



**UNION RÉGIONALE
HLM GRAND EST**

**RAPPORT
D'ACTIVITÉ
— 2024 —**

Mot du Président - ÉDITO

« Notre pays a vu s'installer une crise du logement sans précédent »

Ainsi commence l'avant-propos du rapport parlementaire de A. LE MEUR et I. ECHANIZ sur la proposition de loi visant à corriger les déséquilibres du marché locatif en zone tendue, rendu à la commission des affaires économiques en novembre 2023.

Si la prise de conscience est désormais effective au plus haut sommet de l'Etat, avec la nomination d'une Ministre du logement maîtrisant pleinement les enjeux, les impacts perdurent, voire s'empirent.

L'année 2024 est la deuxième année la plus basse en matière de programmation dans le Grand Est, avec un niveau d'agréments qui se fixe désormais sous la barre des 5 000. La situation nationale reste également en berne, avec à peine 85 000 agréments délivrés au niveau national. On est très loin de l'objectif des 125 000 logements fixé il y a quelques années par le gouvernement.

Si cette chute peut être quelque peu compensée localement par la reconstitution ANRU, elle s'accompagne d'une évolution dans le financement des opérations, avec une progression notable des PLS, au détriment du PLUS qui est le produit socle du logement social sur lequel se joue la mixité sociale. Plusieurs raisons peuvent expliquer cette évolution, mais la principale reste la recherche d'équilibre des opérations, dans un impératif de gestion avisée des fonds propres des organismes de logements sociaux (OLS).



Alain RAMDANI

*Président de l'UR Hlm Grand Est et de la
Coopérative Centre Alsace Habitat*

Le modèle économique Hlm est mis en tension ; c'est la conséquence des choix politiques faits ces dernières années, mais également d'aléas plus récents : consommation plus rapide que prévue de l'enveloppe FEDER, limitation des aides de l'Etat à la rénovation Hlm à un tiers de l'engagement initial. Par ailleurs le mouvement Hlm, à travers certains de ses grands opérateurs a été sollicité pour voler au secours de la promotion immobilière en rachetant les queues de programme en LLI, très consommateur en fonds propres, ce qui n'est pas le métier premier d'un organisme de logements sociaux.

Cependant, quelques points positifs à noter : L'assouplissement du prêt à taux zéro (PTZ) favorisant l'accession aidée à la propriété et la baisse du taux du livret A en ce début d'année.

Néanmoins, les difficultés sont loin d'être derrière nous : la crise immobilière frappe encore durement nos partenaires promoteurs pour lesquels nous sommes actuellement les seuls gros clients, le foncier reste bloqué à des prix excessivement élevés, la remontée des taux a révélé l'écart croissant entre les revenus et le logement, figeant les parcours résidentiels et la mobilité tant dans le parc public que dans le parc privé, avec des taux de rotation en baisse spectaculaire. Les perspectives de production restent basses pour l'année 2025. De fait, la demande en logement social atteint des niveaux inédits, en hausse de près de 35% en trois ans.

Par ailleurs la situation économique du pays est difficile et laisse augurer des décisions budgétaires compliquées, tant pour le mouvement Hlm en lui-même – avec une incertitude sur l'avenir du FNAP - que pour ses partenaires traditionnels, à commencer par les collectivités locales.

Malgré ce contexte compliqué, il y a des points positifs que je souhaite mettre en avant.

Nos priorités - la transition énergétique et environnementale, apporter une réponse adaptée aux besoins en logement, la prise en compte et l'accompagnement du vieillissement, le développement de la proximité avec les territoires et les acteurs locaux du logements – sont légitimées tant au vu du contexte que par l'intérêt croissant qu'elles soulèvent auprès de nos partenaires. De fait, les collectivités locales, les services de l'Etat, la Banque des Territoires, l'ADEME, les agences de l'eau, les acteurs de l'énergie, de la solidarité, sont toujours – et d'avantage - à nos côtés et nous soutiennent dans les projets que nous menons. Je me félicite des excellents rapports que nous avons su développer avec eux.

Certes le moment est difficile, mais le collectif local est fort et solidaire. Pour le mouvement Hlm dans le Grand Est, c'est un véritable motif de satisfaction.

Je tiens à remercier nos organismes de logements sociaux et nos partenaires pour leur implication sans faille au service de nos concitoyen

J'espère que le présent rapport d'activité saura vous en convaincre.

Alain RAMDANI



Sommaire

VIE ASSOCIATIVE ET ANCRAGE TERRITORIAL -----	05
• L'UR Hlm Grand Est	
• Organisation et représentation	
PORTE-PAROLE DU MOUVEMENT HLM RÉGIONAL -----	10
• Connaissance et observation des territoires	
• Communication	
• Suivi des dispositifs de soutien et de financement	
• Représentation et influence territoriale	
ACCOMPAGNEMENT ET APPUI PROFESSIONNEL -----	19
• Politiques patrimoniales et innovations techniques	
• Politiques et innovations sociales	
BILAN 2024 ET PERSPECTIVES 2025 -----	28
GLOSSAIRE -----	31

Moselis - Street Art Chrome - Forbach - L'art urbain transforme un bâtiment avant sa démolition dans le quartier de Bellevue



Vie associative et ancrage territorial

Ancrée au cœur des territoires, l'Union Régionale Hlm Grand Est (UR Hlm Grand Est) s'appuie sur une dynamique associative forte pour porter les enjeux du logement social. Ce rapport met en lumière l'engagement de ses membres au plus près des réalités locales.



L'UR Hlm Grand Est

L'Union Régionale Hlm Grand Est (UR Hlm Grand Est) est une structure qui rassemble les trois associations territoriales Hlm (**AREAL Hlm, ARCA Hlm, ARELOR Hlm**) de la région.



Elle est l'interlocutrice de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et de la Fédération Nationale des Associations Régionales (FNAR) en Grand Est, pour la mise en œuvre du « mandat à l'Action Régionale » qui précise le rôle attendu des Unions et Associations Régionales en contrepartie d'une dotation financière à l'action régionale.

Cette convention signée entre l'USH et la FNAR structure les attentes du mouvement national autour de **4 grandes missions** pour la période 2022-2024 :

- Représenter le **Mouvement Hlm et ses adhérents**, dans le but de défendre leurs intérêts et de construire des partenariats.
- Développer des actions de **mutualisation technique, financière et d'échange** de court ou de long terme.
- Apporter un **appui professionnel** à ses membres, par le relais et la diffusion de l'information.
- Contribuer à une **meilleure connaissance des territoires** au sein du Mouvement Hlm par la production d'enquêtes et d'analyses.

LES THÉMATIQUES

L'action des Associations Régionales s'inscrit dans 7 priorités thématiques définies par le mandat :



Programmation et financement de la construction et de la réhabilitation de logements.



Réforme des attributions de logements et **mixité sociale** en lien avec les acteurs locaux.



Transition environnementale et **résilience du parc**.



Qualité de service aux locataires.



