

CRISE ÉCONOMIQUE,
PLAN DE RELANCE,
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

LE LOGEMENT SOCIAL AU CŒUR DES ENJEUX POLITIQUES



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2009



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

CONNAÎTRE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Créée en 1929, l'Union sociale pour l'habitat est une association « loi 1901 » qui représente quelque 800 organismes Hlm à travers ses cinq fédérations : la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat, les Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm, l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes de logement social.

L'Union remplit trois missions :

- un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des médias, des milieux professionnels et de l'opinion ;
- 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 afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités et leurs compétences professionnelles.

En 2008, l'Union sociale pour l'habitat s'est dotée d'un projet ambitieux et fédérateur pour l'ensemble du Mouvement Hlm, à travers lequel celui-ci réaffirme avec force la spécificité de ses missions et de ses modes d'intervention.

Pour en savoir plus : www.union-habitat.org

Pour connaître le Projet Hlm : www.projethlm.org

Produisant chaque année plus de 100 000 logements pour la location ou l'accession sociale à la propriété, les organismes Hlm détiennent et gèrent 4,2 millions de logements, et logent ainsi plus de 10 millions de personnes. Ils sont animés par 13 000 administrateurs bénévoles et emploient 76 000 salariés.

Chaque année, les Hlm accueillent environ 450 000 familles, soit dans des logements neufs, soit dans des logements libérés par leurs occupants.

Les opérateurs de logement social sont aussi des acteurs importants de l'accession sociale à la propriété, produisant environ 15 000 logements par an destinés à des accédants, en secteur groupé ou en diffus. Par ailleurs, 4 500 à 5 000 logements sociaux sont vendus chaque année à leurs locataires occupants.

Le saviez-vous ?

La rénovation thermique des 800 000 logements les moins performants du patrimoine locatif social constitue un chantier prioritaire des organismes Hlm. Largement précurseur en matière de développement durable, le Mouvement Hlm a inscrit cette ambition au rang des

engagements fondamentaux du Projet Hlm adopté au Congrès de Cannes en 2008. Grâce aux efforts des organismes, les consommations d'énergie des logements Hlm sont déjà inférieures de 30 % en moyenne à celles de l'ensemble des logements français. Ainsi, le parc

Hlm, qui accueille 16 % de la population, ne contribue que pour 11 % aux émissions de CO2 produites par le secteur résidentiel. La consommation énergétique moyenne du parc social en énergie primaire est de 170 KWhep/m²/an contre 240 pour l'ensemble du parc résidentiel.

L'Union sociale pour l'habitat emploie

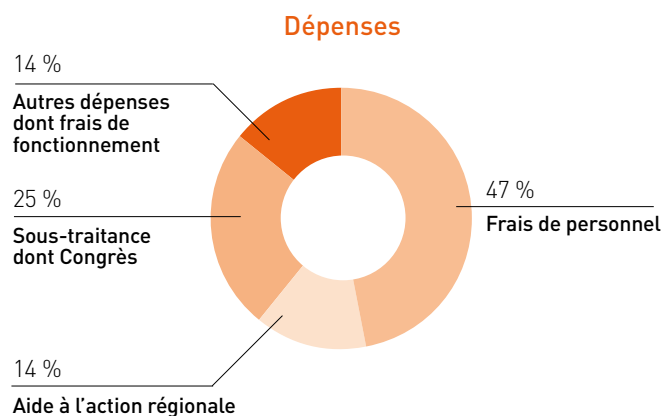
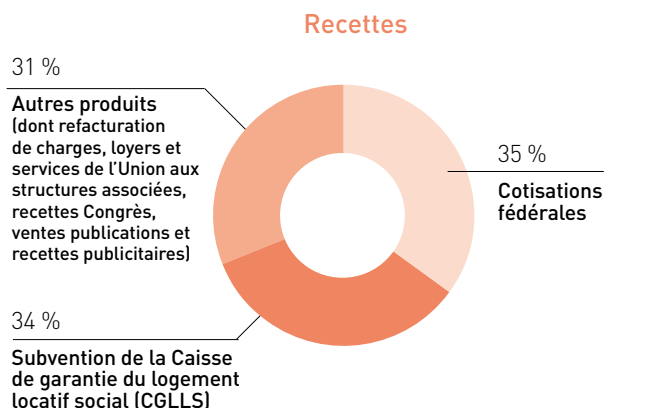
- **218 personnes**, y compris les personnels des quatre fédérations (Offices publics de l'habitat, Entreprises sociales pour l'habitat, Sociétés coopératives d'Hlm, Fédération nationale des Associations régionales);

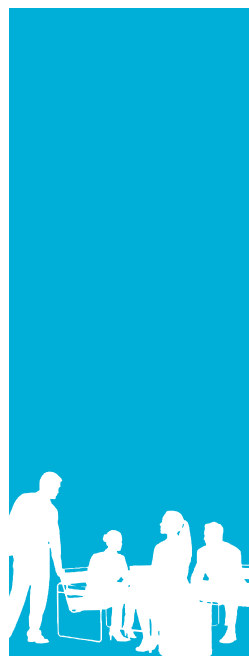
- **242 personnes dans les filiales et structures associées.**

L'ensemble du personnel est réparti à Paris et en province.

De leur côté, les **associations régionales** d'organismes de logement social emploient **125 personnes** sur l'ensemble du territoire.

Le budget 2009





6 > 10 TEMPS FORTS 2009
Le logement social au cœur des enjeux politiques

11 > 16 REPRÉSENTER ET PROPOSER
Les contributions à la politique du logement et le partenariat

17 > 26 ACCOMPAGNER, CONSEILLER, FORMER
L'appui professionnel aux organismes

27 > 30 CONNAÎTRE ET COMPRENDRE
Les études, la recherche et la prospective

31 > 36 COMMUNIQUER, ÉCHANGER, PROMOUVOIR
L'information des organismes et la sensibilisation des publics

37 > 45 POUR MIEUX NOUS CONNAÎTRE

38 > 39 Organisation

40 > 43 Filiales et structures associées

44 > 45 Bilan financier



« Le logement social est et restera un instrument du vivre-ensemble et de la cohésion nationale. »

L'année 2009 n'aura hélas pas fait mentir les sombres pronostics des Cassandre. Car la crise des subprimes qui a ébranlé notre économie à la fin de 2008 aura fortement contribué, de domino en domino, à dégrader les conditions de vie de nos concitoyens, déjà durement frappés par la précarisation du travail, la montée des inégalités et une crise profonde, structurelle, du logement.

Dans ce contexte difficile, le Mouvement Hlm a montré une fois encore sa capacité à sécuriser les parcours de vie. La crise l'a révélé avec une acuité particulière – mais cela est vrai de tout temps – le logement social est et restera un instrument du vivre-ensemble et de la cohésion nationale. Les Hlm ne trouvent plus aujourd'hui aucun détracteur, aussi idéologue fût-il, pour en contester la nécessité absolue ; et rares sont ceux qui se risquent encore à en contester la mission fondamentale : offrir partout un logement abordable et de qualité à tous ceux qui peinent à se loger dans les conditions du marché. Le Mouvement Hlm aura, en 2009, tenu ses promesses. Avec plus de 130 000 logements nouveaux financés, 2009 restera une année historique de production. Les organismes se sont aussi fortement mobilisés sur la mise en œuvre du droit au logement opposable, même si, face au risque de reconstitution de ghettos, le recours au parc privé est indispensable sur certains territoires. Nous nous sommes également engagés dans un vaste programme d'amélioration thermique des 800 000 logements les moins performants... Et nous sommes prêts à faire encore davantage concernant le traitement énergétique d'une partie du patrimoine de catégorie D. Pour relever ces défis, et bien d'autres, chacun sait l'importance de l'action de l'Union sociale pour l'habitat, de ses fédérations, de ses filiales et des associations régionales, au service de nos missions d'intérêt général. Représentation auprès des pouvoirs publics, dialogue avec nos partenaires, avec les médias, avec l'opinion, appui professionnel et information des organismes, études et prospective..., le rapport annuel de l'Union est l'occasion pour moi de rappeler, s'il en était besoin, la force d'une organisation professionnelle comme la nôtre et l'implication de ses équipes au service de ses adhérents. Je forme le vœu, pour 2010, que nous parvenions, avec tous nos partenaires, avec les habitants, dans un dialogue renouvelé avec le Gouvernement et le Parlement, à dessiner les contours d'une politique du logement ambitieuse, et que nous nous donnions ensemble les moyens de résoudre le mal-logement dans notre pays. C'est bien l'objet des États Généraux du Logement qui ont été officiellement lancés lors de notre Congrès de Toulouse. Quant à nous, Mouvement Hlm, je ne doute pas que nous continuerons de prendre toute notre part dans la bataille de l'offre et la production de logements abordables, qui sont, chacun doit en être convaincu, une priorité nationale.

Thierry Repentin

Président de l'Union sociale pour l'habitat



« Le développement durable a constitué un thème majeur de l'année écoulée, l'objectif étant de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et réduire la facture énergétique des ménages fragiles. »

L'année 2009 aura été marquée par une forte mobilisation dans les différents domaines d'activité de notre organisation professionnelle.

L'inflation des projets de loi a nécessité de la part des équipes de l'Union sociale pour l'habitat une veille législative constante et de nombreuses

propositions d'amendements aux parlementaires : loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, Grenelle 1, premiers débats sur le Grenelle 2, développement économique des outre-mer, réforme des collectivités locales...

Le développement durable a constitué un thème majeur de l'année écoulée, l'objectif étant de doter le monde Hlm des moyens nécessaires pour lutter encore plus efficacement, à grande échelle, contre les émissions de gaz à effet de serre et réduire la facture énergétique des ménages fragiles. Ainsi a été lancée la mise en œuvre, par les organismes Hlm, de la convention signée par l'Union le 26 février 2009, portant sur un programme d'amélioration de la performance énergétique de 800 000 logements sociaux, et permettant au Mouvement Hlm d'engager, dès 2009-2010, la réhabilitation de 100 000 logements grâce à un « éco-prêt logement social ». Quant à l'accord signé avec les professionnels du bâtiment et le réseau des Caisses de congés payés du bâtiment, il nous permet d'agir de concert pour, à la fois, soutenir l'activité et lutter contre le réchauffement climatique... Il n'a manqué que le Grand Emprunt pour accélérer significativement cette dynamique, comme le proposait la commission présidée par Alain Juppé et Michel Rocard, consciente du caractère central de l'enjeu du logement abordable pour tous sur les plans économique, social et environnemental.

L'Union a aussi poursuivi son action au service des organismes, en relation avec les associations régionales, sur les autres enjeux de progrès qui ont notamment été définis dans le Projet Hlm adopté en 2008 : la rénovation urbaine et la gestion urbaine de proximité dans les quartiers, la préparation des Conventions d'utilité sociale, les fichiers partagés de la demande, l'expérimentation de bourses d'échange de logements, le lancement des « diagnostics conseil Hlm Habitat-Qualité-Services » ou encore la naissance de l'École de l'accession sociale à la propriété.

L'action continue en 2010, avec une attention accrue portée sur trois dossiers : celui de la politique du logement, en particulier dans le cadre des États Généraux du Logement que l'Union organise avec les principaux acteurs du secteur ; l'action territoriale des organismes, dont les débats récents sur le « tissu » a souligné l'importance ; enfin, la politique de communication, qui peut être déployée sur la base de la vaste étude d'image conduite en 2009.

