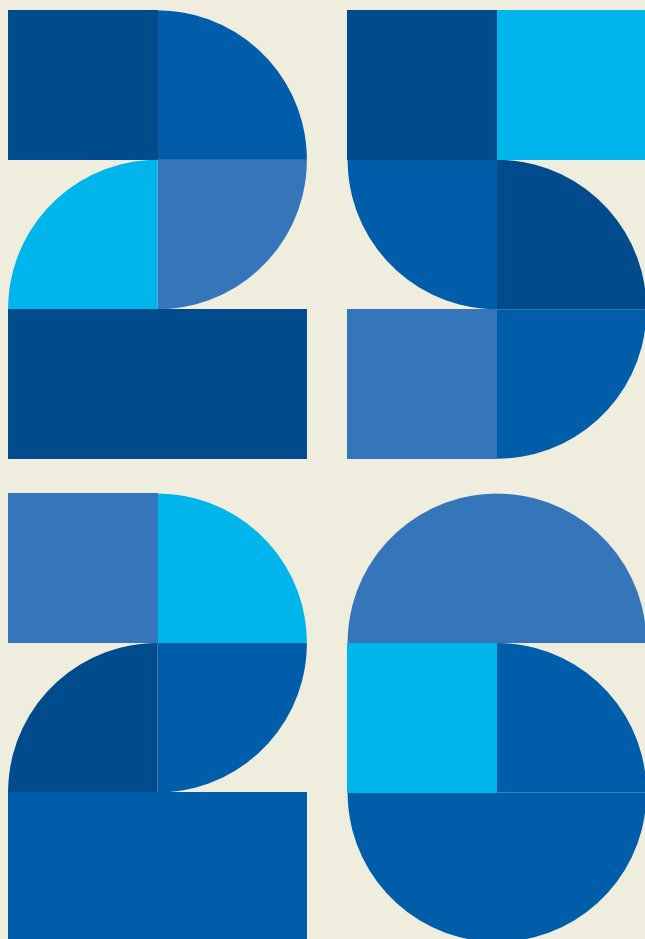


LES HLM, ACTEURS ENGAGÉS



RAPPORT D'ACTIVITÉ

04

Partie 1

AGIR POUR LE LOGEMENT SOCIAL

- 06** Éditorial d'Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH
- 08** L'année des fédérations
- 13** « Habiter 2032. Pour un quinquennat utile »
- 14** Des records d'affluence à Paris
- 15** Le cri d'alarme en faveur d'un réengagement de l'État
- 16** Un pacte d'engagement national signé avec le Gouvernement
- 18** L'USH mobilisée aux côtés des nouveaux élus
- 19** L'USH a porté la voix du Mouvement Hlm lors du Salon des Maires
- 20** Projet de loi Logement, PLF 2026, proposition de loi CHOC : l'USH se mobilise
- 22** Lancement de l'Alliance pour les énergies renouvelables

- 23** À Mayotte, l'USH s'engage pour soutenir la reconstruction durable du territoire
- 24** L'USH a réuni institutions et acteurs européens du logement social à Bruxelles
- 25** Construire l'avenir : le logement social au service des territoires

26

Partie 2

DES ÉQUIPES ENGAGÉES À VOS CÔTÉS

- 28** Éditorial de Marianne Louis, directrice générale de l'USH
- 29** **COMPRENDRE**
Les études, la recherche et la prospective
- 30** Éclairages et analyses sur les dynamiques économiques et sociales du logement social
- 34** La Direction juridique et fiscale au cœur des évolutions législatives et européennes
- 35** Les commissions de l'USH
- 36** Éclairer les politiques de l'habitat par la recherche

Crédits photos :
USH, Marwen Farhat, Frédéric Achdou,
Caterina Suzzi - Plaine Commune Habitat,
ministère de la Transition écologique,
Sénat, Guillaume Robbe

Conception et coordination : Direction de
la Communication

Ce rapport a été réalisé en utilisant
l'intelligence artificielle.