Renouvellement urbain, ANRU, contrats de ville, vivre ensemble et **insertion** par l'emploi.



Projets de territoires (Cœur de ville) et diffusion de l'innovation Hlm en secteur détendu.



Parcours résidentiel et **accession sociale**.

LES CHIFFRES CLÉS du parc Hlm dans le Grand Est

800 000

Locataires du parc social*

435 086

Logements sociaux**

108 243

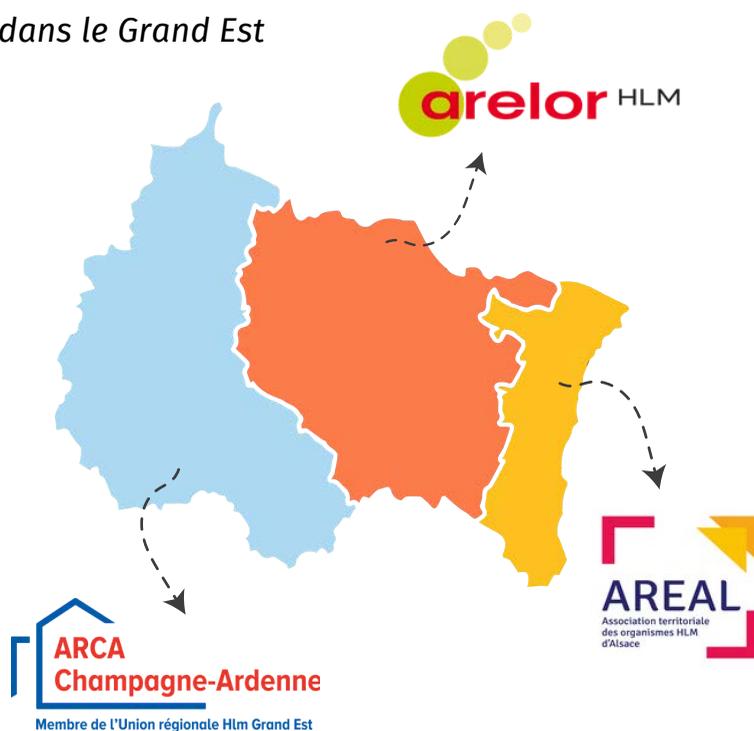
Demandes de logement social déposées***

36 661

Attributions de logements***

65

OLS adhérents à l'UR Hlm Grand Est



* Source : Estimation enquête OPS 2022

** Source : Base RPLS 2024

*** Source : Infocentre SNE 2024

Organisation et Représentation



LA GOUVERNANCE

Le Conseil d'Administration de l'UR Hlm Grand Est est composé de représentants d'organismes de logements sociaux (administrateurs élus à l'issue de l'Assemblée Générale de 2024). La gouvernance est plurielle, marquée par une volonté d'avoir, au sein de l'organe décisionnel, des représentants de tous les territoires de la région, ainsi que de l'ensemble des familles Hlm.

MEMBRES TITULAIRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

MEMBRES DU BUREAU		
MEMBRES DU BUREAU	Alain RAMDANI Président, Président - Coop Centre Alsace Habitat	Michel CIESLA Vice-Président, Administrateur Comité Exécutif - Batigère
	Jacques CHAMBAUD Vice-Président, Directeur Général - HAMARIS	Guillaume COUTURIER Trésorier, Directeur Général - Habitat de Hte-Alsace
	Patrick SCHMITT Trésorier, Directeur Général - Le Toit Vosgien	Juliette LEFEU Secrétaire, Directrice Générale - Reims Habitat
ARCA	Laurent ROUX Directeur Général Adjoint - Plurial Novilia	Vincent VIGNERON Président Directeur Général - VITAVI Immobilière
	Damien LENICE Directeur Général - IMMOCOOP	Herzé EUZEN Directeur Général - HABITAT 08
AREAL	Karine GABLE Directrice Générale - Pôle Habitat Colmar Centre Alsace	Eric PETER Directeur Général - M2A Habitat
	Damien TOURNEUR Directeur Général - DOMIAL	Myriam CHALMETON Directrice Générale - 3F Grand Est
ARELOR Hlm	Jérôme DAL BORGIO Directeur Général - OMH du Grand Nancy	Matthieu COP Directeur Général - OPH de la Meuse
	Claude FAIVRE Directeur Général - OPH de Lunéville à Baccarat	Jean Pierre RAYNAUD Directeur Général - Vivest

L'UR Hlm Grand Est s'est réunie en 2024 autour des temps suivants :

Animation des instances :

- 6 Bureaux
- 5 Conseils d'Administration / 1 Assemblée Générale

Groupe de travail :

- Séminaire d'équipe et élaboration du plan d'action 2025

L'ÉQUIPE

L'animation de l'UR Hlm Grand Est est assurée par les équipes des trois associations territoriales : **ARCA Hlm** en Champagne Ardenne, **AREAL Hlm** en Alsace et **ARELOR Hlm** en Lorraine.

Ce sont au total **18 collaborateurs** qui mettent leurs compétences et expertises au service des **65 organismes de logements sociaux** du Grand Est, tantôt à une échelle territoriale locale, tantôt à l'échelle de la région.

La diversité des profils et des domaines d'actions permet de proposer une offre d'**accompagnement variée** et de répondre au plus près des besoins des adhérents.