Pierre Quercy

Délégué général de l'Union sociale pour l'habitat



26 février

Le Mouvement Hlm signe une convention avec l'État

sur la mise en œuvre du programme d'amélioration de la performance énergétique de 800 000 logements sociaux



1^{er} avril

Le Mouvement Hlm confirme sa mobilisation forte dans le cadre du plan de relance :

sollicités fin 2008 pour soutenir le secteur du bâtiment, les organismes ont répondu présents, avec 15 000 logements rachetés en VEFA aux promoteurs-constructeurs



mars



15/ Fin de la trêve hivernale :

les organismes Hlm continuent leur mobilisation pour prévenir les risques d'expulsion

25/ Adoption de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion



avril



2/ Adoption par le Parlement européen de la proposition de révision du Feder qui étend son éligibilité aux investissements en matière de performance énergétique et d'énergies renouvelables dans les logements existants, conformément à une demande réitérée du monde Hlm

29-30/ Assemblée générale des Sociétés coopératives d'Hlm avec deux tables rondes sur les thèmes : « Mutualiser au service du développement » et « La crise et l'immobilier »



22 octobre

Audition de Thierry Repentin et de Pierre Quercy par la Commission sur le Grand Emprunt

16-18 novembre

Salon des maires et des collectivités locales : participation de l'Union et des Fédérations des Offices publics de l'habitat, des Entreprises sociales pour l'habitat et des Coopératives d'Hlm



sous une bannière commune : « Les Hlm opérateurs de vos projets »

>>>> **octobre** >>>> **novembre** >>>> **décembre**

8/ Examen par le Sénat du projet de loi Grenelle 2 : le Mouvement Hlm se félicite des avancées obtenues en matière de certificats d'économie d'énergie et d'électricité photovoltaïque

9/ Livret A : l'Union appelle à la vigilance sur le mouvement de décollecte amorcé depuis plusieurs mois et prône une actualisation du plafond des dépôts à 20 000 euros

8-10/ Premières Assises de l'habitat francilien à Villepinte, coorganisées par l'Association des maires d'Île-de-France et l'Association des organismes de logement social de la région Île-de-France

18/ Réhabilitation thermique du parc social : le Mouvement Hlm et le secteur du bâtiment décident d'agir de concert pour soutenir l'activité et lutter contre le réchauffement climatique à travers une enveloppe de prêts à taux bonifié

14/ Grand Emprunt, grande déception : le président de l'Union déplore que le chef de l'État n'ait pas retenu les propositions de la Commission sur le Grand Emprunt concernant la réhabilitation thermique de 700 000 logements sociaux

REPRÉSENTER ET PROPOSER

Les contributions à la politique du logement et le partenariat

L'Union sociale pour l'habitat intervient lors de l'étude et de la discussion des projets de loi dans chacune des assemblées par l'élaboration de « points de vue », d'analyses et de propositions d'amendements. Elle participe aussi aux auditions parlementaires pour défendre les positions et propositions du Mouvement Hlm, les organismes et leurs associations régionales pouvant appuyer cette action auprès des élus de leurs territoires. L'Union joue également un rôle important dans le champ réglementaire et participe aux diverses instances de réflexion et de décision en matière de politique du logement. En 2009, les deux lois les plus importantes qui ont été votées et ont mobilisé les services de l'Union sont la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009, dite Grenelle 1.



Grenelle de l'environnement : une dynamique nouvelle

L'année 2009 a été marquée par l'adoption de la loi Grenelle 1, les premiers débats parlementaires autour du projet de loi Grenelle 2 et la mise en place du Plan Bâtiment Grenelle présidé par Philippe Pelletier, où l'Union est représentée par Patrick Lachmann, président du directoire de GCE Habitat.

Signature d'une convention majeure avec l'État

L'engagement du Mouvement Hlm dans le Grenelle s'est concrétisé le 26 février 2009 avec la signature d'une convention avec l'État sur la mise en œuvre du programme de rénovation énergétique de 800 000 logements sociaux. Un texte d'application conclu entre le ministère et la Caisse des dépôts a défini les conditions d'utilisation de « l'éco-prêt logement social », accompagnant un premier programme de 100 000 logements en 2009-2010.

En lien avec les territoires, l'Union s'est investie dans la mise en œuvre effective des autres financements nécessaires au programme de rénovation énergétique (dégrèvement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties – TFPB –, fonds Feder & Chaleur, contribution des locataires, certificats d'économie d'énergie), sans oublier le prêt à taux très réduit négocié avec le secteur du bâtiment.



Suivi du Grenelle et du Grand Emprunt

Concernant le projet de loi Grenelle 2, un argumentaire reprenant les différents amendements proposés par le Mouvement Hlm (certificats d'économie d'énergie, réseaux de chaleur...) à destination des parlementaires a été élaboré et largement diffusé. L'Union a porté des propositions complémentaires dans le cadre de la Commission sur le Grand Emprunt afin d'étendre le programme de rénovation énergétique prévu par le Grenelle 1 à une partie des logements classés en catégorie D.

Une contribution directe aux projets de lois

L'Union a rédigé en 2009 près de 150 propositions d'amendements aux principaux projets de lois intéressant les organismes Hlm, propositions dont beaucoup ont été votées dans la loi Accélération des programmes de construction (LME avec la VEFA), la loi Molle (conception-réalisation, assouplissements en copropriété et en vente à la découpe, participation à un PUP ou à une société d'aménagement, dégrèvement de la Taxe

foncière sur les propriétés bâties – TFPB – au titre des travaux d'économie d'énergie, prolongation de l'exonération de TFPB pour les nouveaux logements...), la loi pour le développement économique des outre-mer (taux réduit de TVA et exonérations de taxe foncière dans le nouveau régime de défiscalisation pour le logement social dans les DOM), loi Grenelle 1 (possibilité d'une subvention d'État de 20 % pour le financement des travaux de rénovation énergétique)

et les quatre lois de finances (maintien et élargissement de l'exonération de contribution économique territoriale, qui remplace la taxe professionnelle).

Focus sur la loi Molle

2009 aura vu l'adoption de la loi Molle, sur laquelle l'Union s'était fortement mobilisée, obtenant finalement la suppression de la disposition mettant en cause l'article 55 de la loi SRU imposant aux communes de compter au

moins 20 % de logements sociaux et deux autres avancées notables : la non-rétroactivité du prélèvement dans le cadre de la mutualisation des fonds propres des organismes et une limitation du champ d'application de la mobilité imposée aux locataires en cas de sous-occupation ou de dépassement important des plafonds de ressources.

Réforme des collectivités locales et Grand Paris : une année 2009 sous le signe des territoires

En 2009, un travail préparatoire important a été réalisé sur le projet de réforme des collectivités territoriales. L'Union s'est positionnée sur les dispositions qui dans le texte - et bien que celui-ci n'évoque pas directement le logement qui sera traité dans la future loi sur les compétences - peuvent avoir un impact sur le logement et les conditions d'exercice de l'activité des organismes Hlm, en affectant la capacité à agir des collectivités territoriales. Concernant le projet de loi sur le Grand Paris, l'Union sociale pour l'habitat a souligné l'absence de mise en perspective du rapport entre habitat et déplacements et de toute problématique de développement de l'offre d'habitat et de mixité. Elle a proposé que la loi intègre l'enjeu d'équilibre social de l'habitat et le développement autour des gares de la production de logements abordables.

Élus et Mouvement Hlm, repères partagés pour les Conventions d'utilité sociale

Le 15 décembre 2009, Thierry Repentin a signé avec Gérard Collomb, président de l'Association des communautés urbaines de France, Daniel Delaveau, président de l'Assemblée des communautés de France, Michel Destot, président de l'Association des maires de grandes villes de France, et Claudy Lebreton, président de l'Assemblée des départements de France, un document commun visant à favoriser l'écriture des Conventions d'utilité sociale.

Ce document s'inscrit dans la dynamique de partenariat renforcé engagée depuis quelques années entre les signataires. Il a été largement diffusé auprès des élus et des organismes Hlm.



Le réseau des acteurs de l'habitat fête son deuxième anniversaire

Créé en 2007 par l'Union sociale pour l'habitat, la Fnar et quatre associations d'élus, le réseau des acteurs de l'habitat, également soutenu par la Caisse des dépôts et consignations, a été rejoint, en 2009, par deux nouveaux membres : la Fédération des maires des villes moyennes et l'Association des maires ville et banlieue de France. En 2009, quatre journées nationales ont été organisées sur la crise financière et immobilière, sur les politiques locales de l'habitat, sur l'accession sociale à la propriété et sur le Grenelle, auxquelles 731 personnes ont

participé : collectivités locales, organismes et associations régionales Hlm, services de l'État... Les travaux sont disponibles sur le site dédié à l'adresse <http://acteursdelhabitat.com>.

Les acteurs des politiques locales ont leurs réseaux régionaux

Six nouveaux réseaux régionaux des acteurs de l'habitat ont été mis en place en 2009, portant à onze le nombre de réseaux régionaux en activité. Leur création est soutenue par l'Union sociale pour l'habitat et la Caisse des dépôts et consignations. En 2009, 26 réunions régionales ont été organisées.



Sensibiliser les élus aux enjeux du logement

L'Union sociale pour l'habitat et l'Assemblée des départements de France, en partenariat avec l'Institut pour la formation des élus territoriaux, ont mis en place, le 23 juin 2009, une journée de formation destinée aux élus et cadres

des conseils généraux. Cette journée de sensibilisation aux fondamentaux de la politique de l'habitat visait à définir les contours de la politique de l'habitat, la place du logement social et le rôle spécifique du département.

Rénovation urbaine : la mobilisation continue

Les partenaires de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) ont œuvré tout au long de l'année 2009 pour faciliter les conditions de mise en œuvre des projets de rénovation urbaine. L'Union sociale pour l'habitat a participé activement à ce travail de simplification administrative et financière et de mise en place d'une gestion des conventions au plus près du terrain qu'elle demandait depuis 2006.

Mise en œuvre de la délégation élargie

Ainsi, l'Union a notamment contribué à la définition des modalités de mise en œuvre de la délégation élargie dont le principe a été arrêté par le conseil d'administration de décembre 2009. Cette délégation, qui porte sur la gestion des avenants et sur l'ordonnancement local des paiements, est effective depuis le 1^{er} janvier 2010. Des rencontres régulières entre l'Union et la direction financière de l'Anru ont permis d'apporter des souplesses ou des clarifications dans le règlement financier pour traiter les points de

blocage et les divergences d'interprétation signalés par les bailleurs.

Concernant l'affectation des économies et des surréservations dans les conventions, l'Union a plaidé pour qu'un équilibre soit trouvé entre le redéploiement des économies sur site pour améliorer le projet et la remontée au niveau national pour financer des projets, en attente, dans des quartiers prioritaires.

Les journées d'échanges que l'Anru a organisées à Bordeaux les 8 et 9 juin 2009 ont été l'occasion de valoriser l'action des organismes Hlm dans les programmes de rénovation urbaine et la qualité de leur réalisation tant en termes d'intégration urbaine du patrimoine maintenu, de renouvellement de l'offre que d'accompagnement des ménages concernés. L'Union s'est exprimée au cours des tables rondes et des ateliers sur les défis restant à relever pour réussir la rénovation urbaine et sur les enjeux de l'urbanisme durable.

Signature d'une convention avec l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances

Le 4 septembre 2009, l'Union sociale pour l'habitat a signé une convention de partenariat avec l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (l'Acscé) afin de renforcer les coopérations entre les deux structures dans les domaines de la lutte contre les discriminations à l'accès au logement et de l'amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers de la politique de la ville.

Soucieuses que les investissements du Programme national de rénovation urbaine soient pérennisés par une gestion de proximité renforcée, l'Acscé et l'Union vont notamment développer des actions communes pour favoriser la prise en compte de ces enjeux dans les futurs Contrats urbains de cohésion sociale. De plus, un travail commun va être engagé sur les démarches de « diagnostics en marchant » initiées

par les préfets. Les deux partenaires œuvreront également pour répondre aux besoins d'un accompagnement social post-PRU visant à favoriser l'appropriation par les habitants des nouveaux aménagements et logements. Par ailleurs, un bilan sera fait des plans territoriaux de lutte contre les discriminations en vue d'actions spécifiques en lien avec les associations régionales.



Politiques sociales : droit au logement opposable, vieillissement, logement des jeunes

Dans le domaine des politiques sociales, l'Union a assuré une présence sur trois chantiers principaux.

Dalo : l'enjeu de la mixité sociale

Concernant le droit au logement opposable (Dalo), Pierre Quercy, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat, a présidé avec un représentant de l'Association des maires de France un groupe de travail consacré à « L'orientation des relogements et des hébergements » qui a permis de mieux faire prendre en compte l'enjeu de la mixité sociale dans le rapport 2009 du comité national de suivi de la mise en œuvre du Dalo. L'Union a fait valoir le point de vue de la profession dans les différents groupes de travail relatifs à « La stratégie de prise en charge des personnes sans abri ou mal logées 2009-2012 ». Enfin, elle travaille en étroite concertation avec l'administration pour la mise en œuvre de la réforme de la formulation et de l'enregistrement de la demande définie par l'article 117 de la loi Molle.

Développer une offre adaptée aux différents âges de la vie

Par ailleurs, l'Union a contribué au rapport sur « L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chantier d'avenir », remis par Muriel Boulmier au secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme. Les propositions de l'Union, s'appuyant sur des opérations innovantes conduites par les organismes, figurent en annexe de ce rapport.

