrix Mora

Conception et renouvellement urbain

Catherine Grenier-Moulhiac

Démarches participatives

Anne Chemier

Gestion urbaine et sociale des quartiers

Isabelle Sery

Innovation sociale et RSE

Amel Tebessi

Politiques sociales

Juliette Furet, Magali Vallet, Maryse Sylvestre

Qualité de service

Christine Roudnitzky, Thierry Piedimonte

Renouvellement urbain et habitat

Sophie Lauden-Angotti

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

Action professionnelle

Dominique Bresard

Aménagement, foncier, urbanisme

Raphaëlle d'Armancourt

Architecture et maîtrise d'ouvrage

Cécile Sémary

Énergie et environnement

Farid Abachi

Innovation et prospective

Véronique Velez

Prescription technique

Raphaël Besozzi, Patrick Peposi

Politiques patrimoniales

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

Joachim Soëtar

Action professionnelle

Valérie Cruchet-Taeïb

Actualités Habitat

Frédérique Xelot

Centre de ressources

Thierry Bourreau

Communication

Artémise Cren

Partenariats institutionnels

Dominique Belargent

DIRECTION DES ÉTUDES JURIDIQUES ET FISCALES

Nathalie Piquemal

Accession à la propriété, copropriété, vente immobilière

Gaëlle Lecouëdic

Fiscalité

Pascale Loiseaux

Gestion locative

Louis du Merle, Denise Salvetti

Marchés publics

Alima Mial

RESSOURCES HUMAINES

Jean-François Heyberger

Formation, emplois, métiers

Sophie Guerdin

BILAN FINANCIER

Bilan actif (au 31 décembre 2016)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Brut	Amortissements et provisions	Nets	
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	99 701	76 033	23 668	14 696
Immobilisations corporelles				
Terrain	914 694		914 694	914 694
Constructions	4 784 733	3 616 271	1 168 462	1 082 773
Agencements & installations	4 240 996	3 594 108	646 888	589 788
Autres	1 678 872	1 395 348	283 524	219 365
	11 619 295	8 605 727	3 013 568	2 806 620
Immobilisations financières				
Participations	1 236 304		1 236 304	1 223 604
Prêts	40 943		40 943	28 096
Autres	65 990		65 990	65 990
	1 343 237	0	1 343 237	1 317 690
Total actif immobilisé	13 062 233	8 681 760	4 380 473	4 139 005
ACTIF CIRCULANT				
Stock & en-cours				
Matières prem. & autres approv.	7 611		7 611	15 198
	7 611	0	7 611	15 198
CRÉANCES				
Créances clients & cptes rattachés	5 719 085	35 764	5 683 321	4 911 526
Autres créances	1 013 925		1 013 925	833 456
Valeurs mobilières de placement	19 795 540		19 795 540	19 607 287
Disponibilités	1 642 630		1 642 630	1 517 519
Charges constatées d'avance	209 740		209 740	140 323
	28 380 920	35 764	28 345 156	27 010 112
Total actif circulant	28 388 531	35 764	28 352 767	27 025 309
Fonds d'intervention Hlm (compte bancaire)	0		0	341 946
Mutualisation (solde décaissements/encaissements)	571 797		571 797	382 602
TOTAL DE L'ACTIF	42 022 561	8 717 524	33 305 037	31 888 862

Bilan passif (au 31 décembre 2016)

	EXERCICE 2016	EXERCICE 2015
FONDS PROPRES		
Report à nouveau	11 567 454	11 528 521
Excédent/Déficit de l'exercice	389 772	38 933
Total fonds propres	11 957 227	11 567 454

PROVISIONS RISQUES & CHARGES		
	3 489 251	3 337 006

DETTES		
Emprunts & dettes, Établis. crédit	277 733	37
Dettes fourn. & cptes rattachés	8 183 540	7 482 746
Dettes fiscales & sociales	7 269 802	7 550 380
Dettes sur immob. & cptes rattachés	0	0
Autres dettes	805 437	790 368
Produits constatés d'avance	750 251	436 324
Total dettes	17 286 763	16 259 854
Fonds d'intervention Hlm (compte bancaire)	571 797	382 602
Mutualisation (solde décaissements/encaissements)	0	341 946
TOTAL DU PASSIF	33 305 037	31 888 862

Compte de résultat

Charges (pour l'exercice clos le 31 décembre 2016)

	EXERCICE 2016	EXERCICE 2015
CHARGES D'EXPLOITATION		
Retour cotisations fédérales	13 657 874	13 454 889
Achats de matières premières		
autres approvisionnements	218 006	345 217
Variation de stocks	7 587	-1 568
Autres achats & charges externes	19 189 540	18 305 479
Impôts, taxes & versements assimilés	2 186 846	2 275 077
Salaires & traitements	13 925 562	14 398 359
Charges sociales	7 882 091	8 012 451
Dotations aux amortissements & aux provisions		
sur immob. dotations aux amortissements	323 807	282 557
sur actif circulant : dotation aux provisions	35 764	40 605
pour risques & charges : dotation aux provisions	451 022	679 941
Autres charges	98 264	1 838
Total charges d'exploitation	57 976 361	57 794 845
CHARGES FINANCIÈRES		
Intérêts & charges assimilées	526	267
Dotations aux provisions sur titres	0	0
Charges nettes cession valeurs mobilières de placement	0	0
Total charges financières	526	267
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
sur opérations de gestion	45	70
sur opérations de capital	566	21 470
Total charges exceptionnelles	611	21 540
INTÉRESSEMENT DU PERSONNEL	0	0
SOLDE CRÉDITEUR : Excédent	389 772	38 933
TOTAL GÉNÉRAL	58 367 271	57 855 586

Compte de résultat

Produits (pour l'exercice clos le 31 décembre 2016)

	EXERCICE 2016	EXERCICE 2015
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Cotisations	25 639 732	25 226 406
Prestations vendues services spécialisés	445 748	253 820
Autres prestations	6 952 530	6 462 656
Subventions	11 130 149	11 452 710
Transfert de charges	13 581 296	13 157 853
Reprises de provisions		
sur actif circulant	40 605	32 387
pour risques et charges	298 778	908 389
Autres produits	81 530	53 403
Total produits d'exploitation	58 170 367	57 547 624
PRODUITS FINANCIERS		
Revenus des titres de participation	0	0
Reprise de provision sur titres	0	0
Produits nets de cessions VMP	195 414	304 824
Autres produits financiers	530	1 049
Total produits financiers	195 944	305 873
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
sur opérations de gestion	0	0
sur opérations de capital	959	2 089
Total produits exceptionnels	959	2 089
SOLDE DÉBITEUR : Déficit	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	58 367 271	57 855 586

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.

Coordination, création et réalisation

confluence

Impression

Shareprint



Photos

p. 6 et 7 : DR USH © T. Gogny – p. 9 : DR ESH © Aximage – p. 10 : DR USH © FOPH/Yann Piriou –
p. 11 : DR USH © J.-F. Bernard-Sugy – p. 12 : DR UESAP © H . A. Segalen – p. 13 : DR USH © G. Roubaud



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