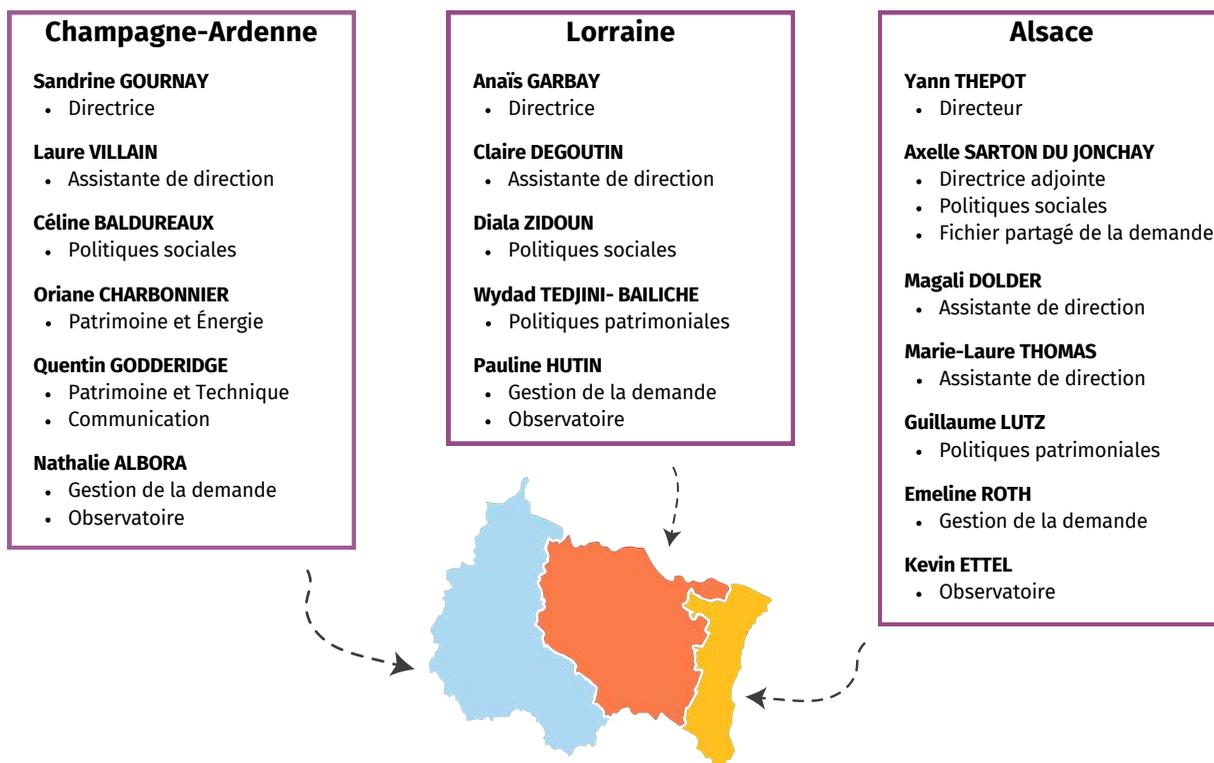


Photo du Président entouré de l'équipe de l'UR Hlm Grand Est, prise lors du séminaire d'équipe de septembre 2024 (sont absentes sur cette photo : Nathalie, Émeline et Magali).



Porte-parole du Mouvement Hlm régional

L'UR Hlm Grand Est est l'interlocutrice privilégiée des partenaires institutionnels régionaux, représentant la voix du mouvement Hlm au sein des instances (CRHH, Envirobat, FEDER, etc.), elle valorise l'ensemble des initiatives de ses adhérents. Afin d'étayer son discours et d'objectiver son propos, l'UR Hlm Grand Est a initié plusieurs projets en 2024.



Connaissance et observation des territoires

ÉTUDE CERC GRAND EST

L'UR Hlm Grand Est avait pour objectif d'apprécier l'impact du secteur Hlm et a confié une étude économique du logement social à la Cellule Economique Régionale de la Construction (CERC).

Les résultats sont les suivants :

En 2022, le chiffre d'affaires généré par les travaux de bâtiment sur le parc social représentait 1,2 milliard d'euros HT. Rapporté au chiffre d'affaires des entreprises de bâtiment en région, **le logement social représente 18% des 6,7 Md€ réalisés dans le secteur du logement dans son ensemble** : 538 M€ en construction neuve et 659 M€ en entretien-rénovation.

Par la construction, l'entretien-rénovation, la réhabilitation ou encore la démolition du parc, les organismes de logements sociaux participent au maintien d'une **dynamique d'activité pour les entreprises et l'ensemble des acteurs régionaux du bâtiment et génèrent la création et le maintien d'emplois**. Les stratégies d'investissement en faveur du logement social ont donc non seulement un rôle clé dans la mixité et la réduction des inégalités mais représentent également un moteur de l'économie régionale et territoriale.

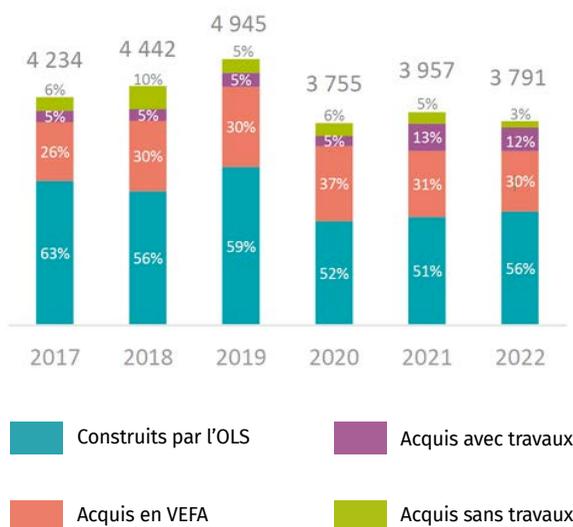
19 000

Emplois directs et indirects soutenus en 2022
(équivalents temps plein)

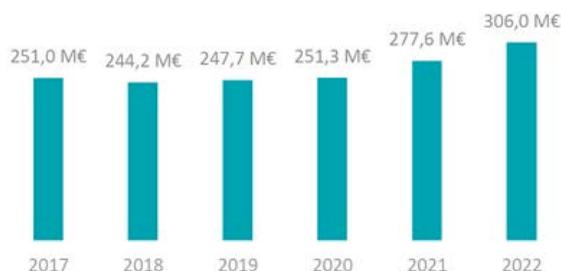
1,2 Md €HT

Chiffre d'affaires généré en 2022
(travaux de bâtiment sur le parc social)

Les logements sociaux mis en service dans le Grand Est entre 2017 et 2022 par origine :



Evolution du montant des travaux d'entretien-maintenance des logements sociaux en Grand Est



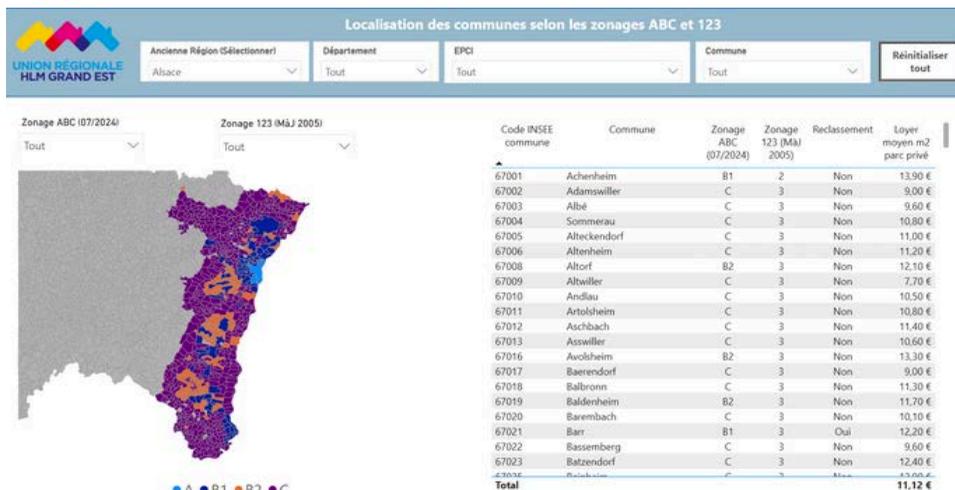
OBSERVATOIRE DES ZONAGES DANS LE GRAND EST

Afin de rendre plus lisible les zonages territoriaux et leurs possibles incohérences, l'UR Hlm Grand Est a créé un nouvel outil d'observation qui permet une **visualisation interactive des zonages ABC et 123** dans lesquels se situent les territoires du Grand Est.