Enfin, l'Union a présenté des propositions pour le logement des jeunes à la commission de concertation mise en place par le Haut-Commissariat à la jeunesse. Avec l'appui d'un groupe d'organismes et du Crous, elle a élaboré avec le Cnous un document de recommandations pour la gestion et le développement d'une offre de logements pour les étudiants.

Le Conseil social analyse le taux d'effort

L'Union assure le secrétariat permanent du Conseil national du mouvement social pour l'habitat et du Conseil social, qui a poursuivi ses travaux en 2009, sous la houlette de sa nouvelle présidente, Annie Guillemot. Il a apporté une contribution écrite remarquée au Congrès de Toulouse sur l'aggravation du taux d'effort réel des locataires Hlm, montrant comment l'augmentation de la

quittance, la baisse du caractère solvabilisateur de l'aide à la personne et son recentrage sur des ménages très modestes ont fragilisé une partie importante des locataires. Antérieure à la crise, cette fragilisation apparaît comme clairement structurelle. De fait, la part des revenus consacrés au logement n'a jamais été aussi importante dans le budget des ménages (25,4 %).

L'Instance de concertation nationale mène l'enquête sur les Conseils de concertation locative

L'Instance de concertation nationale, qui regroupe des représentants de l'Union, de ses fédérations et des cinq organisations nationales représentatives des locataires, a orienté en 2009 ses travaux sur trois thèmes : la qualité de service, le parcours résidentiel des ménages logés en Hlm et le fonctionnement des Conseils de concertation locative (CCL). Une enquête nationale sur le fonctionnement des CCL a notamment été conduite, sur la base

d'un questionnaire validé par les associations de locataires. Les résultats montrent que, pour 61 % des organismes Hlm, les réflexions menées dans le cadre des CCL ont abouti à des projets ou des actions concrètes sur un ensemble de thèmes diversifiés, intégrant les questions liées à l'actualité du secteur (Convention d'utilité sociale, SLS...), avec des thèmes de prédilection comme les charges et la qualité de service.

Une action continue en outre-mer



Vous avez dit ligne budgétaire unique ?

Les aides à la pierre pour le logement social dans les DOM passent par une ligne unique et fongible pour le financement du locatif social, de l'amélioration, de l'accession très sociale... Cette ligne budgétaire unique est de la compétence du ministère de l'Outre-mer et relève de son budget.

En 2009, l'action de l'Union a particulièrement porté sur une intense activité de veille, de lobbying et de propositions législatives puis réglementaires autour de la loi de développement économique de l'outre-mer et des enjeux de sa mise en œuvre en lien avec la ligne budgétaire unique (LBU).

Ligne budgétaire unique : le socle de financement du logement social

La concertation nationale et plusieurs amendements de l'Union ont permis de sanctuariser les crédits de la LBU en faisant voter une disposition rappelant que la ligne budgétaire unique est le « socle de financement » du logement social. L'esprit de la loi est de permettre le maintien en volume de la LBU, la défiscalisation étant conçue comme un moyen

complémentaire pour faire plus de logements. Avec l'appui des services de l'Union, la mission Outre-mer a par ailleurs assuré en partenariat avec les administrations centrales des ministères de l'Outre-mer, du Logement et des Finances de nombreuses expertises économiques, juridiques et fiscales visant la sécurité juridique et financière du montage des opérations locatives sociales en défiscalisation.

Enfin, l'Union a contribué à l'élaboration de propositions techniques et réglementaires pour l'amélioration du financement du logement dans les DOM et contribué au rapport sur la « Lutte contre l'habitat insalubre dans les DOM », établi par Serge Letchimy, député-maire de Fort-de-France.

Parce que l'avenir du logement social se joue aussi à Bruxelles...

L'Union sociale pour l'habitat intervient dans le débat européen lors de la définition du droit communautaire applicable au logement social et dans l'élaboration des politiques communautaires en lien avec les thématiques relatives au logement social.

cofinancés par l'Union européenne.

Enfin, les intergroupes parlementaires proposés par l'Union lors des européennes ont été adoptés par la conférence des présidents du Parlement et mis en place dès la rentrée 2009.

Un « Manifeste » pour les européennes

En 2009, l'Union sociale pour l'habitat a pris une part active à la campagne des européennes en adoptant un « Manifeste » déclinant cinq priorités pour la mandature 2009-2014, autour desquelles les têtes de liste de l'ensemble des groupes politiques ont été invitées à débattre lors d'une réunion publique. Parmi les nombreuses décisions communautaires en lien avec le logement social adoptées en 2009, on peut citer la révision du règlement sur le Feder introduisant l'éligibilité des dépenses en faveur de la réhabilitation thermique des logements sociaux, soit une enveloppe potentielle de 320 millions d'euros pour la France, la révision de la directive communautaire sur la performance énergétique des bâtiments ou l'adoption des nouveaux appels à projet des programmes SAVE et de recherche et développement technologique (7^e PCRD) en direction des bailleurs sociaux. Ces nouvelles opportunités pour les organismes Hlm ont conduit l'Union sociale pour l'habitat à structurer un dispositif d'appui au montage de projets



ACCOMPAGNER, CONSEILLER, FORMER

L'appui professionnel aux organismes

Une des missions essentielles de l'Union sociale pour l'habitat réside dans sa fonction d'information, de conseil et d'assistance auprès des organismes Hlm afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités et leurs compétences professionnelles. Cet appui professionnel peut prendre des formes diverses: animation des réseaux thématiques, mise à disposition d'outils, méthodes et repères, capitalisation des expériences et des savoir-faire..., et ce dans tous les domaines d'intervention des organismes, au plus près de leurs métiers, de leurs besoins et des spécificités locales.



2009, année record pour la production de logements sociaux

En 2009, l'observatoire de la production locative, mis en place par l'Union en 2005, a enregistré 74 000 logements PLUS et PLAI et 18 000 logements PLS financés dans le cadre du plan de cohésion sociale. Ce volume représente plus de 30 % d'augmentation par rapport à 2008, cette augmentation étant très significative sur la part PLAI de la production (+ 51 %). La vente en l'état futur d'achèvement a contribué pour 22 % à ce résultat. Globalement, en tenant également compte de la production dans le périmètre Anru – 26 000 logements en 2009 – et de l'accession sociale à la propriété – 14 000 logements dont 80 % en groupé –, l'activité de production du secteur Hlm aura atteint 132 000 logements en 2009 : un record.

Des guides pour accompagner les progrès

Afin de soutenir cette dynamique, l'Union a développé un travail d'accompagnement et d'appui méthodologique aux organismes. L'accès au foncier étant toujours une préoccupation, l'appui professionnel en ce domaine s'est traduit par la mise au point et la diffusion d'un guide concernant l'intervention des organismes dans les programmes locaux d'urbanisme (PLU). La vente en l'état futur d'achèvement a été facilitée en 2009 par le contexte et les évolutions réglementaires et les organismes affinent leur savoir-faire en la matière. L'Union a préparé à leur intention un guide portant sur les conséquences organisationnelles, en termes de compétences internes et de processus de maîtrise d'ouvrage, de ce mode de production.

Rénovation urbaine : l'engagement continue

L'action professionnelle dans le domaine de la rénovation urbaine s'est poursuivie selon plusieurs formules : ateliers régionaux ou appui direct aux organismes. Des bilans de la mise en œuvre du Programme national de rénovation urbaine (PNRU) ont été réalisés dans plusieurs régions, en collaboration avec les associations régionales d'organismes Hlm. Ces bilans, outre une analyse des situations locales, des avancées et des difficultés des projets, permettent d'appuyer le développement ou le prolongement des politiques nationales et locales en faveur de la rénovation urbaine.

Gestion de proximité et « diagnostics en marchant »

À mi-chemin de la mise en œuvre du PNRU, un travail de préparation des dispositifs de gestion des quartiers rénovés a été engagé. Un dispositif d'appui à la gestion urbaine et sociale de proximité a été mis en place au travers de l'analyse des quartiers les plus en difficulté et à l'occasion de la mise en place des « diagnostics en marchant » par l'Acisé.

En regard des enjeux de la diversification dans les quartiers, une étude de 14 opérations en accession à la propriété a été menée, qui visait, en particulier, à connaître le profil des accédants et à vérifier que certains d'entre eux provenaient des quartiers en rénovation.

Enfin, l'instance de la rénovation urbaine qui suit le dossier pour le compte du Comité exécutif de l'Union réfléchit aux perspectives d'une Anru 2, qui demeure indispensable.



Le Congrès Hlm et son Pavillon du développement durable

Devant un public participatif et assidu, le Pavillon est le lieu de rendez-vous incontournable des maîtres d'ouvrage et responsables techniques des organismes, des habitants, des industriels et des professionnels de la construction.

En 2009 à Toulouse ont été abordés des thèmes d'actualité technique et de société : énergies renouvelables, solutions énergétiques au gaz naturel et à l'électricité, modes constructifs, fibre optique, télévision numérique, et, en relation avec les habitants, précarité énergétique et vidéosurveillance.

Grenelle et énergie

Un mémento de la mise en oeuvre du programme de rénovation énergétique des logements sociaux a été publié puis mis à jour au fil de l'évolution réglementaire pour faciliter la mobilisation des différents financements. Les appuis ponctuels aux organismes et aux associations régionales se sont poursuivis, pour présenter les enjeux du Grenelle, pour les aider à mettre en place un cadre méthodologique adapté et pour définir avec les collectivités concernées les conditions d'engagement de programmes pluriannuels d'amélioration des performances du patrimoine en cohérence avec le contexte local. Le dispositif des certificats d'économie d'énergie et les premières opérations BBC ont fait l'objet d'une évaluation. Des bonnes pratiques ont été identifiées et présentées dans le cadre de journées d'information.

Prescription technique

Dans le cadre du Plan Europe, programme financé en France par un prélèvement sur les excédents du fonds de compensation de l'assurance construction, l'Union a piloté et coordonné la réalisation d'un guide à destination des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre sur l'impact de l'harmonisation européenne sur la construction. Elle a également participé aux clubs techniques et de maîtrise d'ouvrage des associations régionales avec les organismes sur différents sujets d'actualité, et notamment l'accessibilité du cadre bâti, l'amiante, le saturnisme, le bois dans la construction, les certifications et les diagnostics immobiliers.



Politiques sociales : transparence des attributions, mobilité et fichier partagé de la demande

La mise en œuvre des engagements du Mouvement Hlm relatifs à la transparence des attributions s'est poursuivie en 2009 : organisation d'une journée professionnelle consacrée aux expériences européennes, publication d'un guide relatif aux refus et ajournements d'attribution. En régions, l'Union sociale pour l'habitat a animé des travaux interorganismes qui ont donné lieu à la formalisation de plusieurs chartes d'attributions régionales ou départementales. Sur d'autres territoires, l'accent a été mis sur la mobilité au sein du parc social, notamment dans le cadre de bourses d'échange de logements. L'Union s'est également mobilisée pour aider les organismes à se positionner sur l'opportunité de la mise en place d'un fichier partagé de gestion de la demande en lien avec la réforme de la formulation et de l'enregistrement de la demande.

Une gestion sociale adaptée aux personnes en difficulté

Dans le domaine de l'action sociale et très sociale, l'Union a organisé un colloque sur « L'adaptation de la gestion sociale des organismes à l'accueil des personnes vulnérables » au cours duquel ont été présentées les actions mises en œuvre par les bailleurs pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes en difficulté. En régions, l'Union a accompagné des démarches s'inscrivant dans la convention signée en 2008 avec la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale : journées régionales d'échange d'expériences, actions visant à améliorer la fluidité résidentielle entre hébergement et logement.

Les bourses d'échange de logements sur Internet : premiers retours d'expériences

Le Projet Hlm adopté en 2008 prévoit de faciliter les parcours résidentiels. Dans ce contexte, l'Union s'est engagée à conduire des expérimentations visant à organiser l'échange de logements entre locataires. Deux territoires se sont portés volontaires pour mettre en place une bourse d'échange de logements sur Internet pour les locataires du parc social : la ville de Montreuil, en région parisienne, avec l'OPH montreuillois, et la ville de Grenoble, en interorganismes avec deux organismes Hlm, l'OPH Actis et l'ESH SDH, ainsi qu'avec l'EPL Grenoble Habitat. Les deux bourses ont été « ouvertes » au cours de l'été 2009, sur deux sites Web dédiés, développés par l'Union. Très rapidement, plusieurs dizaines de

locataires se sont inscrits sur chacun des sites. Au bout de quelques mois, les premiers échanges de logements, initiés par les locataires, ont pu être validés par les organismes concernés. L'analyse des attentes des locataires inscrits a également permis aux bailleurs de faire directement des propositions de mutation à certains d'entre eux. Plusieurs améliorations fonctionnelles ont déjà été apportées par l'Union pour tenir compte des observations des utilisateurs. Un bilan de ces deux expérimentations sera effectué à la fin de l'année 2010 et pourrait conduire à une extension du dispositif à des territoires plus nombreux ou plus étendus.