Design graphique : Entrecom

Impression : Déjà Link

SOM

38 ACCOMPAGNER
L'appui professionnel aux organismes Hlm

39 Politiques urbaines et sociales :
transformer les territoires, renforcer
la cohésion

43 La collection des Cahiers de l'USH

44 Les journées professionnelles de l'USH

46 Maîtrise d'ouvrage et politiques
patrimoniales : innover pour un parc Hlm
plus durable

50 REPRÉSENTER ET PROPOSER
**Les contributions à la politique
du logement**

51 L'USH au cœur des débats législatifs

52 Une année de partenariats

53 Accompagner les dynamiques d'habitat
en Outre-mer

54 L'engagement européen du Mouvement Hlm :
une présence renforcée

56 Les instances auxquelles siège l'USH

57 PARTAGER
**L'apport du secteur aux grands enjeux
de société et la valorisation
de l'innovation**

58 Récompenser les avancées et innovations
du secteur Hlm

60

**BILAN
FINANCIER**

62

**LES ÉQUIPES
DE L'USH**

64

**L'ACTION DE L'USH
EN CHIFFRES**

MAIRE



01

**AGIR POUR
LE LOGEMENT
SOCIAL**



DONNER CORPS À LA PROMESSE RÉPUBLICAINE DANS TOUS LES TERRITOIRES

EMMANUELLE COSSE

**Présidente de l'Union sociale
pour l'habitat**

Cette année professionnelle 2025-2026 a repris avec un Congrès de Paris aussi surprenant qu'hors norme, et qui a donné le ton d'une séquence très paradoxale pour notre secteur. En effet, avec 32 700 visiteurs et 430 exposants durant trois jours, nous avons battu tous les records de fréquentation et d'échanges de l'histoire de ce grand

événement du Mouvement Hlm. Or, en même temps, c'était – de mémoire de militantes et militants du logement social – le premier Congrès à se tenir sans ministre en exercice (faute de Gouvernement nommé), alors même qu'un consensus existe pour enfin reconnaître la crise du logement qui touche notre pays.

Ces 12 derniers mois ont été épuisants pour les dirigeantes et les dirigeants Hlm, ainsi que pour les équipes qui donnent corps à la promesse républicaine dans tous les territoires. Pas tant par le travail

à fournir pour loger nos concitoyennes et nos concitoyens, mais par cette navigation dans le brouillard qui nous est imposée depuis plusieurs années. Nous avons toutes et tous été pris, encore une fois diront certains mais de façon de plus en plus aigüe, dans une grande vague d'incertitudes, de doutes, d'absence de perspective. La constitution difficile d'un Gouvernement sans majorité évidente à l'Assemblée nationale, le lent et chaotique processus de négociation et d'adoption d'un budget pour la France, les perspectives internationales des plus sombres :

tout était réuni pour encombrer les esprits et nous faire perdre de vue nos objectifs de faire vivre le droit au logement.

Dans cette ambiance de mauvais temps, nous n'avons pourtant jamais cédé à l'abattement, jamais anticipé les défaites, toujours combattu les renoncements. Le Mouvement Hlm a continué de produire des logements et de participer activement à la fabrique de la ville, tout en restant un acteur clé sur le terrain. Les plus de 88 000 collaborateurs de notre secteur ont irrigué chaque territoire et maintenu une présence d'intérêt général pour les habitantes et les habitants des quartiers populaires. À la fin 2025, alors que le Gouvernement sortant avait consenti à desserrer l'étau de la réduction de loyer de solidarité (RLS) qui épuise nos capacités d'action, notre secteur a engagé la production de près de 103 000 logements sociaux tout en finançant la reconstitution de l'offre de 15 595 logements dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Cette année, nous avons prouvé par l'exemple ce que nous disons depuis 2017 : quand on redonne des marges financières à notre secteur, il les transforme immédiatement en engagements concrets, au bénéfice de la vie économique de notre pays, tout en travaillant à une société plus juste.