Différents filtres permettent de choisir son échelle d'observation par ancienne région (départements, EPCI, communes).

L'outil indique par échelle, le niveau des loyers pratiqués dans le parc privé à partir des informations recueillies dans l'observatoire des Territoires de l'ANCT. L'observatoire est disponible sur le site de l'ARCA, dans la rubrique Ressources / UR Hlm Grand Est.

Le zonage ABC permet de visualiser le niveau de tension du marché immobilier sur un territoire en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Par ordre de tension décroissant, les zones géographiques sont : A, Abis, B1, B2 et C. Le zonage 1,2,3 est utilisé pour le calcul des aides au logement. La zone 1 couvre l'Île de France, la zone 2 les agglomérations de plus de 100 000 habitants et la zone 3 toutes les autres communes.



Données source : Observatoire des territoires ; INSEE ; Réalisation : Union Régionale HLM du Grand Est - Septembre 2024

PLAQUETTE DES CHIFFRES-CLÉS DU GRAND-EST

En 2024, l'UR Hlm Grand Est a conçu et diffusé une plaquette "Chiffres clés" dédiée à la **valorisation du logement social dans notre région**. Ce support de communication synthétique, coloré et pédagogique met en lumière l'impact concret de l'action des 65 OLS fédérés, au service des territoires et de leurs habitants.

La plaquette présente également des données sur le profil des locataires, les caractéristiques types d'un logement et l'évolution du nombre d'attributions de logements sociaux dans un contexte de forte tension.



Communication

GLOSSAIRE DU LOGEMENT SOCIAL

Un outil pédagogique pour mieux comprendre le secteur : **le glossaire des sigles Hlm.**

Dans un secteur où les sigles et acronymes sont omniprésents, l'UR Hlm Grand Est a élaboré un glossaire recensant 223 abréviations couramment utilisées dans le monde Hlm. Cet outil pratique vise à clarifier, approfondir et faciliter la compréhension du langage spécifique au logement social.

Conçu comme un outil d'aide-mémoire, il permet un gain de temps dans les recherches et une meilleure compréhension du secteur.

Destiné aux collaborateurs des OLS, qu'ils soient nouvellement recrutés ou expérimentés, ainsi qu'aux partenaires administratifs, associatifs ou institutionnels, ce glossaire répond à plusieurs objectifs.

- Faciliter l'appropriation du vocabulaire technique,
- Favoriser le développement des compétences dès la prise de poste,
- Renforcer la qualité du dialogue professionnel au sein du mouvement Hlm.

Le glossaire est disponible sur le site internet de l'ARCA (onglet Ressources / UR Hlm Grand Est)



PRÉSENCE SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX

L'UR Hlm Grand Est a poursuivi en 2024 le renforcement de sa stratégie de communication, en particulier sur LinkedIn, avec pour ambition de représenter le Mouvement Hlm régional et de valoriser les réalités territoriales.

Cette démarche répond à deux objectifs majeurs du mandat :

- **Donner de la visibilité aux OLS** et défendre leurs intérêts, en valorisant leurs projets, leurs actions locales et les dynamiques à l'œuvre sur le terrain.
- Favoriser une **meilleure compréhension des enjeux** du logement social, à travers une communication pédagogique et accessible.

Grâce à cette présence numérique, l'UR Hlm Grand Est renforce ses liens avec les parties prenantes du secteur (élus, partenaires institutionnels, professionnels du logement), tout en contribuant à mieux faire connaître le rôle central du logement social dans les dynamiques régionales.

Quelques chiffres clés de l'activité LinkedIn en 2024 :

- **40 publications**
- **40 300 personnes touchées**
- **Évolution du nombre d'abonnés : +93%** par rapport à 2023 (548 abonnés déc. 2024)

Suivi des dispositifs de soutien et de financement

Afin de mener à bien leurs projets (rénovations énergétiques, productions neuves, etc.), les OLS du Grand Est ont besoin de trouver des financements.

Dans le but de faciliter cette recherche, l'UR Hlm Grand Est informe et accompagne ses adhérents sur le sujet via l'actualisation de son « **guide des aides en faveur du logement social** » ; l'organisation de webinaires au niveau régional et la présentation de dispositifs existants lors de rencontres thématiques locales.

L'UR Hlm Grand Est travaille également avec ses partenaires pour faire remonter les problématiques de ses adhérents, faciliter les échanges et ajuster les dispositifs à leurs besoins.

GUIDE DES AIDES EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN GRAND EST

Créé en 2023 par l'UR Hlm Grand Est, le guide des aides recense les **aides financières mobilisables** par les OLS. Régulièrement mis à jour, il aborde de nombreuses thématiques : rénovation, énergies renouvelables, sénior, personnes à mobilité réduite, accompagnement social, construction, etc.

Le guide est disponible sur le site internet de l'ARCA (onglet Ressources / UR Hlm Grand Est)



« Dispositifs de financement de la rénovation énergétique 2024 »

Webinaire du 27/03/2024

WEBINAIRE SUR LES FINANCEMENTS

L'UR Hlm Grand Est a organisé, en partenariat avec la DREAL, la Banque des Territoires et la Région (services FEDER et Climaxion), un **webinaire d'information** à destination des OLS sur les **dispositifs de financement mobilisables** pour la rénovation des logements locatifs sociaux.

ZOOM sur le FEDER

En 2024, l'UR Hlm Grand Est a également poursuivi ses échanges avec la Région Grand Est dans le suivi de la programmation FEDER 2021-2027. Ce travail partenarial a permis de mettre en œuvre les actions suivantes :

- La **représentation du Mouvement Hlm local** en comité de suivi de la Région Grand Est,
- La **co-construction avec la Région** de la démarche Option de Coûts Simplifiés (OCS) qui permet de faciliter le processus de demande et d'octroi des subventions Feder,
- Le **suivi de la consommation** de l'enveloppe dédiée à la rénovation énergétique des logements locatifs sociaux.

16 000

Logements sociaux rénovés

30,6 M€

Montant de subventions FEDER 2022-2027

La forte mobilisation des OLS de la région, dès le lancement du programme opérationnel, a conduit à la consommation totale de l'enveloppe dédiée à la rénovation dès la fin de l'année 2024.

Afin d'anticiper au mieux la prochaine période (post-2027), l'UR Hlm Grand Est a initié un travail collaboratif avec la Région pour en construire les modalités, en articulation avec les orientations de la Commission Européenne.



L'UR Hlm Grand Est représente le mouvement Hlm au sein du comité de suivi du FEDER, instance qui valide les axes d'utilisation de ce financement. L'enveloppe allouée à la rénovation énergétique dans le programme 2021/2027 étant déjà intégralement consommée, l'enjeu porte désormais sur la préparation de la prochaine période.

PARTENARIAT AVEC LA BANQUE DES TERRITOIRES GRAND EST

Comme en 2023, l'UR Hlm Grand Est et la Banque des Territoires ont invité les OLS de la région à un **séminaire d'échange sur la conjoncture économique, financière et immobilière**. Cette rencontre, désormais annuelle, a réuni plus de 60 participants.