L'accession sociale à la propriété en développement des parcours résidentiels

Les présentations faites lors du Congrès de Toulouse ont mis en évidence la complémentarité des démarches visant à offrir aux locataires des parcours tant dans le locatif que vers l'accession. Pour l'accession sociale, l'absolue nécessité de qualité, de sécurité et de services a été rappelée comme constituant l'essence même de l'activité des opérateurs Hlm en ce domaine. La crise qui s'est développée et les difficultés que rencontrent les ménages en incertitude d'emploi désireux de se lancer dans leur première accession renforcent ces exigences.

Animation de groupes d'échanges

En 2009, l'appui et le conseil aux organismes ont été amplifiés par l'animation, aux côtés des associations régionales, de groupes d'échanges consacrés à l'accession sociale (production neuve et/ou vente Hlm), auxquels près de 300 dirigeants et collaborateurs d'organismes participent.

Le trimestriel *Hlm Accession en action* donne une connaissance actualisée de la production neuve en groupé, l'Union produisant par ailleurs régulièrement de nombreux documents en support des ateliers et clubs régionaux.

2009, année du lancement de l'École de l'accession sociale à la propriété

L'Union sociale pour l'habitat et ses fédérations ont créé une École de l'accession sociale à la propriété, en partenariat avec la Caisse des dépôts et consignations.

Celle-ci forme les divers partenaires de l'accession sociale – organismes Hlm, collectivités territoriales et acteurs locaux de l'habitat – et crée des synergies entre eux. Une trentaine de sessions sont programmées au cours des 12 premiers mois de fonctionnement.

Quelques chiffres

L'activité de production en logements neufs d'accession sociale se maintient à un très bon niveau en 2009 (14 000 logements). Le nombre des opérateurs Hlm d'accession a continué de croître. S'agissant de la vente de logements sociaux à leurs occupants, l'offre présentée par les organismes à leurs locataires a progressé par rapport à l'année précédente ; quant aux ventes réellement dénouées en 2009, elles se sont très légèrement redressées.



Maintenir l'exigence qualité de service : objectiver et conforter l'action

L'organisation professionnelle a adopté un Plan d'action pluriannuel Qualité 2010-2015 en trois axes : systématiser les enquêtes de satisfaction, développer la concertation et l'action avec les locataires, promouvoir le « diagnostic conseil Hlm Habitat-Qualité-Services ». L'Union, avec la Commission Qualité et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes Hlm, accompagne les associations régionales Hlm et les organismes dans la mise en œuvre de cet accord. Sur la base d'une expérimentation, l'Union a défini une méthode d'expertise conseil rapide, déposé la marque Habitat-Qualité-Services® (HQS®), mis à la disposition des organismes une boîte à outils et constitué un corps d'auditeurs externes. Elle assure depuis la promotion et le déploiement de ce nouveau dispositif.

Des actions ciblées sur le « cœur de métier »

Par ailleurs, les experts de l'Union ont poursuivi avec les organismes des actions thématiques sur le « cœur de métier » – propreté, relation client, communication de proximité – et sur la dimension territoriale de l'action de gestion : évolution de la proximité, conduite de projets de site, formation interacteurs... En 2009, ils ont de plus accompagné les organismes sur le volet « qualité » de la CUS.

2009 a aussi été l'occasion de dresser un bilan des engagements qualité des organismes. Plus de 2 millions de logements sont couverts : chartes, engagements de services ou référentiel certifié... L'Union a de surcroît opéré le deuxième bilan des Plans et Conseils de concertation locative : au-delà de l'obligation légale, les CCL s'inscrivent dans la durée et 60 % d'entre eux produisent de premiers résultats, projets ou actions concrètes sur le service.

Qualité de service : les temps forts

- Journée professionnelle du 17 novembre : « Mettre en œuvre HQS® : pourquoi, comment ? » ;
- Rencontre professionnelle au Congrès : « Engagement qualité, poursuivre et amplifier notre action » ;
- Mise en ligne d'une « boîte à outils HQS® » sur le site Internet de l'Union ;
- Production d'un CD-ROM sur la propreté des parties communes.



Prévention, malveillance, sécurité : les enjeux dans les quartiers en grande insécurité

La mise en application de la loi du 5 mars 2007 sur la prévention de la délinquance, les débats lancés sur la loi Lopsi 2 sur l'organisation et la programmation de l'orientation pour la performance de la sécurité intérieure marquent l'actualité du sujet et rendent nécessaire le travail d'accompagnement des organismes sur le terrain.

Trois quartiers qualifiés « en situation extrême » à l'étude

À ce titre, l'Union sociale pour l'habitat a lancé une étude sur trois quartiers qualifiés « en situation extrême » à partir du classement des sites en insécurité de l'observatoire national des ZUS. Dans ces quartiers, la prégnance des problèmes de sécurité rend difficile l'exercice dans des conditions normales des métiers de proximité, et contribue à dégrader le cadre de vie et la qualité de service.

Ces dysfonctionnements amènent l'Union à s'interroger sur le maintien dans le temps des investissements réalisés dans le cadre du renouvellement urbain, les partenariats et moyens à mettre en œuvre avec tous les acteurs pour retrouver dans ces quartiers un fonctionnement normal, les modes de gestion à inventer afin de favoriser un fonctionnement paisible de ces quartiers, ou encore la coordination des moyens de gestion de proximité mis en œuvre par l'État, les collectivités locales, le monde associatif et les organismes.

Plusieurs champs d'action sont concernés dans ce cadre : la gestion de proximité, les réseaux de propreté et de collecte ménagère, l'entretien courant et la maintenance, la tranquillité et la sécurité publique, l'action sociale.

Politiques locales de l'habitat : l'appui aux actions locales se déploie

L'année 2009 a permis à l'Union de poursuivre son travail d'appui aux initiatives des associations régionales d'organismes de logement social en matière de politiques territoriales, facilitant les synergies entre organismes dans le cadre du Projet Hlm. L'Union a notamment apporté son concours à l'élaboration du point de vue Hlm dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) et les plans départementaux de l'habitat (PDH) : 25 démarches ont été conduites, permettant aux organismes d'être force de propositions lors de l'élaboration de ces documents, voire de contractualiser leur mise en œuvre avec les collectivités locales.

À la demande des associations régionales, l'Union a continué avec ses partenaires le travail engagé dans le domaine de l'information partagée au service des territoires. Elle a par ailleurs lancé, avec ses partenaires, une étude sur l'évolution des politiques locales de l'habitat et la coopération entre les acteurs.



Une animation continue des réseaux de juristes et de fiscalistes Hlm

Trois réunions de juristes ont été organisées en 2009 sur des thèmes variés correspondant aux préoccupations des organismes Hlm : loi Molle, valorisation de l'accession, fibre optique, copropriété, SCI d'accession progressive, décrets charges, actualité des marchés, actualité jurisprudentielle... Ces réunions permettent d'informer sur l'action de l'Union (évolution des textes, grands dossiers du moment), d'échanger entre juristes praticiens et de faire remonter les difficultés juridiques rencontrées sur le terrain. De son côté, le groupe des fiscalistes des organismes Hlm, animé par l'Union, a travaillé en 2009 sur plusieurs sujets :

- Impôt sur les sociétés : deux ans après l'entrée en vigueur du nouveau régime, il est apparu nécessaire d'obtenir de l'administration fiscale certaines précisions sur des situations qui n'avaient pas été envisagées à l'origine, notamment sur la vente d'électricité photovoltaïque produite par les organismes Hlm.
- Dégrèvement de taxe foncière au titre des travaux d'économie d'énergie : le groupe des fiscalistes a participé à l'analyse du nouveau dispositif, identifié les difficultés pratiques et les principales précautions à prendre avant et pendant les travaux pour pouvoir prétendre à cette aide fiscale.
- Régime de TVA du nouveau dispositif de Pass-Foncier, régime fiscal de la gestion de copropriété, et divers sujets d'actualité.

Au-delà de l'animation de ces deux réseaux, les équipes de l'Union sociale pour l'habitat sont intervenues dans 94 réunions ou groupes de travail en régions sur des sujets juridiques ou fiscaux : attributions, politiques sociales, diagnostics techniques, troubles de voisinage, charges locatives, marchés, actualité fiscale, etc.



Le Centre Union Service

Le Centre Union Service, destiné aux organismes, vise à répondre à leurs questions sur l'ensemble de leurs activités. Il apporte un accueil téléphonique

personnalisé, oriente les questions posées vers le spécialiste concerné de l'organisation professionnelle et assure le suivi des délais. Les questions

peuvent également être transmises par mail à unionservice@union-habitat.org. En 2009, plus de 5500 questions ont été traitées, dont la majorité a concerné

le domaine juridique et fiscal avec comme principaux thèmes les attributions de logement, les loyers et charges, les marchés et la fiscalité.

Le management et les ressources humaines : évolution et attractivité des métiers de l'habitat social

L'évolution des conditions d'activité des organismes n'est pas sans conséquence sur les métiers du logement social. L'Union a souhaité, en 2009, mettre l'accent sur ces mutations. Afin de proposer des réponses différenciées et un accompagnement professionnel encore mieux adapté selon la nature des organismes, elle a notamment conduit deux études auprès des « grands opérateurs », concernant d'une part leurs modèles d'organisation et leur politique RH, et d'autre part leurs spécificités sur la qualité de service et la CUS.

Améliorer l'image employeur

L'Union s'applique, par ailleurs, à développer le « marketing employeur » du secteur et à mieux faire connaître ses métiers pour répondre aux enjeux du recrutement de compétences de haut niveau. Une étude restituée à la fin décembre 2009, portant sur la visibilité et l'attractivité des bailleurs et des métiers de l'habitat social auprès des cadres, a révélé que le secteur souffre d'un manque de visibilité et de la

persistance de certains stéréotypes, même si d'indéniables atouts sont à faire valoir (secteur en mutation, projets d'intérêt collectif qui « font sens »...).

Animation de la filière ressources humaines en 2009

- 26 clubs RH en région, sur les thématiques de l'égalité professionnelle hommes-femmes, le maintien dans l'emploi, la responsabilité sociale appliquée aux ressources humaines, la prévention des risques psycho-sociaux, le management de proximité, les négociations annuelles obligatoires, la jurisprudence et l'actualité en droit du travail, les métiers de la gestion sociale, les indicateurs et tableaux de bord RH.
- 6 groupes de travail ad hoc portant sur le lien social, l'ancrage territorial, l'employeur socialement responsable, la montée du social et son impact sur les métiers, le retour de la technique dans les métiers de la maîtrise d'ouvrage et de la maintenance, la segmentation (du patrimoine, des territoires, des populations).
- 2 journées professionnelles sur l'évolution des métiers et la responsabilité sociétale des entreprises.

L'appui en matière de communication : focus sur la gestion de crise

L'Union intervient en appui des actions de communication des associations régionales et des organismes aux plans stratégique et opérationnel.

L'année 2009 a été marquée par un travail approfondi sur la thématique de la communication de crise : un guide « Gestion et communication de crise dans l'habitat social » a été conçu à partir d'une analyse du retour d'expérience de crises vécues en organismes. Celui-ci a été diffusé lors d'une journée professionnelle dédiée réunissant experts, praticiens et organismes Hlm. Plusieurs clubs communication ont été animés sur ce thème en région.

Un kit de mise en œuvre du Projet Hlm

A également été conçu un dispositif de communication d'accompagnement de la mise en œuvre du Projet Hlm. Directement opérationnel, ce « kit » propose aux associations régionales et organismes de logement social des pistes d'actions et des outils qui leur permettent de replacer leurs propres actions dans le contexte collectif du Projet. Des ateliers en régions en ont facilité la « prise en main ». Enfin, la démarche HQS® lancée en 2009 a fait l'objet d'un accompagnement pour en assurer la promotion.

Aménagement, partenariats, montages complexes : un réseau en développement

Le réseau d'organismes Hlm pratiquant l'aménagement se développe et se diffuse en lien avec les associations régionales intéressées. Il vise à sécuriser et à conforter ces organismes dans leur activité d'action foncière et d'aménagement, à aider de nouveaux opérateurs Hlm à développer ces compétences ainsi qu'à susciter des dispositifs de coopération opérationnelle entre organismes ou avec le secteur privé.