Durant ces 12 derniers mois, nous avons également dû composer avec plus de 35 000 débats politiques locaux : les élections municipales. S'il est toujours difficile de faire la synthèse nationale d'enjeux territoriaux, nous avons

pu constater des similitudes dans les échanges. Tout d'abord, le logement et la construction n'ont plus été les repoussoirs de cette échéance, contrairement à la dynamique de 2020. Les candidates et candidats ont entendu le besoin de se loger des Français et les nombreux blocages pour tous les segments de notre société. Pour ce qui nous concerne plus directement, nous avons été interpellés sur la qualité de service, sur l'attention que nous devons porter au dialogue avec les locataires, sur nos choix en matière de production urbaine. Nous devons continuer de travailler avec les nouveaux élus et les habitants pour répondre à ce besoin de reconnaissance et d'attention.

Enfin, durant cette année écoulée, en ma qualité de présidente de l'Union sociale pour l'habitat, j'ai encore une fois été marquée par la qualité et la pertinence des équipes pilotées par Marianne Louis. Toujours au contact des besoins et des pratiques des organismes, toujours en veille pour comprendre les transformations techniques et sociales à l'œuvre, toujours en dialogue avec nos partenaires, les experts de l'USH soutiennent très concrètement la dynamique de notre secteur. Alors que nos prises de position publiques forment la partie émergée de notre travail, leur expertise constitue le socle indéfectible de nos réussites collectives. Dans le cadre nécessairement rétrospectif de ce rapport d'activité, je veux saluer très sincèrement leur engagement et redire – à celles et ceux qui en douteraient – que la force de l'USH et du Mouvement Hlm,

ce ne sont pas les quelques porte-paroles dont le nom émerge dans la presse, mais bien un collectif au travail pour l'intérêt général. C'est ce collectif que nous nous attachons à entretenir, à faire vivre et à développer durant les prochains mois, qui s'annoncent cruciaux pour notre pays.

L'ANNÉE DES FÉDÉRATIONS



« Lorsqu'on nous redonne les moyens financiers, cela a des effets directs sur la production. »

Michel MÉNARD

Président de la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat (FOPH)

L'année 2025 marque un léger mieux pour les Offices Publics de l'Habitat. Michel Ménard le reconnaît volontiers : *« Nous avons observé en 2025 une augmentation du nombre d'agréments, conséquence de la baisse de la réduction de loyer de solidarité (RLS). Ce qui montre que lorsqu'on nous redonne les moyens financiers, cela a des effets directs sur la production et la réhabilitation. »* Ainsi, 33 541 agréments ont été délivrés aux bailleurs publics en 2025, contre 27 974 en 2024, soit une hausse de 20 %. La baisse progressive du taux du livret A a également contribué à dégager un peu plus de marges de manœuvre. *« Le bilan actuel est moins négatif que les autres années, mais n'est pas encore à la hauteur des besoins. »* La Fédération continue en effet de revendiquer la suppression définitive de la RLS. Michel Ménard regrette par ailleurs que le Fonds national des aides à la pierre (Fnap) ne puisse intervenir sur la réhabilitation : *« La première offre de logements vient de l'existant. »* Cette exigence se traduit concrète-

ment dans les opérations de transformation du parc, notamment de « Seconde vie », où les Offices Publics de l'Habitat représentent 61 % des 6 274 logements concernés. Car avec encore 17 % de son parc classé E, F, G et 35 % classé D, les enjeux de réhabilitation restent majeurs, avec un coût moyen de 39 000 euros par logement et peut aller jusqu'à 134 500 euros pour des rénovations très performantes.

D'autres dossiers préoccupent la Fédération en cette année 2026. *« Nous sommes fermement opposés à l'allocation sociale unifiée (ASU) telle qu'elle est présentée aujourd'hui. Cette nouvelle allocation ne peut intégrer les aides au logement : celles-ci ne peuvent être considérées comme un revenu de subsistance. »* L'année a aussi été marquée par les élections municipales, une échéance que la Fédération a suivie attentivement. *« L'une de nos missions est d'expliquer aux élus locaux le rôle du logement social et celui des bailleurs publics dans la mise en œuvre des politiques locales. »* Dans cette



perspective, la Fédération met à disposition des élus une boîte à outils dédiée, pour mieux appréhender le rôle des Offices Publics de l'Habitat et leurs leviers d'action. Elle disposera également, pour la première fois, d'un stand au Congrès des maires en novembre. Autre temps fort : la convention de la Fédération, qui se tenait à Vannes les 4 et 5 juin, a permis aux adhérents d'élaborer des propositions concrètes en vue des prochaines échéances présidentielles.