Les débats se sont organisés autour d'un point conjoncturel national, de la présentation des études « perspectives » et « impact économique du logement social en Grand Est », et de l'offre de la Banque des Territoires.

La journée s'est terminée par la signature d'une convention de partenariat entre l'UR Hlm Grand Est et la Banque des Territoires visant à poursuivre les actions engagées : accompagnement d'études, organisation de rencontres territoriales, partages d'informations et retours d'expériences.

Représentation et influence territoriale

En tant que représentante des organismes de logements sociaux (OLS), l'UR Hlm Grand Est s'engage activement à travers sa participation aux instances régionales, la création de partenariats et la mise en place de conventions.

CONVENTION CARSAT

L'UR Hlm Grand Est, la CARSAT Nord Est et la CARSAT Alsace Moselle ont signé une convention cadre 2024 – 2027 pour la **prévention des risques professionnels**.

Cette convention a pour objectif, sur ce champ de la prévention des risques professionnels, de :

- Nouer des relations partenariales plus structurantes ,
- Donner les moyens aux OLS et aux entreprises de prendre en compte en amont des projets la prévention des risques professionnels, intégrer ces dispositions dans les pièces de marché et anticiper les interventions ultérieures sur l'ouvrage
- Capitaliser, pérenniser ces initiatives et tirer les enseignements des actions mises en œuvre,
- Offrir aux OLS adhérents de l'UR Hlm Grand Est des opportunités pour développer une culture prévention en interne, avec l'appui des Carsat et de leur offre de service.

CONVENTION EDE

La convention de partenariat signée avec Économie D'Énergie (EDE) en septembre 2023 et visant à accompagner les OLS qui le souhaitent dans la **valorisation de leurs Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)**, s'est poursuivie en 2024.

Dans ce cadre, deux webinaires de suivi de la démarche ont été organisés sur la mutualisation des CEE.

Ces webinaires sont l'occasion pour EDE d'informer les OLS des grandes actualités nationales concernant les CEE (notamment des évolutions réglementaires) et pour les OLS, de **partager des retours l'expérience** et échanger entre pairs sur le sujet.

Enfin, grâce aux échanges réguliers avec EDE, une revalorisation de la grille tarifaire a été proposée.

Fin 2024, 16 OLS avaient contractualisé avec EDE pour la valorisation des CEE, et une dizaine étaient en phase d'échanges.

Espace Habitat - Rethel - Impasse Lainé



CONVENTION AGENCE DE L'EAU RHIN MEUSE

L'année 2024 a de nouveau été une année riche pour le partenariat entre l'UR Hlm Grand Est et l'Agence de l'Eau Rhin Meuse (AERM).

Le **travail de sensibilisation, d'information et d'appui technique et financier** s'est poursuivi avec :

- La reconduite de l'appel à projets dédié aux OLS en 2024,
- L'organisation d'un webinaire sur la sobriété en eau et la réutilisation des eaux de pluie dans le parc social,
- L'intervention de l'AERM à une échelle plus locale lors d'événements organisés par les associations territoriales : rencontre sobriété foncière, séminaire « gestion intégrée des eaux pluviales », etc.



ZOOM

Webinaire « Sobriété en eau et réutilisation des eaux de pluie dans le parc social »

Les sujets de déracordement du réseau d'assainissement, de désimperméabilisation et de renaturation ayant déjà été traités dans le cadre du partenariat, et au regard des enjeux liés à l'adaptation au changement climatique, l'AERM et l'UR Hlm Grand Est ont abordé le sujet de la sobriété en eau.

Un premier webinaire a été organisé ayant pour objectif d'informer les OLS sur les techniques de récupération et réutilisation des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle et du bâtiment.

Grâce aux interventions de l'AERM, de l'Agence régionale de santé, l'Eurométropole de Strasbourg, la SPL 2 Rives et de la Foncière Chenelet, ce webinaire a permis de :

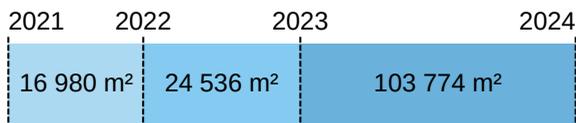
- Revenir sur le contexte réglementaire et sanitaire de récupération et réutilisation des eaux pluviales,
- Présenter les différentes solutions techniques permettant de réduire la consommation d'eau et de récupérer/réutiliser les eaux pluviales,
- Présenter quelques projets innovants en la matière.

Bilan de la convention 2022-2024

L'année 2024 marque aussi la fin d'une première convention de partenariat entre l'UR Hlm Grand Est et l'AERM, qui a permis :

Un accroissement du nombre de projets et d'études menées par les OLS

- De nombreux dossiers ont été déposés en 3 ans révélant le fort engagement des OLS et l'efficacité du partenariat.
- En chiffres, ce sont plus de 145 290 m² qui ont été désimperméabilisés.



Un réel changement des pratiques de la part des OLS

- La montée en compétences des équipes de maîtrise d'ouvrage dans la gestion intégrée des eaux.
- L'adaptation des dossiers de consultation des OLS aux enjeux « eau et biodiversité » et leur intégration dans les orientations des plans stratégiques de patrimoine.
- La réalisation d'études de faisabilité et de programmation d'actions opérationnelles.
- Des projets de gestion durable des eaux et d'aménagement durable, reproductibles, peu coûteux et n'engendrant pas de travaux conséquents.

Depuis 2023, l'UR Hlm Grand Est est membre de la commission de gestion de l'eau et urbanisme de l'AERM. Elle y représente le Mouvement Hlm local en :

- Partageant les attentes et les besoins des OLS afin de les intégrer dans les stratégies de l'AERM en faveur d'une gestion intégrée des eaux et d'un urbanisme durable.
- Contribuant à la mise en place des stratégies opérationnelles du 12^{ème} programme d'intervention en maintenant les aides et l'appui technique auprès des OLS.
- Echangeant avec l'écosystème de l'aménagement durable.

Perspectives 2025

- **Reconduite du partenariat,**
- Lancement d'une étude globale de potentiel de déracordement du parc Hlm Grand Est financée par l'AERM et l'USH,
- Présentation du 12^{ème} programme d'intervention et du nouvel appel à projets,
- Poursuite de l'appui technique et financier auprès des organismes,
- Visite d'opérations exemplaires en gestion intégrée des eaux pluviales.

Accompagnement et appui professionnel

L'appui professionnel aux organismes de logements sociaux s'articule autour de deux axes principaux : politiques patrimoniales et innovations techniques d'une part et politiques sociales et gestion locative d'autre part.



Politiques patrimoniales et innovations techniques

DÉCARBONATION DU PARC

En 2024, l'UR Hlm Grand Est a fait de la décarbonation du parc social, un axe majeur et structurant de son appui professionnel aux OLS.