Il a aussi pour objectif de sensibiliser les organismes aux multiples enjeux de leur participation à l'élaboration des SCOT et des PLU. L'Union a ainsi édité, en 2009, un guide sur le sujet : « Le Plan local d'urbanisme pour favoriser le logement social ».



Aménagement et environnement

Lors des quatre réunions nationales du réseau en 2009, une cinquantaine de participants ont travaillé sur les questions de qualité environnementale de l'aménagement aux différentes échelles de territoire, de conception de la « ville durable », de définition de la notion d'éco-quartier. De nombreuses présentations d'opérations et de montages ont été faites par des organismes du réseau et leurs divers partenaires locaux (opérateurs privés, architectes...), ainsi que par des collectivités, l'Ademe, l'association HQE, la DGLAN...

Les nouveaux textes législatifs ou réglementaires concernant l'aménagement ont également été analysés et débattus. S'est poursuivie en 2009 la constitution de groupes professionnels interorganismes sur l'aménagement et les partenariats, dans les régions Nord-Pas-de-Calais, Rhône-Alpes et Lorraine, avec la mobilisation progressive de partenaires locaux de l'aménagement (collectivités, agences d'urbanisme, SEM...).

L'appui professionnel en outre-mer

En relais de l'action de l'Union et de ses fédérations, la mission Outre-mer a animé plusieurs séminaires et journées professionnelles à la demande des organismes :

- « Le relogement : mise en oeuvre et enjeu de l'accompagnement social » – fin 2009, Guyane ;
- « Les journées professionnelles de la rénovation urbaine » – mai 2009, la Réunion ;
- « La réglementation des marchés » – juin 2009, Martinique ;
- « La défiscalisation du logement locatif social » – octobre 2009, Paris ;

• « La Convention d'utilité sociale » – décembre 2009, Guadeloupe.

En étroite relation avec l'association des organismes d'outre-mer, de nombreux thèmes ont fait l'objet d'une veille et d'un appui réguliers : réglementation du financement, gestion immobilière, risques naturels, rénovation urbaine.

Des journées d'études sur le contexte de l'habitat outre-mer et le financement du logement ont également été animées en lien avec la Fédération des ESH en novembre 2009 en Martinique.

CONNAÎTRE ET COMPRENDRE

Les études, la recherche et la prospective

L'Union sociale pour l'habitat conduit tout au long de l'année des analyses ad hoc ou récurrentes, ainsi que des études prospectives, sur tous les dossiers relatifs à l'habitat. Des équipes spécialisées par grands domaines de compétence assurent le suivi amont et aval des lois et des textes réglementaires pour en apprécier l'impact sur le secteur du logement social et ses acteurs, organismes Hlm ou locataires. L'Union a mis en place et pilote un certain nombre de baromètres annuels : observatoire de la production locative sociale, enquête sur le parc locatif social, observatoire des charges locatives, observatoire des faits d'incivilité... Autant d'outils de référence auxquels est venu s'ajouter en 2008 un nouveau-né : l'observatoire de la vente Hlm.



Focus sur les études économiques et financières sur le logement social en 2009

L'analyse économique et financière du secteur du logement social et de ses évolutions constitue une fonction importante de l'Union. Chaque année, des orientations spécifiques sont définies en fonction de l'actualité.

Les caractéristiques du parc social

En 2009, un premier segment d'études a porté sur la connaissance du parc et de ses habitants : conditions de logement des ménages pauvres, évolution des statuts d'occupation selon le niveau de vie, mesure de l'accessibilité financière selon le mode de financement des logements sociaux, illustration de la « paupérisation » des locataires du parc social. Certaines de ces recherches ont été publiées dans la revue *Habitat et Société*. D'autres ont été restituées au niveau européen au sein du European Network for Housing Research et du Cecodhas dans le cadre de la préparation de l'année européenne de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Le besoin en logement social

On peut ajouter à ces travaux l'analyse des marchés locaux de l'habitat, le suivi de l'évolution structurelle de la vacance et la réflexion sur la programmation 2010 : il s'agissait à partir de quelques indicateurs (revenus des ménages, taille du parc, dynamique démographique, taux de vacance...) d'approcher mécaniquement une estimation, par zone d'emploi, du « besoin en logement social », démarche qui se voit poursuivie et approfondie en 2010.

L'évaluation des politiques du logement

En 2009, l'Union a par ailleurs conduit la première enquête sur les hausses de loyer dans le secteur Hlm. L'outil « panel » a également été amélioré : une information homogène et exclusive décrivant 230 000 logements et leur occupation a ainsi été réunie tout en allégeant le travail demandé aux organismes. En 2010, cette base permettra d'étudier la solvabilité des ménages ou l'accessibilité des logements sociaux. Les équipes de l'Union sociale pour l'habitat assurent aussi le suivi des politiques du logement. En 2009 a notamment été évalué l'impact financier des nouvelles mesures tant en accession sociale à la propriété qu'en locatif social (investissement locatif Scellier,

usufruit locatif social financé en PLUS...).

Des simulations sur le nouveau Pass-Foncier, sur les effets du SLS (« surloyer de solidarité ») ou sur la capacité des organismes à financer les réhabilitations thermiques du parc (Commission sur le Grand Emprunt) ont également été conduites. S'agissant enfin de l'environnement institutionnel, l'Union a suivi la réforme des ressources fiscales des collectivités locales, qui est susceptible d'avoir un impact sur les ressources des organismes (subventions) et leurs dépenses (taxe foncière).

L'observatoire de la production locative sociale et de la réhabilitation

Initié en 2005, avec des premiers résultats en 2006, l'observatoire de la production locative est devenu un outil confédéral très utile à l'action du secteur Hlm car il rend compte avec réactivité de sa mobilisation sur les grands enjeux d'investissement : le développement de l'offre, la reconstruction dans le cadre des opérations de

renovation urbaine et, depuis une période plus récente, la réhabilitation thermique. Environ 550 organismes renseignent l'enquête consolidée sur trois points d'étape (début d'année, fin d'été et fin d'année). Une synthèse annuelle (données cumulées par région et nationalement) est disponible sur l'espace Internet dédié.

L'observatoire des charges locatives s'enrichit

Une étude pour une connaissance plus précise des consommations actuelles d'énergie, des gisements potentiels d'économie d'énergie quel que soit le niveau de performance initial et de l'impact réel des principaux

facteurs d'influence a été lancée en 2009. Complémentaires à l'enquête annuelle menée dans le cadre de l'observatoire des charges locatives, les éléments obtenus devraient permettre d'optimiser les décisions à mettre en œuvre sur le parc social.



Deuxième année d'existence pour l'observatoire de la vente Hlm

Pour sa seconde année de fonctionnement, l'observatoire de la vente Hlm a subi quelques ajustements qui ont permis de fiabiliser les données issues de la première livraison en 2008. Si la mise en place d'un nouvel outil d'étude nécessite toujours une phase d'adaptation et de validation, l'observatoire de la vente Hlm est largement alimenté, avec le concours des fédérations, par plus de 80 % d'organismes

et constitue d'ores et déjà une source d'information robuste et fiable. Les données 2009 montrent que le nombre de délibérations, de commercialisations et d'organismes impliqués dans la démarche est en constante croissance. Les chiffres des ventes effectives pâtissent toutefois, quant à eux, des conditions socio-économiques dégradées, à l'instar de l'ensemble des activités immobilières.

Les faits d'insécurité à la loupe

Depuis cinq ans, l'observatoire national des faits d'insécurité chez les bailleurs sociaux permet d'analyser les phénomènes d'insécurité et leurs évolutions à travers quatre dimensions : l'action des personnels de proximité des organismes ou des prestataires, les effets des dégradations et du vandalisme sur les patrimoines, la réactivité des bailleurs (dépôts de plainte, actions auprès des assurances), le coût de ces dégradations

et leurs conséquences. Les résultats, présentés dans les ateliers sécurité en régions, favorisent la prise de conscience des acteurs sur cet enjeu de la sécurité et permettent d'orienter les actions locales. On doit noter, en 2009, la création d'un observatoire régional partagé dans la région Nord-Pas-de-Calais. En 2010, les bailleurs sociaux disposeront d'une nouvelle grille actualisée en fonction de la loi du 5 mars 2007 sur la prévention de la délinquance.

La prospective : une mission fondamentale de l'Union au service des organismes

« Habitat social 2022 »

En 2007, l'Union a engagé une série d'études prospectives dans le champ des sciences sociales et de l'urbain dont les résultats sont désormais disponibles. Et, d'abord, « Habitat social 2022, quel "produit-services" logement à un horizon de 15 ans ? », programme qui a associé des chercheurs et une vingtaine d'organismes autour des questions de l'usage, des modes d'occupation et des services liés à l'habitat. Une relative convergence s'est affirmée en faveur d'un avenir de l'habitat se jouant autour des questions de mobilité, de fluidité dans les pratiques, que l'on considère l'individu, le groupe domestique, le corps social, l'espace du logement ou de la ville. C'est donc à l'aune de son adaptabilité à des pratiques protéiformes que se mesurerait la performance de l'habitat.

« Les liens sociaux dans les quartiers populaires urbains »

Une deuxième recherche, conduite conjointement par l'Union et le Club Management & Marketing et s'appuyant sur les travaux de Serge Paugam à partir d'un panel de 3000 ménages dans 50 quartiers, a porté sur « La construction des liens sociaux dans les quartiers urbains populaires ». À ces travaux s'ajoutent une recherche portant sur la conception d'un outil de repérage des attentes et des modes de vie des publics logés par les organismes Hlm et une enquête à l'échelle des agglomérations sur l'avenir des grands quartiers d'habitat social. Une prochaine étude prospective devrait investiguer le lien entre logement social et évolutions concernant le travail : affaiblissement du salariat, travail précaire, individualisation des sorts, nomadisme permis par les nouvelles technologies, modèle de l'autoentrepreneur... D'autres travaux de recherche seront, dès 2010, engagés dans les champs des énergies renouvelables, des modes constructifs, de l'économie et des territoires.



Les Chiffres clés : le vade-mecum du logement social

Pour la huitième année consécutive, l'Union a édité en 2009 *Les Chiffres clés du logement social*, document de référence qui dresse un état des lieux de l'occupation sociale du parc Hlm et fait le point sur le nombre de constructions, de mises en chantier, de ventes, etc. Actualisé en juillet, il est largement diffusé tout au long de l'année et plus particulièrement à l'occasion du Congrès du Mouvement Hlm.

COMMUNIQUER, ÉCHANGER, PROMouvoir

L'information des organismes et la sensibilisation des publics

À travers ses actions et ses outils de communication, l'Union sociale pour l'habitat contribue à une meilleure connaissance du secteur du logement social, à la valorisation du travail des bailleurs sociaux, ainsi qu'à la promotion d'un discours positif, concret et mobilisateur sur le rôle et les missions des Hlm auprès des différents segments de l'opinion. Partenaire et centre de ressources incontournable pour la presse, elle assure également une mission d'information régulière des organismes de logement social à travers, notamment, le site Internet et ses espaces public et privé ou la « Lettre d'information rapide ». L'année 2009 aura été marquée par une vaste étude sur l'image du logement social et des opérateurs Hlm en France.



Le Congrès de Toulouse sous le signe de la « crise »

Le Congrès de l'Union sociale pour l'habitat, qui est le congrès professionnel itinérant le plus important de France, constitue un temps fort d'expression de ses propositions pour les politiques du logement et de la ville et de mise en perspective des réalisations du Mouvement Hlm.

Plus de 12000 participants

Le Congrès 2009 s'est tenu à Toulouse les 15, 16 et 17 septembre, avec pour thème « Logement et société : les enseignements de la crise ». Ce premier Congrès de Thierry Repentin, nouveau président de l'Union sociale pour l'habitat, a battu des records d'affluence, avec plus de 12000 participants pendant les trois jours. Dans un contexte de crise structurelle du logement, aggravée par la crise économique et financière, il a permis de démontrer le rôle essentiel d'amortisseur économique et social que joue le Mouvement Hlm. Car 2009 se dessinait à ce moment déjà comme une année historique de production, en locatif comme en accession, malgré la diminution des aides de l'État au logement.