« Pour un changement de modèle. »

Valérie FOURNIER

Présidente de la Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat (ESH)

En 2027, notre Fédération fêtera statutairement ses 100 ans, et notre Fonds pour l'innovation sociale ses 20 ans.

Le logement social ou abordable est un pilier essentiel de notre société. Il est au cœur du pacte républicain. Face aux défis climatiques et aux profondes évolutions des modes de vie, il doit sans cesse se réinventer.

Or, le secteur du logement social fait face à une accumulation de défis sans précédent (réchauffement climatique, révolution technologique de l'IA, transition démographique...) et, parallèlement, les enjeux sociétaux se multiplient : réindustrialisation, accompagnement pour lutter contre l'isolement et la précarisation des personnes, reconfiguration des ménages et des familles, nouvelles attentes et nouveaux usages.

Tous les métiers sont impactés et de nouveaux modèles d'organisation vont émerger.

Dans ce contexte d'évolution très rapide, le réseau des 160 ESH, de leurs équipes et de leurs dirigeants est, fort de son dynamisme, chaque année au rendez-vous de la production de logements sociaux neufs, et c'est la priorité pour répondre à la crise du logement et

aux besoins des trois millions de demandeurs enregistrés sur le système national d'enregistrement (SNE).

Pour 2026, les ESH seront une nouvelle fois au rendez-vous de la relance impulsée par le ministre du Logement Vincent Jeanbrun avec le Premier ministre Sébastien Lecornu.

Les entreprises sociales pour l'habitat font leur part des objectifs à atteindre et il faut les en féliciter.

L'action positive du ministre du Logement et du Premier ministre avec l'équipe de France du logement dont fait partie la Fédération mérite d'être poursuivie et amplifiée.

Notamment lors de la discussion du projet de loi Logement et du projet de loi de finances pour 2027 qui constitueront également, avant la présidentielle, un moment stratégique pour confirmer les engagements à produire plus de 400 000 logements neufs annuellement, avec une trajectoire réorientée permettant de construire deux millions de logements supplémentaires à horizon 2030, comme le Premier ministre l'a annoncé.

Ce changement de paradigme en France comme en Europe est es-

sentiel vu l'ampleur de la crise qui touche toutes les populations de tous les pays, et particulièrement les plus jeunes.

Il devra être confirmé dans les programmes des équipes des candidats à la présidentielle, car l'investissement dans le logement abordable est une affaire de temps longs, pour les générations futures.

Avec ses 18 milliards d'euros d'investissement annuels, les ESH font plus qu'investir 100 % de leur chiffre d'affaires, et elles devront pouvoir faire évoluer leur modèle afin de poursuivre leur action au service de l'intérêt général, pour un droit au logement et à une adresse pour tous.

Rendez-vous le 27 janvier 2027 pour nos prochaines rencontres des ESH et repenser de nos propositions fédérales pour un nouveau modèle économique et social durable.





« Nous sommes favorables à un ANRU 3, qui démarre tout de suite. »

Marie-Noëlle LIENEMANN

Présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm (les Coop'Hlm)

« Nous assistons à un **frémissement de reprise** », constate Marie-Noëlle Lienemann. Côté accession, si le prêt social location-accession (PSLA) couvre la moitié de la production, le bail réel solidaire (BRS) double chaque année depuis quatre ans. La présidente des Coop'Hlm insiste sur la complémentarité des deux dispositifs qui ne répondent pas aux mêmes besoins. Sur le volet locatif, elle constate l'effet positif de la réduction de la réduction de loyer de solidarité (RLS) et espère que cette baisse se poursuivra jusqu'à son extinction. « *La baisse du taux du livret A a également joué un rôle.* » Sur l'aspect coopératif, la Fédération a signé fin 2025 un protocole national avec les cinq associations représentatives des locataires, portant sur l'organisation des élections de leurs représentants dans les conseils d'administration des coopératives issues d'une transformation ou d'une fusion avec une ESH ou un OPH.