Pour ce faire, deux démarches ont été lancées en parallèle : une étude visant à analyser les trajectoires de décarbonation envisageables à l'échelle du parc locatif social du Grand Est et une animation professionnelle pour accompagner les OLS dans l'**intégration des enjeux de décarbonation à leur Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)**.

ZOOM

Étude "trajectoires de décarbonation"

Afin d'accompagner ses adhérents dans leurs démarches de décarbonation et leur permettre d'atteindre les différentes échéances réglementaires, l'UR Hlm Grand Est a lancé, fin 2024, une étude sur les trajectoires de décarbonation envisageables à l'échelle du parc locatif social du Grand Est.

Si sa finalité est de **définir une trajectoire de décarbonation régionale du parc locatif social partagée, réaliste et réalisable** ainsi que les conditions de sa réalisation, cette étude va plus loin car elle permettra de :

- Obtenir une vision régionale de l'état d'avancement des OLS sur le sujet de la décarbonation via un état des lieux quantitatif et qualitatif (caractère patrimonial et risques climatiques).
- Modéliser différentes trajectoires et scénarios répondant aux échéances réglementaires (loi Climat et Résilience, Fit for 55, Stratégie nationale bas carbone).
- Objectiver les moyens nécessaires à mettre en œuvre pour atteindre ces différentes trajectoires et scénarios.
- Identifier des leviers techniques, économiques et juridiques à actionner ainsi que des partenariats à créer et/ou des filières à développer.
- Co-construire une feuille de route régionale opérationnelle.



De plus, cette étude favorisera les échanges ainsi que le partage de bonnes pratiques au niveau régional sur le sujet et permettra également l'identification de synergies envisageables entre OLS.

Enfin, outre la dimension régionale, elle vise à **accompagner les OLS de manière plus individuelle via différents outils** leur permettant de mettre en perspective leurs stratégies et de mieux se situer par rapport aux échéances réglementaires.

- Diagnostic au niveau de leur parc.
- Déclinaison de la trajectoire régionale.
- Recommandations adaptées issues du diagnostic régional.

Cette étude, réalisée par les bureaux d'étude Pouget & Ressorts se poursuivra en 2025 avec une restitution finale attendue en fin d'année.

A noter que cette étude est soutenue par la **DREAL Grand Est**, par la **Banque des Territoires**, par l'**ADEME** ainsi que par **une dizaine de collectivités territoriales** du Grand Est.

ZOOM

Ateliers PSP décarbonation

En parallèle de l'étude sur les trajectoires de décarbonation, 2 ateliers ont été organisés, avec l'appui de **Repaire Conseil et de Carbone 4**, sur **la méthodologie d'élaboration d'un PSP** intégrant les enjeux de décarbonation.

L'objectif de cette animation professionnelle était avant tout d'apporter des éléments très opérationnels aux OLS afin de faciliter leur travail de réactualisation de leur PSP.

Ainsi, après être revenu sur le lien entre les différents documents stratégiques à produire (convention d'utilité sociale CUS, PSP décarbonation, plan simplifié de stratégie énergétique et décarbonation, rapport de durabilité PSEED, etc.) dans un contexte réglementaire mouvant, le premier atelier s'est concentré sur la **présentation d'outils et de données mobilisables** pour réaliser un PSP décarbonation (PrioRéno, bilans carbone, etc.).

Le deuxième atelier, quant à lui, s'est focalisé sur la méthodologie permettant d'**intégrer les enjeux de décarbonation au PSP** en détaillant chaque étape (état des lieux, segmentation, chiffrage, etc.) et en l'illustrant avec des exemples et un cas concret.

Enfin, afin d'approfondir le travail mené, un 3^e atelier sera organisé en 2025 sur la donnée patrimoniale.



Troyes Aube Habitat - Bréviandes -
18 Logements passifs certifiés Passiv'Haus

VECTEURS ÉNERGÉTIQUES

Afin d'accompagner ses adhérents sur le sujet des vecteurs énergétiques (et de leur décarbonation), l'UR Hlm Grand Est organise des temps dédiés au sujet sous différents formats : **webinaires thématiques, petits déj' énergétiques et visites énergétiques.**

ZOOM sur quelques actions menées

Webinaire autoconsommation collective

En 2024, cette dynamique a commencé par l'organisation d'un webinaire sur le photovoltaïque et l'autoconsommation collective.

Différents sujets ont été abordés lors de ce webinaire : une étude portée par l'USH ainsi que l'outil d'aide à la décision développé, **les évolutions réglementaires, les aides mobilisables ainsi que différents modèles de développement possibles** (choix du modèle économique, rôle du gestionnaire de réseau, etc.).

Enfin, ce dernier s'est clôturé par la présentation de projets menés par des OLS du Grand Est :

- Le projet 1,2,3 Soleil de Plurial Novilia
- Le projet européen innovant RED Wolf de NEOLIA
- Le projet mené avec Skysun Producteur d'électricité par Le Foyer Rémois

Visites énergétiques

Dans la même optique, l'UR Hlm Grand Est a également lancé un cycle de visites énergétiques. L'idée étant de montrer, aux Odiférentes, **solutions techniques innovantes pour décarboner leurs sources d'énergie.**

Ces visites étaient organisées avec le format suivant : des présentations en salle sur le sujet (présentation de la solution, de l'activité de l'usine, de retours d'expériences, etc.) suivies par une visite de site (site de production, site d'exploitation, etc.).

Ainsi, en 2024, ce sont 2 visites énergétiques qui ont été organisées :

- Lors de la première, les adhérents de l'UR ont été accueillis par l'entreprise Voltec Solar, un fabricant de **panneaux solaires** en France, et ont pu visiter leur usine d'assemblage de modules de panneaux photovoltaïques.
- La deuxième était dédiée à l'**hydrogène** et a permis aux adhérents de l'UR Hlm Grand Est de visiter la plateforme R-Hyfie, le Lab Hynovateur et la première station d'avitaillement hydrogène du territoire.

Visite énergétique n°2 - Hydrogène



Petits-déj énergétiques

Sur un format plus court et en complément des visites, l'UR Hlm Grand Est, en partenariat avec ERESE, a proposé à ses adhérents une série de webinaires dédiés aux solutions énergétiques.

Ces webinaires débutent toujours par la présentation de la **solution énergétique** mise à l'honneur qui est ensuite alimentée par le **retour d'expérience** d'un OLS et se concluent par un temps de questions/réponses.

En 2024, le premier a porté sur l'éolienne de toiture.



ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La décarbonation du parc n'est pas la seule thématique que les OLS doivent traiter. En effet, ils doivent également adapter leur parc à des **risques climatiques de plus en plus importants et coûteux** (Retrait Gonflement d'Argile (RGA), inondations, vagues de chaleur, etc.).

Afin d'accompagner les OLS sur cette thématique, l'UR Hlm Grand Est a lancé, en décembre dernier, un cycle de 3 webinaires sur l'adaptation au changement climatique.



Le Foyer Rémois - Rue Camille Guérin - Bétheny
La Clairière - Premier immeuble social collectif passif

Alimentés par des retours d'expérience, l'objectif de ces webinaires est d'apporter des solutions concrètes de manière à ce que les OLS puissent maîtriser les risques présents sur leur parc.