Pour une nouvelle politique du logement

Les travaux du Congrès ont montré la gravité de la situation et ses conséquences pour le logement, concluant à la nécessité de refonder la politique du logement, à travers de nouvelles régulations économiques, de nouveaux mécanismes de solidarité entre les acteurs et sur les territoires, de nouveaux modes de gouvernance. C'est à l'occasion de la table ronde « Vers de nouvelles politiques du logement » réunissant le Mouvement Hlm et l'ensemble des acteurs du logement qu'a été annoncée officiellement, le dernier jour du Congrès, la tenue d'États Généraux du Logement au printemps 2010.



Le Congrès de Toulouse et H'Expo en faits et en chiffres

Plus de **12000 participants**
durant les trois jours ;

3324 congressistes (membres
des organismes Hlm et de l'Union) ;

1486 invités (partenaires nationaux
et régionaux) ;

2012 personnels exposants
au salon H'Expo ;

3500 visiteurs locaux et nationaux
au salon H'Expo ;

80 journalistes.



H'Expo : le rendez-vous incontournable des professionnels de l'habitat

Adossé au Congrès, H'Expo, salon professionnel de l'habitat, propose sur une surface d'exposition d'environ 12000 m² une offre de services et de produits industriels ou d'entreprises du bâtiment. À Toulouse, H'Expo a rassemblé 197 exposants pour une surface de 4350 m² de stands.



Un Congrès placé sous le label « éco-responsable »

Pour son Congrès 2009, l'Union s'est résolument engagée dans une démarche éco-respectueuse et socialement responsable incluant notamment la dématérialisation des inscriptions, la limitation du nombre de documents papier ainsi que leur impression en encre végétale, la sélection rigoureuse des différents prestataires associés à la manifestation, ou encore la mise en place du tri sélectif. Cette démarche s'inscrit dans le prolongement naturel des actions que les organismes Hlm mènent

depuis longtemps, et de manière exemplaire, en faveur du développement durable. À Toulouse, le Crédit coopératif a reçu le premier trophée H'Eco récompensant le stand le plus éco-respectueux, au niveau de sa conception et de son utilisation. Couronnant cet engagement, le Grand Prix KRÉA/Anaé/Bedouk (catégorie « Développement durable ») a été décerné à l'Union sociale pour l'habitat et son agence Sensation ! par un jury composé de dix experts de l'industrie.



L'e.com, le Congrès en direct

Pour la deuxième année consécutive, un site Internet événementiel a été conçu, dédié au Congrès de l'Union sociale pour l'habitat. Le principe du « direct » a été maintenu avec un accès immédiat, chaque jour, aux discours et aux comptes-rendus des séances plénières et des ateliers professionnels. Trois lettres d'alerte ont été diffusées les 15, 16 et 17 septembre 2009 à 3000 inscrits ; environ 10000 visites sur le site ont été comptabilisées entre le 15 et le 30 septembre 2009. La forte fréquentation enregistrée après le Congrès montre que cet outil remplit durablement, au-delà de l'événement lui-même, une fonction d'autant plus essentielle qu'il est le seul vecteur d'information exhaustif sur la manifestation.

Un lieu ressource et mémoire

S'il permet aux professionnels non présents sur les lieux de vivre en temps réel les temps forts du Congrès, il offre aussi aux congressistes n'ayant pu assister à toutes les tables rondes et rencontres la possibilité de prolonger et d'approfondir l'expérience sur le Web. Le site e.com, quoique « vitrifié », reste aujourd'hui accessible à partir de la rubrique « Archives » de l'espace « Congrès » du site de l'Union sociale pour l'habitat. Véritable site-ressource, il constitue désormais la « mémoire » du Congrès de Toulouse.

L'Annuaire du Mouvement Hlm : un outil de référence

L'Union a réalisé en 2009 comme chaque année l'Annuaire de l'Union (papier et Web). Cette base de données sur les entités et les dirigeants du Mouvement Hlm est complétée par des annuaires thématiques pour les fonctions « Communication », « Foncier et aménagement »,

« Juridique et fiscal », « Qualité de service », « Ressources humaines », « Systèmes d'information » et « Technique ». Trois nouveaux groupes ont vu le jour en 2009 : « Finances et comptabilité », « Renouvellement urbain » et « Sécurité ».

Focus sur l'information juridique et fiscale

En 2009 on retiendra :

- La publication de *L'année juridique et fiscale 2008* ;
- La mise en ligne sur l'espace « Droit et Fiscalité » du site Internet de l'Union du commentaire de la loi Molle le jour de sa publication, de 260 nouveaux textes intéressants les organismes Hlm, de 70 réponses ministérielles, de

50 nouvelles jurisprudences Hlm et de 109 questions-réponses, ainsi que l'actualisation des 134 dossiers numérisés de la base de données ;

- L'envoi de 41 lettres hebdomadaires d'« Actualités juridiques » aux 600 abonnés ;
- La rédaction de 41 articles pour la rubrique « Droit et fiscalité » de la revue *Actualités habitat*.

Image du logement social en France : regards croisés du grand public et des parties prenantes

La communication constitue un levier essentiel pour accroître la visibilité du Mouvement Hlm, le positionner au cœur du débat public, et par-delà faire en sorte que la cause essentielle du logement social soit diffusée, partagée, entendue et que l'action des organismes Hlm soit mieux connue et reconnue. Or, une politique de communication plus ambitieuse ne saurait être définie et déployée sans s'appuyer sur une connaissance fine et ajustée de l'image « des Hlm » : noyau dur des valeurs perçues, aspérités positives et éléments de fragilité, axes de progrès et leviers d'amélioration.

Une étude inédite

C'est pourquoi l'Union sociale pour l'habitat a souhaité mettre en œuvre une étude approfondie afin d'appréhender la complexité de la relation qui unit les Français au logement social, de cerner les représentations, préventions et attentes de différents segments de l'opinion à l'égard de l'habitat social et de ses opérateurs. Cette étude, inédite par son ampleur et la méthodologie retenue (techniques qualitatives de l'entretien semi-directif, du focus groupe et de la triade), a été menée auprès d'un large spectre d'individus liés de près ou de loin à l'habitat social (locataires Hlm et non locataires, soit une centaine de personnes interrogées dans le cadre de réunions de groupe) et auprès des « parties prenantes » du secteur (représentants de l'État, élus, bailleurs sociaux, syndicats et associations, groupements professionnels, journalistes, experts... soit 55 entretiens individuels).

Le logement social : un enjeu majeur aux yeux des Français

Elle confirme que, pour le grand public comme pour les publics « initiés », le logement est un enjeu de société majeur, et que les Hlm jouent un rôle régulateur essentiel. Elle révèle en particulier que l'opinion des Français s'avère beaucoup plus nuancée et équilibrée que ne le supposent les publics « avertis » : prudent vis-à-vis des stéréotypes, le grand public exprime une claire conscience du chemin parcouru, faisant preuve d'une bonne connaissance des mutations en cours, des enjeux pour demain, mais aussi des difficultés rencontrées par les organismes dans l'accomplissement de leurs missions.

Actualités habitat et Habitat et Société : les deux revues-phares du secteur Hlm

L'Union couvre toute l'année l'actualité du logement social à travers son bimensuel, *Actualités habitat* (22 numéros par an). Son objectif est d'informer très rapidement les organismes Hlm des évolutions financières, techniques, économiques, sociales, européennes qui ont un impact sur leur activité, au travers de rubriques régulières et d'un encart « Textes officiels ». Le magazine exprime le point de vue professionnel du Mouvement Hlm sur

ces évolutions par des commentaires de textes ciblés et illustre, au travers d'enquêtes et de témoignages, les réponses des organismes Hlm aux préoccupations actuelles. L'Union édite par ailleurs le trimestriel *Habitat et Société*, qui approfondit les grands enjeux du logement. En 2009, quatre dossiers de fond ont ainsi été traités : « L'acier et le logement » ; « Point de vue de chercheurs sur la crise » ; « Incivilités et tranquillité » ; « Ouvrir les portes aux jeunes ».



Une année marquée par l'intensification des relations avec la presse

En 2009, l'Union sociale pour l'habitat a souhaité approfondir le travail déjà conduit en matière de relations presse, afin de prendre une part plus active dans le débat public et d'augmenter la visibilité médiatique et la « part de voix » du Mouvement Hlm. Quatre principes ont structuré l'action des équipes de l'Union : mieux anticiper les sujets et gagner en proactivité et en pertinence dans la réponse ; créer les conditions d'une collaboration accrue, de type partenarial, avec les journalistes en devenant pour eux un centre de ressources incontournable (implication accrue dans la gestion des demandes de la presse, stratégie de contenu, « formation » des nouveaux arrivants...); travailler davantage avec la presse grand public, notamment audiovisuelle, tout en cultivant d'étroites relations avec les journalistes « spécialisés logement » ; mieux maîtriser et mesurer l'efficacité en aval de l'action.

Des faits et des chiffres

- 26 communiqués de presse en 2009 ;
- 8 événements de presse ;
- Une quinzaine de petits-déjeuners et déjeuners presse ;
- Un partenariat avec l'Ajibat pour une journée « Parcours Logement » en octobre ;
- Plus de 25 appels traités par mois ;
- 2 interviews exclusives avec l'AFP ;
- Une vingtaine d'interviews « clés en mains » ;
- 4 tribunes parues en 2009 ;
- 626 articles, interviews ou tribunes relatifs à l'Union et/ou son président, dont 22 dépêches AFP, parus en 2009.



Un outil de veille dédié aux organismes : la synthèse hebdomadaire de presse

L'Union a mis en place, au début de 2009, un nouveau service destiné aux organismes : une synthèse de presse hebdomadaire de la presse écrite (intégrant la presse quotidienne régionale), articulée autour de plusieurs thèmes : actualité du Mouvement Hlm, politique du logement, chiffres et conjoncture, marché et acteurs, monde associatif et actualité sociale, développement durable, vie des

régions et actualité des organismes. Outil d'information et d'appui au pilotage des actions de communication, cette synthèse, adressée aux organismes chaque vendredi, vise à leur fournir une information complète et sincère sur la couverture presse de l'actualité du logement, et du logement social en particulier. 43 panoramas de presse ont ainsi été adressés aux organismes en 2009.

Les « Fiches-Argumentaires », nouveaux repères pour les organismes

Afin de gagner en pertinence, en cohérence et, partant, en efficacité dans l'information produite par le Mouvement sur les grands enjeux du logement social, des argumentaires ont été établis par les experts de l'Union et diffusés aux associations régionales d'organismes. Supports de prise de parole, « aide-mémoire », ces « Fiches-Argumentaires » ont vocation à outiller les organismes dans le cadre de leurs relations avec

la presse, leurs relations institutionnelles ou leur communication interne. Elles respectent pour la plupart d'entre elles une trame commune (contexte général, problématique, éléments saillants, point de vue du Mouvement Hlm). Régulièrement réactualisées par les services de l'Union et accessibles sur le site de l'Union sociale pour l'habitat, elles ont vocation à s'enrichir en fonction des impératifs de l'actualité. 37 fiches sont disponibles à ce jour.