En 2025, les coopératives ont par ailleurs poursuivi leurs efforts pour traiter les passoires thermiques (123 millions d'euros

investis sur cette année). La Fédération se dit également en phase avec les initiatives de l'USH et le lancement de l'Alliance pour les énergies renouvelables. Elle souligne néanmoins un nouveau défi : « *Avec le Zéro artificialisation nette (ZAN), nous sommes obligés de reconfigurer l'espace, ce qui induit des coûts supplémentaires si on prend aussi en compte les enjeux climatiques. Il faut repenser nos modes de financement au regard de ces surcoûts* », estime-t-elle. « *Nous sommes favorables à un ANRU 3, qui démarre tout de suite* », indique-t-elle aussi. La présidente de la Fédération constate néanmoins que l'instabilité gouvernementale gêne fortement l'avancement des

dossiers. Elle cite l'exemple du prêt à taux zéro (PTZ) qui pourrait être accordé aux ménages rachetant un BRS. Ce sujet, approuvé par deux ministres successifs et voté par les deux chambres, « *reste bloqué à Bercy* ». Elle s'inquiète par ailleurs de la perspective d'une « *européanisation des politiques du logement* », avec la création d'un SIEG (service d'intérêt économique général) sur le logement abordable qui risque de faciliter le financement du privé intermédiaire au détriment du logement social. Quant à l'échelle nationale, elle espère que le prochain quinquennat verra l'avènement d'une « *loi de programmation pluriannuelle fondée sur la planification territoriale* ».





« Le logement doit être traité comme une politique sociale, pas seulement comme une variable budgétaire. »

Yannick BORDE

Président de l'Union d'économie sociale pour l'accès à la propriété (Procivis UES-AP)

Procivis UES-AP accompagne les Sacicap face aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux auxquels le secteur du logement est confronté.

Sur la question centrale de la décarbonation, deux actions remarquables ont scandé l'année. D'une part, « nous avons mené une étude approfondie sur la décarbonation de notre parc social. L'exercice a été ardu compte tenu de la diversité du patrimoine », précise Yannick Borde. Le patrimoine a ainsi été découpé en typologies et des bouquets de travaux ont été définis selon trois scénarios selon l'effort à apporter. « L'idée est que l'ensemble soit conforme à notre ambition 2050. » D'autre part, Yannick Borde s'est vu confier une mission interministérielle sur le financement de la rénovation du parc privé et la création d'une « banque de la rénovation ». Les conclusions ont été remises en juillet aux ministres de l'Économie et du Logement.



À l'intersection entre le parc privé et le parc social, il y a aussi l'enjeu des copropriétés mixtes pour lesquelles l'USH a mené cette année plusieurs études, l'occasion de mobiliser les syndics du réseau qui ont la double culture.

Sur le volet de l'accèsion, Procivis UES-AP note que le prêt social location-accession (PSLA) est resté un outil essentiel en 2025. Le bail réel solidaire (BRS), lui, a stagné par rapport à l'année précédente où il avait largement décollé. Il ne remplace donc pas le PSLA, « qu'il faut continuer à défendre » car il s'adapte mieux à certaines réalités territoriales.

S'il note, ces derniers mois, un horizon qui s'est éclairci pour le secteur du logement social, saluant au passage la baisse de la RLS, Yannick Borde déplore

« les positions très arrêtées » de certains élus lors des élections municipales. « Quelques-uns refusent catégoriquement toute vente de logements sociaux, tandis que d'autres privilégient l'accèsion et sont frileux vis-à-vis du locatif. Or, il y a un juste milieu. »

À l'approche de la présidentielle, Yannick Borde met par ailleurs en garde contre l'attentisme : « Il ne faut pas que cette période devienne un concours d'idées sans suite. Le logement doit être traité comme une politique sociale, pas seulement comme une variable budgétaire. » Dans ce contexte, il plaide pour une alliance renforcée entre tous les acteurs du logement, du social au privé.