Ainsi, le premier webinaire, qui s'est tenu fin 2024, avait pour objectif d'introduire la thématique de manière assez générale pour :

- Présenter sur les risques climatiques auxquels la région Grand Est est soumise,
- Exposer les conséquences du changement climatique sur le bâti et en termes d'assurabilité,
- Montrer différentes solutions d'analyse, de mesure et de priorisation existantes et déjà testées par des OLS.

Les deux autres webinaires, prévus en 2025, se focaliseront sur des risques en particulier. Le premier ciblera les risques : RGA, feux de forêt, tempêtes, grêles et inondations, tandis que le deuxième se concentrera sur les vagues de chaleur et sur les manières de préserver le confort d'été.

CONSTRUCTION HORS-SITE

Dans un contexte de forte tension du besoin en logement, accélérer la production devient un enjeu majeur. Pour y répondre, la **massification de la construction**, via des procédés industrialisés et innovants, permet de gagner en efficacité tout en maintenant un haut niveau de qualité. Hors-site, modulaire 3D, usage de containers, ces solutions offrent des réponses concrètes pour **réduire les délais, optimiser les coûts et mieux adapter l'offre aux besoins** spécifiques des territoires.

Dans cette dynamique, l'UR Hlm Grand Est a organisé, en partenariat avec Nov'Habitat, une journée professionnelle dédiée à la construction hors-site, le 7 juin 2024, au sein de l'entreprise High Cube Eco Habitat à Châlons-en-Champagne. Cette rencontre a offert l'occasion d'explorer des solutions innovantes à travers les apports du Pôle Build&Connect, de l'Agence Qualité Construction, ainsi que les retours d'expérience de Néolia et Plurial Novilia.

L'événement s'est conclu par la **visite de l'usine de transformation de containers** et d'un programme de 15 logements inclusifs conçus à partir de ces modules. Un temps fort, ancré dans la volonté de promouvoir des méthodes constructives innovantes, au service d'une production plus rapide et plus durable.



DÉTECTEUR AVERTISSEUR AUTONOME DE FUMÉE DAAF

Pour accompagner les OLS dans le **renouvellement des détecteurs de fumée (DAAF)** arrivés en fin de vie après 10 ans, l'UR Hlm Grand Est a accompagné 14 OLS dans le **lancement d'un marché public** en vue de sélectionner un prestataire pour la fourniture et pose des DAAF.

Ainsi, en 2024, des groupes de travail ont été organisés avec les OLS pour l'identification des besoins, la rédaction des pièces du marché et l'analyse des offres. Après l'attribution du marché, le déploiement des détecteurs de fumée dans les logements sociaux a débuté au 1^{er} trimestre 2025 et devrait se poursuivre jusqu'en fin d'année.

Les autres thématiques traitées en 2024

D'autres événements ont également été organisés pour informer largement les OLS sur diverses thématiques techniques et patrimoniales : **Réemploi - Boucliers tarifaires - Actualités Ascenseurs - Assurances - Régulation pièce par pièce.**

Politiques et innovations sociales

PARTENARIAT FÉDÉRATION NATIONALE SOLIDARITÉ FEMMES

La convention partenariale signée fin 2022 entre l'UR Hlm Grand Est et la Fédération Nationale Solidarité Femmes (FNSF) est une déclinaison de la convention nationale avec l'USH.

L'enjeu de ce partenariat est de **contribuer aux besoins d'accès à un logement pérenne des femmes victimes de violences**, à la **formation du personnel** des OLS, au repérage des violences conjugales et au développement d'un plan de communication à l'échelle régionale.

Une rencontre régionale

Un peu plus d'un an après la signature de la convention visant à favoriser l'accès au logement social des femmes victimes de violences conjugales et/ou familiales, l'UR Hlm Grand Est et la FNSF ont organisé le 7 mars 2024, une rencontre à Metz entre les OLS et les associations FNSF pour faire le bilan et évoquer les perspectives 2024. Une trentaine de professionnels ont répondu présents. Ce temps d'échanges a permis de présenter à nouveau les différents partenaires liés par la convention et ses objectifs.

Des « petits-déjeuners logement en local »

L'UR Hlm Grand Est et la FNSF ont organisé des temps de travail sous forme de « Petits-déjeuners LOGEMENT », réunissant les OLS au sein des associations du réseau Solidarité Femmes.

Ces rencontres ont permis de **renforcer les liens et l'interconnaissance** entre les différents partenaires, de lever certaines incompréhensions et de faciliter les interactions futures. Il s'agissait aussi de permettre à chacun de mieux comprendre les réalités et les difficultés du public et du parc social actuel.

ZOOM

Relogements sans fiche de liaison

Les 5 associations du réseau Solidarité Femmes de la région Grand-Est ont comptabilisé les femmes accompagnées par leurs services qui ont été relogées par un OLS en 2024. C'est le cas pour 79 femmes et 128 enfants. En moyenne, les femmes relogées ont été accompagnées pendant 11 mois avant de pouvoir accéder à un logement autonome.



Petit-déjeuner LOGEMENT organisé en Alsace avec la FNSF

L'importance du volet communication

Outre les rencontres professionnelles, l'UR Hlm Grand Est et la FNSF se sont associées pour **outiller les organismes Hlm face aux violences conjugales**.

Trois supports ont pu être travaillés en 2023 afin de sensibiliser à la fois les locataires et les professionnels du logement social. En 2024, l'UR Hlm Grand Est a proposé à l'ensemble de ses membres de participer à une commande groupée pour l'impression de ces documents.



En effet, **l'affichage d'informations dans les halls d'immeubles**, mais aussi dans les **halls d'accueils** constitue un véritable élément clé pour sensibiliser les locataires.

Le **guide réflexe** quant à lui, permet aux victimes de distinguer les numéros d'urgence des numéros d'écoute et de soutien. Ces outils sont à diffuser très largement auprès des locataires mais aussi disposés dans les espaces partagés pour une prise en main rapide et discrète.

Le **flyer** rappelle les grands engagements pris par l'UR Hlm Grand Est et Solidarité Femmes et les informe notamment de l'ampleur du phénomène des violences conjugales dans la région.



Documents réalisés dans le cadre du partenariat

Bilan 2024 de la convention

- 36 demandes de relogements formulées par les 3 associations du territoire (12 en 2023),
- 15 baux signés (2 en 2023),
- 20 demandes en cours de traitement au 31/12/2024,
- 9 demandes ont été suspendues ou annulées.

CONVENTION CRESS

Acteurs de l'économie sociale et solidaire, les OLS et les opérateurs de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) partagent des enjeux communs : ils apportent des **réponses aux besoins quotidiens des habitants** pour améliorer le cadre de vie, faciliter l'accès à la culture ou une alimentation saine et durable, accompagner à l'insertion dans l'emploi, développer des actions pour le pouvoir d'achat... Ensemble, ils développent des projets, participent au développement local et à la cohésion sociale des territoires.