POUR MIEUX NOUS CONNAÎTRE

Organisation

Filiales et
structures associées

Bilan financier

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT AU 1^{ER} JUIN 2010

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

Directions des fédérations

Maurice Carraz - Offices publics de l'habitat
François Quéniart - Entreprises sociales pour l'habitat
Vincent Lourier - Sociétés coopératives d'Hlm
François Salzgeber - Associations régionales d'organismes d'habitat social
Jean-Marie Gambrelle - Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété

Délégation générale

Pierre Quercy - Délégué général
Luc Legras - Chargé de mission
Daniel Aubert - Directeur général des Services
Dominique Dujols - Directrice des Relations institutionnelles et du Partenariat
Frédéric Paul - Délégué à l'Action professionnelle

Les services de l'Union sociale pour l'habitat

Relations institutionnelles et Partenariat

Dominique Dujols

Patrick Kamoun - Conseil social et Associations
Laurent Ghekiere - Mission Europe
Soraya Méhiri - Service des Revues

Action professionnelle

Frédéric Paul - Béatrix Mora

Responsables thématiques :

Sophie Angotti - Rénovation urbaine
Dominique Belargent - Politiques locales de l'habitat
Raphaël Besozzi - Prescription technique et développement durable
Brigitte Brogat - Patrimoine et maîtrise d'ouvrage
Catherine di Costanzo - Énergie et développement durable
Juliette Furet - Politiques sociales
Denis Landart - Accession et vente
Jean Nika - Foncier et aménagement
Christine Roudnitzky - Qualité de service
Isabelle Sery - Gestion urbaine et sociale des quartiers
Claire Thieffry - Sécurité et tranquillité
Véronique Velez - Ressources humaines

Responsables territoriaux :

Anne Chemier - Rennes
Pierre Frick - Lyon
Christophe Rabault - Île-de-France

Services fonctionnels

Daniel Aubert

Marie Maitre - Direction du Personnel
Philippe Liégeois - Direction administrative et financière
Antoine Ferré - Direction des Systèmes d'information
Thierry Lesage - Direction des Activités promotionnelles
Chantal Testa - Service Congrès

Communication

Pierre Quercy

Nelly Haudegand - Direction de la Communication

Études

Pierre Quercy

Dominique Hoorens - Direction des Études économiques et financières
Florence Slove - Direction juridique et fiscale

Outre-mer

Pierre Quercy

Mahieddine Hedli - Mission Outre-mer

Filiales et structures associées

Aides au développement

Frédéric Paul

Modernisation professionnelle :

Patrick Chandèze - Fonds d'intervention Hlm

Dominique Joly - Société de Garantie de l'Accession

Conseil et Formation

Daniel Aubert - Frédéric Paul

Conseil et Études :

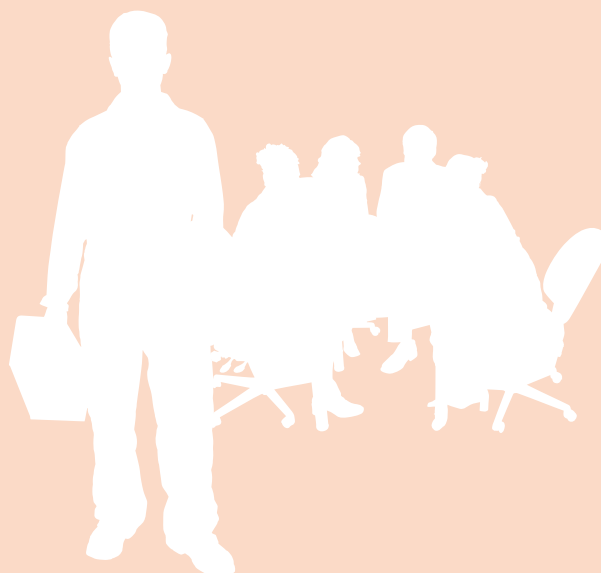
Philippe Barrault - Directeur général Habitat & Territoires Conseil

Formation :

Franck Martin - Directeur AFPOLS

Chantal Talland - Directrice IFMO

Daniel Vatant - Directeur Habitat Formation



Échelons régionaux

**François Salzgeber (Animation
du réseau des associations régionales)**

Directions des associations régionales

Alain Ramdani - Alsace

Sylvie Régnier - Aquitaine

Marc Hemeret - Auvergne

Stéphane Courtin - Basse-Normandie

Emmanuel Bouet - Bourgogne

Patrick Sciberras - Bretagne

Brigitte Jallet - Centre

Laurence Malassagne - Champagne-Ardenne

Elise Douchez-Cattin - Franche-Comté

Marie-Lorraine Higon - Haute-Normandie

Christophe Rabault - Île-de-France

Denis Rey - Languedoc-Roussillon

Sandrine Rotzler - Limousin

Franck Ceccato - Lorraine

Sabine Veniel-Le Navennec - Midi-Pyrénées

Jean-Luc Lemaire - Nord-Pas-de-Calais

Philippe Oliviero - Paca-Corse

Mireille Evenot - Pays de la Loire

Jérôme Petit - Picardie

Axel David - Poitou-Charentes

Aïcha Mouhaddab - Rhône-Alpes



LA FORMATION AU CŒUR DES ACTIVITÉS DE L'UNION

L'Union sociale pour l'habitat a développé des structures de formation destinées à renforcer les compétences en matière d'aménagement, d'urbanisme et de construction pour répondre à la diversité des besoins et aux nouveaux enjeux des territoires. Deux filiales de l'Union, l'Afpols et l'Ifmo, assurent des cycles de formation pour les acteurs de l'habitat, tandis que le collecteur Habitat Formation gère les contributions des organismes Hlm et que le Fills soutient leurs actions de développement.



L'Institut de formation de la maîtrise d'ouvrage de la ville et ses écoles

L'Ifmo et ses écoles, l'École de la rénovation urbaine et l'École de la gestion urbaine des quartiers, ont poursuivi en 2009 leurs programmes de formation en adaptant ceux-ci pour répondre au mieux aux besoins des acteurs de la rénovation urbaine. Ainsi, afin d'anticiper les besoins en compétences sur les enjeux de la rénovation urbaine des quartiers anciens, un nouveau module d'enseignement portant sur ce thème a été créé. La question du développement durable dans les projets de rénovation urbaine a également été traitée. Dans le champ de la gestion urbaine, l'Ifmo a choisi cette année de développer des formations-actions au plus près aux besoins des acteurs locaux. En 2009, l'institut a développé, en partenariat avec le Secrétariat général du Comité interministériel des villes, la Caisse des dépôts et l'Essec, un programme de formation sur le développement économique dans les quartiers en rénovation urbaine et dans les territoires en zone franche.

Enfin, le livre *Quand les quartiers réinventent la ville*, paru en 2009 sous la direction de Bernard Loche et Chantal Talland, a donné carte blanche à tous ceux qui travaillent sur les thématiques de la rénovation urbaine.

L'Afpols contribue à professionnaliser l'ensemble des métiers de l'habitat social

En 2009, l'Association pour la formation professionnelle des organismes de logement social a confirmé sa place de premier opérateur de formation du secteur avec 10500 stagiaires et 550 organismes clients. Elle a accompagné 40 % des départs en formation. Sa connaissance des métiers et sa capacité à anticiper leurs évolutions lui permettent de former à la maîtrise des métiers existants autant que d'accompagner l'émergence des nouveaux métiers liée aux mutations techniques et réglementaires du secteur. En 2009, l'Association a particulièrement œuvré à quatre grands chantiers : l'ouverture de l'École de l'accession sociale à la propriété, la mise en œuvre du nouveau statut des offices publics pour l'habitat, la reconnaissance par un titre professionnel des équipes de proximité (gardiens et responsables de site), et la refonte de ses offres de formation en incorporant la dimension de développement durable.

Le Fonds d'intervention pour le logement locatif social

Le Fills, structure professionnelle paritaire, soutient les actions de développement et de modernisation des organismes Hlm et des SEM locatives. En 2009, 4,6 millions d'euros de subvention ont été attribués sur plus de 290 dossiers. Les régions Île-de-France et Rhône-Alpes représentent 35 % des engagements; les régions Midi-Pyrénées, Paca, Languedoc-Roussillon et Pays de la Loire ont chacune attribué plus de 200000 euros de financement. Les préoccupations des organismes concernent d'abord la politique patrimoniale et la gestion locative de proximité. Ils sont aussi très mobilisés sur les stratégies de développement et d'équilibre de gestion et les ressources humaines. L'année 2009 a vu un engagement fort des bailleurs sur les Conventions d'utilité sociale.



Habitat Formation : 2009, année de développement

L'activité 2009 d'Habitat Formation a été marquée par une mobilisation des fonds mutualisés sur plusieurs registres : lancement d'un plan d'action visant à former les encadrants de niveau « N + 1 » ; prolongement du plan d'action contre l'illettrisme ; financement de

projets de branches ; abondement du budget du congé individuel de formation. Le conseil de proximité a été fortement développé avec l'installation de nouvelles antennes régionales à Nantes, Metz et Toulouse. La prise en charge de formations a connu une progression sur la

plupart des dispositifs : 559 contrats de professionnalisation, 4756 périodes de professionnalisation, 2927 DIF prioritaires de branche, 532 CIF, 462 congés bilan de compétences, 285 congés VAE et plus de 1 100 000 heures dans le cadre du plan de formation.

LE CONSEIL : UNE CONTRIBUTION ESSENTIELLE À LA PERFORMANCE DES ACTEURS

Habitat & Territoires Conseil constitue le pôle conseil du dispositif professionnel de l'Union sociale pour l'habitat, avec une double ambition : 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.

Habitat & Territoires Conseil, le pôle conseil du Mouvement Hlm

Structure ancrée au sein du dispositif Hlm, Habitat & Territoires Conseil a vocation à proposer des réponses aux différents enjeux auxquels sont confrontés les bailleurs sociaux et leurs partenaires à travers un conseil adapté à leurs spécificités structurelles, économiques, sociales ou territoriales.

Le champ d'intervention d'HTC s'est largement accru au fil des ans par développement interne et intégrations successives de structures spécialisées.

En 2009, le périmètre d'intervention couvre la sphère sociale et urbaine (stratégie d'habitat, diagnostics urbains, OPH...), les dimensions stratégiques et techniques des patrimoines (stratégie de patrimoine, assistance à maîtrise d'ouvrage, stratégie d'entretien, choix énergétiques, équipements techniques, ascenseurs...), ainsi que les dimensions stratégiques et managériales des organisations (stratégie de développement, performance des organisations et des process, qualité de service,

RSE...). Ces différentes activités ont progressé de plus de 6 % au cours de l'exercice.

Plusieurs enjeux ont émergé ou vu leur importance croître en 2009, pour lesquels HTC a adapté ses compétences et son offre.

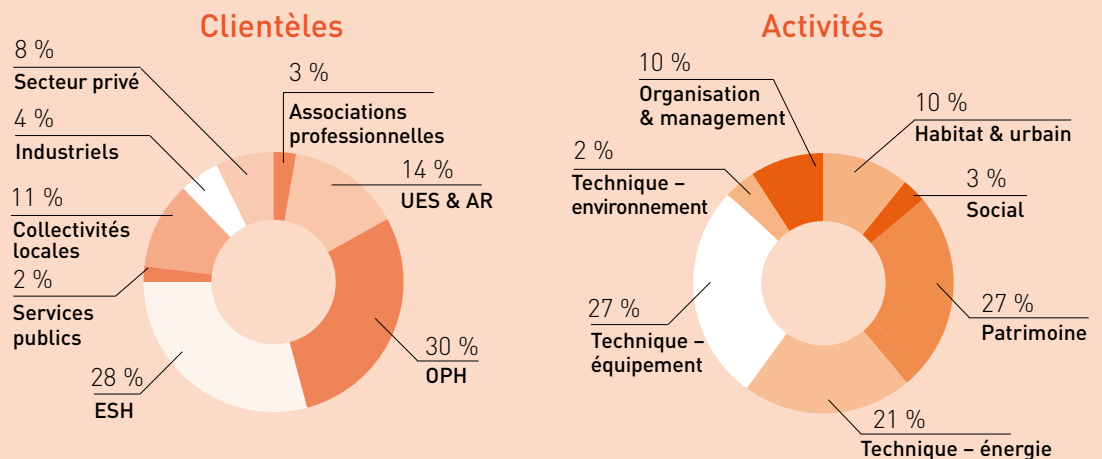
Les Conventions d'utilité sociale, d'abord : avec près de 200 missions signées en 2009, HTC a joué pleinement son rôle d'accompagnement des bailleurs sur les sujets les plus sensibles. L'intensité de la demande a nécessité la forte mobilisation, le renforcement et la formation des équipes, ainsi que la mise en place de partenariats. Ensuite, l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner la relance de la production dans le contexte du Grenelle de l'environnement : plusieurs projets d'envergure ont débuté en 2009. Ces interventions mettent en valeur l'intérêt du dispositif pluridisciplinaire proposé par HTC. La qualité de service et la mise en place du label HQS®, également : 2009 a vu la certification de sept auditeurs HTC et la réalisation des premiers audits HQS®. La RSE, enfin, avec des démarches construites autour de la stratégie d'entreprise.

Le saviez-vous ?

HTC, c'est plus de 160 collaborateurs sur 12 implantations territoriales au service des bailleurs sociaux et des collectivités. C'est également trois filiales spécialisées : EOHS pour la réalisation d'enquêtes, de PLH, d'études socio-urbaines ; Habitat & Territoires Assurances pour le conseil en matière d'analyse des risques et leurs assurances ; Altem Conseil pour l'assistance technique et le contrôle ascenseurs.

Répartition de l'activité 2009

- 15,9 M€ de production
- 670 clients
- 1550 contrats
- 163 collaborateurs.



LES CLUBS, LIEUX D'ÉCHANGES ET DE CAPITALISATION

Les clubs, 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 dans des domaines spécifiques comme la maîtrise d'ouvrage, les systèmes d'information, le marketing, le management, les politiques sociales, la prescription de produits industriels ou encore la coopération internationale.