Les entreprises de l'ESS proposent également de nombreux produits et services : autant d'opportunités pour les OLS de **mettre en œuvre une politique d'achat socialement et écologiquement responsable**.

Convaincues que l'enjeu pour les territoires est le développement des coopérations entre acteurs économiques, la Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire du Grand Est (CRESS) et l'UR Hlm Grand Est ont signé une convention de partenariat en juin 2024.

Des rencontres déclinées en local

Le **partenariat régional s'est décliné sur chaque territoire** du Grand Est. Lors de ces rencontres, les OLS et les acteurs de l'ESS ont échangé autour de projets innovants sur diverses thématiques (réemploi, culture, insertion sociale par l'emploi ...). Et les speed-meeting de l'après-midi ont permis également de mieux se connaître pour mieux travailler ensemble.



Rencontre CRESS organisée dans la Marne

Batigère Habitat - Quai de la Bataille - Nancy - Restructuration de l'Hôpital Villemin Fournier Maringer en 104 logements



Bilan 2024 et Perspectives 2025

Dans un contexte institutionnel en mutation et face à des enjeux territoriaux croissants, l'année 2024 ainsi que les perspectives pour 2025 s'inscrivent dans une dynamique de coordination renforcée et d'action stratégique à l'échelle locale.



BILAN DU MANDAT À L'ACTION RÉGIONALE 2022-2024

Dans le cadre du mandat à l'action régionale 2022-2024, l'UR Hlm Grand Est s'est pleinement investie dans les quatre grandes missions définies par la convention signée entre la FNAR et l'USH :

- La représentation du Mouvement Hlm auprès des institutions locales,
- L'appui professionnel aux OLS,
- La mutualisation de solutions,
- L'observation territoriale.

En tant qu'interlocutrice régionale privilégiée, l'UR Hlm Grand Est a veillé à **relayer et contextualiser les positions nationales**, tout en **favorisant l'animation de dynamiques interorganismes**.

La diversité des actions menées a renforcé la connaissance des territoires, consolidé les coopérations locales, et permis une diffusion territoriale efficace des expertises développées au niveau régional.

MANDAT À L'ACTION RÉGIONALE 2025-2027

L'USH et la FNAR ont signé début 2025, le mandat 2025-2027 de l'action régionale, qui inscrit l'UR Hlm Grand Est dans une dynamique renouvelée, tout en s'appuyant sur les quatre grandes missions déjà définies lors du précédent mandat.

Ce nouveau mandat s'organisera autour des thématiques stratégiques suivantes :

- **Les Hlm, partenaires des politiques de l'habitat**
- **Transition et résilience du parc**
- **Demandes et attributions : accès au logement pour tous**
- **Les Hlm, acteurs de la ville et du renouvellement urbain**
- **Accession, vente Hlm et gestion des copropriétés**
- **Modèle et environnement économique et financier**
- **Gestion patrimoniale**
- **Processus législatif et normatif national et européen**
- **Représentations et nominations en qualité d'expert**



QUE VOUS RÉSERVE 2025 ?

Connaissance et observation des territoires

- Actualisation de l'étude impact économique du logement social en Grand Est
- Coordination et exploitation de l'enquête Occupation du Parc Social
- Observatoire de la vente Hlm
- Observatoire des écarts de loyers entre le parc public et privé

Représentation et influence territoriale

- Participation au CRHH, comité FEDER, Envirobat, etc.
- Renouvellement des conventions FNSF et Agences de l'eau
- Signature de convention avec la Fédération des Acteurs de la Solidarité (FAS)
- Poursuite des travaux avec la Banque des Territoires

Accompagnement et appui professionnel

Transition et résilience du parc

- Webinaires Adaptation au changement climatique
- Etude trajectoires de décarbonation du parc social régional
- Etude déraccordement des eaux pluviales en partenariat avec les Agences de l'eau

Politiques techniques, risques et assurances

- Mutualisation pour l'achat des DAAF
- Certificats d'Economie d'Energie
- Achats groupés « locataires non assurés » et « multirisque habitation »
- Sécurisation informatique : partage d'expérience

Politiques et innovations sociales

- Vieillesse
- Santé mentale
- Accès et maintien dans le logement et accompagnement des publics en difficulté



1ère édition de la journée du logement social de l'USH « Loger la France telle qu'elle est » à Nancy

GLOSSAIRE

- AERM** - Agence de l'Eau Rhin-Meuse
- ANCT** - Agence Nationale de la Cohésion des Territoires
- ANRU** - Agence nationale pour la rénovation urbaine
- ARCA Hlm** - Association territoriale des organismes de logements sociaux de Champagne-Ardenne
- AREAL Hlm** - Association territoriale des organismes de logements sociaux d'Alsace
- ARELOR Hlm** - Association territoriale des organismes de logements sociaux de Lorraine
- CEE** - Certificats d'Économie d'Énergie
- CERC** - Cellule Économique Régionale de la Construction
- CRESS** - Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire
- CRHH** - Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
- DAAF** - Détecteur et Avertisseur Autonome de Fumée
- DPE** - Diagnostic de Performance Énergétique
- DREAL** - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- EDE** - Économie D'Énergie
- EPCI** - Établissement Public de Coopération Intercommunale
- ESH** - Entreprise Sociale pour l'Habitat
- ESS** - Économie Sociale et Solidaire
- Hlm** - Habitation à Loyer Modéré
- FEDER** - Fonds Européen de Développement Régional
- FNAR** - Fédération Nationale des Associations Régionales d'organismes de logements sociaux
- FNSF** - Fédération Nationale Solidarité Femmes
- LNA** - Garantie des Locataires Non Assurés
- OLS** - Organisme de Logements Sociaux
- OPS** - Occupation du Parc locatif Social
- OPH** - Office Public de l'Habitat
- PSP** - Plan Stratégique de Patrimoine
- RGA** - Retrait Gonflement d'Argile
- RPLS** - Répertoire du Parc Locatif Social
- SNE** - Système National d'Enregistrement de la demande de logement social
- TFPB** - Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
- UR Hlm Grand Est** - Union Régionale Hlm Grand Est
- USH** - Union Sociale pour l'Habitat
- 3D** - 3 dimensions



UNION RÉGIONALE HLM GRAND EST

ALSACE

AREAL Hlm
2 Rue Saint-Léonard
67600 SELESTAT
Tél : 03 90 56 11 90
Mail : courrier@areal-habitat.org

LORRAINE

ARELOR Hlm
28 rue Auguste Prost - BP 50248
57006 METZ Cedex 1
Tél : 03 87 69 01 35
Mail : arelor@union-habitat.org

CHAMPAGNE-ARDENNE

ARCA Hlm
38 Rue Cérès
51100 REIMS
Tél : 03 26 05 04 14
Mail : arca@arca-hlm.com

UNION RÉGIONALE HLM GRAND EST
38 Rue Cérès - 51100 REIMS
Association déclarée - SIREN 833647829