BAT'Im Club

Le carrefour des bâtisseurs et des gestionnaires de logements

Président : Yves Burgeat - 125 adhérents

BAT'Im Club aborde l'ensemble des sujets ayant trait au cadre bâti : aménagement, construction, maintenance et exploitation, réhabilitation et amélioration, démolition et déconstruction, achat et vente, diversification...

Chaque année, le club organise des « rencontres », dont le but est de promouvoir le partage d'expériences et des connaissances pour le développement et la gestion de patrimoine immobilier, et des « ateliers », accessibles aux seuls adhérents, dont la finalité est de croiser les pratiques professionnelles, de dresser des bilans d'action, d'approfondir certains sujets et de suivre les évolutions réglementaires. Les thèmes abordés par BAT'Im Club sont le reflet des préoccupations des propriétaires-bailleurs de logements sociaux : ils ont ménagé en 2009 une large place aux enjeux du Grenelle de l'environnement.

L'année a également été marquée par la parution du premier numéro des *Cahiers de BAT'Im Club*, consacré à l'évolution de la maîtrise d'ouvrage.

Le nombre d'adhérents de l'association a enregistré en 2009 une évolution de 7 % par rapport à l'année 2008, qui s'inscrivait elle-même déjà en hausse (+ 6 %).

Habsis

Le club Habitat, systèmes d'information & stratégies

Président : Eric Gimer - 205 adhérents

En 2009, Habsis a mis à la disposition de ses adhérents des outils, élaborés avec leur participation, pour leur permettre d'engager

des démarches d'urbanisation de leurs systèmes d'information et d'actualiser les chartes informatiques pour les utilisateurs et les administrateurs. À l'issue d'une journée coorganisée avec le club BAT'Im sur les systèmes d'information de la maîtrise d'ouvrage, Habsis et BAT'Im ont mis en place un groupe de travail commun visant à préparer les évolutions indispensables des systèmes d'information dans ce domaine. De façon à mieux diffuser les expériences d'organismes et analyses d'experts présentées au cours des journées organisées par Habsis, des reportages vidéo sont désormais disponibles sur le site.

Enfin, le club a consacré une partie de son séminaire d'été à l'impact de l'arrivée, dans les organismes, de nouveaux embauchés totalement imprégnés de « culture Web » sur les systèmes d'information.

Club Hlm International

Le lieu de coopération des politiques de l'habitat

Président : Jean-Lucas Diaz - 10 adhérents

Le Club Hlm International conduit des actions de coopération en associant ses adhérents (organismes Hlm, fédérations, Habitat & Territoires Conseil, Réseau Habitat et Francophonie - RHF) dans le cadre d'échanges et de partenariats avec les opérateurs étrangers du logement social. Les actions conduites bénéficient de financements des pouvoirs publics. En 2009, des actions de coopération ont été conduites en Slovaquie en réponse à une sollicitation de l'administration avec le concours de l'office d'Alfortville (Logial). Par ailleurs, une délégation ivoirienne a été accueillie au moment du salon Batimat. À cette occasion, un programme d'échanges a été élaboré avec le concours de RHF.

Habitat Social pour la Ville

Un réseau d'organismes pour le développement urbain et social

Président : Joel Guilloux - 51 adhérents

Habitat Social pour la Ville est un réseau d'organismes Hlm force de propositions sur les évolutions de la société et le partenariat entre bailleurs, collectivités et associations. Ce lieu de réflexion sur l'innovation sociale démontre, de par la diversité des métiers qu'il réunit, que les politiques sociales ne relèvent plus uniquement des spécialistes du travail social. En 2009, le réseau a organisé quatre journées rassemblant plus de 45 personnes en moyenne : « L'actualité législative au secours de la mobilité résidentielle ? », « Handicap et vieillissement : comment travailler avec les collectivités ? », « Dossier Anru : revue de projet, projet revu » et « Utilité du travail social : revoir notre copie ». Cette dernière journée a été montée en partenariat avec la Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat.

Cupi

Le club d'utilisateurs de produits industriels

Président : Kléber Baclet - 44 adhérents

Le Cupi gère pour ses adhérents, dans le cadre d'une place de marché électronique, leurs prescriptions de produits industriels (22 industriels signataires d'une convention de programme de fournitures) issus du catalogue de la sélection Hlm des produits de construction (77 fabricants sur 107 fiches produits comprenant une moyenne de 15 gammes de produits par fiche, soit environ 1 600 gammes de produits). Cette sélection est conduite par Habitat & Territoires Conseil pour l'Union sociale pour l'habitat. Le Cupi représente un patrimoine locatif d'environ 700 000 logements.

Club Management & Marketing

Un lieu ouvert d'échanges sur le management et le marketing

Président : Christian Thibault - 105 adhérents

Le Club Management & Marketing a retenu comme fil rouge de son programme 2009 la question de la performance et de l'utilité sociale. À travers ses journées-débats (sur la qualité de service, la gestion de proximité, le management des diversités professionnelles, les conditions d'un débat renouvelé avec les habitants) et son université d'été, il a cherché à dégager une conception élargie de la performance rendant mieux compte des missions au service des habitants et des territoires.

La rencontre annuelle des responsables d'agence (en présence de Thierry Repentin) et le séminaire des directeurs territoriaux franciliens sont, par ailleurs, revenus sur le rôle-clé de ces métiers.

Enfin a été menée une recherche-action sur les conditions d'une qualité de service dans les quartiers dégradés. Une rencontre des responsables qualité et marketing a permis de faire un point sur le positionnement de ces fonctions au sein des organismes.



BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2009

ACTIF	EXERCICE 2009			2008	PASSIF	2009	2008
	Brut	Amortis- sements & provisions	Nets				
ACTIF IMMOBILISÉ					FONDS PROPRES		
Immobilisations incorporelles	290 091	285 668	4 423	8 370	Report à nouveau	9 650 352	9 079 199
Immobilisations corporelles					Excédent / Perte de l'exercice	565 299	571 153
* Terrains	914 694		914 694	914 694			
* Constructions	3 746 173	3 061 072	685 102	531 613			
* Agencements & installations	5 148 779	4 777 530	371 249	386 122			
* Autres	2 857 718	2 605 484	252 233	292 225			
	12 667 364	10 444 086	2 223 278	2 124 654	<i>Total fonds propres</i>	10 215 651	9 650 352
Immobilisations financières							
* Participations	596 569		596 569	586 711			
* Prêts	54 084		54 084	23 225	PROVISIONS RISQUES & CHARGES	3 236 520	3 034 797
* Autres	30 599		30 599	30 599			
	681 252	0	681 252	640 535			
<i>Total actif immobilisé</i>	13 638 707	10 729 754	2 908 953	2 773 559			
ACTIF CIRCULANT					DETTES		
Stock & en cours					* Empr. & dettes, Établis. crédit	250	187 216
* Matières prem. & autres approv.	9 372		9 372	8 390	* Dettes fourn. & cptes rattachés	6 434 975	5 956 304
	9 372	0	9 372	8 390	* Dettes fiscales & sociales	6 213 725	5 947 457
					* Dettes sur immob. & cptes rattachés	0	0
					* Autres dettes	940 311	889 726
					* Produits constatés d'avance	937 492	1 026 370
CRÉANCES					<i>Total dettes</i>	14 526 753	14 007 073
* Créances clients & comptes rattachés	5 245 364	145 872	5 099 492	4 817 665			
* Autres créances	562 101		545 101	562 925			
* Valeurs mobilières de placement	18 798 768		18 798 768	18 306 022			
* Disponibilités	473 670		473 670	468 382			
* Charges constatées d'avance	143 569		143 569	151 818			
	25 206 472	145 872	25 060 600	24 306 812			
<i>Total actif circulant</i>	25 215 844	145 872	25 069 972	24 315 202			
Fonds d'intervention Hlm (solde encaissements/décaissements)	17 691		17 691	0	Fonds d'intervention Hlm (dettes fournisseurs et découvert bancaire)	17 691	396 539
TOTAL DE L'ACTIF	38 872 242	10 875 626	27 996 615	27 088 761	TOTAL DU PASSIF	27 996 615	27 088 761

COMPTE DE RÉSULTAT POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

CHARGES	EXERCICE 2009	EXERCICE 2008	PRODUITS	2009	2008
CHARGES D'EXPLOITATION			PRODUITS D'EXPLOITATION		
Retour cotisations fédérales	12 569 683	12 543 859	Cotisations	23 803 561	23 378 149
Achats de matières premières			Prestations vendues services spécialisés	154 990	333 459
Autres approvisionnements	259 054	238 479			
Variation de stocks	-981	-157	Autres prestations	4 822 976	4 938 924
Autres achats & charges externes	16 817 205	17 274 724	Subventions	11 691 862	11 768 743
Impôts, taxes & versements assimilés	1 864 437	1 816 309	Transfert de charges	11 992 813	11 261 613
Salaires & traitements	12 596 311	12 257 283	Reprises de provisions		
Charges sociales	7 508 712	7 118 631	* sur actif circulant	117 484	45 908
Dotations aux amortissements & aux provisions			* pour risques et charges	235 607	429 524
* sur immob.-dotations aux amortissements	295 500	301 214	Autres produits	67 224	54 036
* sur actif circulant : dotation aux provisions	145 872	117 484			
* pour risques & charges : dotation aux provisions	437 329	387 555			
Autres charges	50 316	3 032			
<i>Total charges d'exploitation</i>	52 543 437	52 058 413	<i>Total produits d'exploitation</i>	52 886 517	52 210 356
CHARGES FINANCIÈRES			PRODUITS FINANCIERS		
Intérêts & charges assimilées	0	0	Revenus des titres de participation	12 161	16 839
Dotations aux provisions sur titres	0	0	Reprise de provisions sur titres	0	0
Charges nettes cession valeurs mobilières de placement	0	0	Produits nets de cessions VMP	360 367	505 250
			Autres produits financiers	858	881
<i>Total charges financières</i>	0	0	<i>Total produits financiers</i>	373 386	522 969
CHARGES EXCEPTIONNELLES			PRODUITS EXCEPTIONNELS		
* sur opération de gestion	0	5 238	* sur opérations de gestion	0	166
* sur opération de capital	501	1 115	* sur opérations de capital	1 785	4 027
<i>Total charges exceptionnelles</i>	501	6 353	<i>Total produits exceptionnels</i>	1 785	4 193
INTÉRESSEMENT DU PERSONNEL	152 451	101 599			
SOLDE CRÉDITEUR : Excédent	565 299	571 153	SOLDE DÉBITEUR : Perte	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	53 261 688	52 737 518	TOTAL GÉNÉRAL	53 261 688	52 737 518

Conception et coordination

Direction de la Communication

Avec le concours de l'ensemble des directions,
services et filiales de l'Union sociale pour l'habitat

Création et réalisation

om
fluence

Impression

Kubis Print

Juin 2010

Crédits photo

PP. 4-5 : © T. Gogny / **P. 6** : DR USH © J.-F. Bernard-Sugy /
P. 7 : © DR MEEDDAT © B. Suard / **P. 8** : © Communautés
Européennes, 2009 © G. Vicente; DR USH © J.-F. Bernard-
Sugy / **P. 9** : DR USH © J.-F. Bernard-Sugy; DR USH © G.
Roubaud / **P. 10** : DR USH © G. Roubaud / **P. 12** : DR MEEDDAT
© B. Suard / **P. 14** : DR USH © G. Roubaud / **P. 16** : SHLMR
Bois de Nèfles © DR Société Hlm de la Réunion; DR USH ©
J.-F. Bernard-Sugy / **P. 19** : DR Habitat Beaujolais Val-de-Saône
© Habitat Beaujolais Val-de-Saône; DR USH © G. Roubaud /
P. 21 : Bretagne Sud Habitat © DR Bretagne Sud Habitat; Efidis ©
DR Efidis; La Chaumière IDF Expansiel Promotion © DR
Expansiel Promotion / **P. 22** : Actis - Acteur de l'Immobilier
social © DR Actis; Habitat 62-59 © DR Habitat 62-59;
Aiguillon-Résidences © DR Aiguillon-Résidences / **P. 24** : OPH
de Nancy © F. Achdou / **P. 25** : Société Coopérative de la
Guadeloupe © DR Société Coopérative de la Guadeloupe /
P. 29 : Vitry Coop Habitation © DR Vitry Coop Habitation; OPH
de Meaux © F. Achdou; DR CMH 59 © Groupe CMH / **P. 32** : DR
USH © J.-F. Bernard-Sugy / **P. 33** : © Bedouk / **P. 35** : Famille et
Provence © DR Famille et Provence; Aquitanis © DR Aquitanis.