« La question du logement est aujourd'hui douloureuse pour une grande partie de nos concitoyens. »

Jean-Luc VIDON

Président de la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR)



En 2025, « la crise du logement social en France s'est encore aggravée sur l'ensemble du territoire », estime Jean-Luc Vidon. La production actuelle reste insuffisante et inadaptée, car « il s'agit à 50 % de PLS (prêt locatif social), alors que nous avons surtout besoin de PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et de PLUS (prêt locatif à usage social) ». En Île-de-France, la situation est particulièrement alarmante : « Nous atteindrons bientôt le million de ménages en attente d'un logement social. » Les incertitudes persistent par ailleurs sur l'avenir du Fonds national des aides à la pierre (Fnap) et sur celui de la réduction de loyer de solidarité (RLS).

Néanmoins, la mobilisation des bailleurs en 2025 « a permis d'accroître la production de logements sociaux par rapport à 2024 » et a amorcé la baisse de la RLS qui devrait se poursuivre. Par ailleurs, l'annonce du prochain programme national de rénovation urbaine répond aux demandes du Mouvement Hlm.

L'année 2025 a également été l'occasion pour les associations régionales (AR) de valoriser leurs actions. Les victoires de l'action régionale, organisées lors de l'Assemblée générale de juin 2025, ont permis de valoriser chaque AR pour un projet mené conjointement par les bailleurs de son territoire.

La FNAR s'est en outre attelée à plusieurs dossiers, notamment les bourses d'échange de logements, « particulièrement efficaces, car elles permettent de satisfaire deux demandeurs sans nouveau logement », et une réforme des zonages, devenus obsolètes, en collaboration avec les autres fédérations et l'USH. Un séminaire des AR s'est aussi tenu à Bruxelles en janvier 2026, autour de la réforme des fonds structurels européens envisagée pour 2028-2034. Les AR sont également mobilisées pour sensibiliser les nouveaux élus municipaux : « Nous leur montrons que les bailleurs contribuent non seulement à l'offre de logements, mais aussi à l'économie locale, à l'emploi, à l'insertion et à la transition écologique. » Enfin, la FNAR mène une réflexion sur la décentralisation des politiques de l'habitat analysant « les impacts de différents scénarios ». « Nous espérons que les candidats porteront des programmes ambitieux car la question du logement est aujourd'hui douloureuse pour une grande partie de nos concitoyens. »

« HABITER 2032. POUR UN QUINQUENNAT UTILE »

À l'occasion de chaque élection présidentielle et législative, le Mouvement Hlm fait part publiquement de ses propositions en faveur du droit au logement pour tous. Il mobilise différents canaux d'interpellation : publications, réseaux sociaux, sondages d'opinion, auditions publiques des candidates et candidats, invitations de personnalités politiques dans le cadre de son Congrès Hlm.

En 2027 comme lors des élections précédentes, il s'agit de faire de la question du logement, et singulièrement du logement social, l'un des sujets de la campagne électorale.

2027, une superposition d'enjeux portée par un foisonnement de vecteurs

La campagne de 2027 se caractérisera par une superposition d'enjeux pour le monde Hlm. Les uns auront trait à son activité classique : construction, rénovation, nature de la relation aux pouvoirs publics au travers d'interrogations sur l'avenir d'outils de politiques publiques (Fnapp, ANRU), relation aux territoires (loi SRU), développement de l'accession sociale à la propriété, réactivation du parcours résidentiel, et bien entendu financements. D'autres auront trait à une conception plus philosophique du sujet, ramenant le logement social à des questions fondamentales : qui doit-il servir, selon quelles règles, et dans quel cadre relationnel avec l'État ?

De manière plus large, les débats à venir vont probablement être dynamisés par la recherche de

ruptures par rapport au modèle social existant.

Démarche et méthode de travail

La démarche mise en place dans la perspective de la séquence électorale à venir repose sur deux axes : un premier niveau de contributions associant les commissions de travail de l'USH et, en parallèle, une réaffirmation continue des grands principes constitutifs du modèle français du logement social.

Cette double approche permettra à l'USH d'établir une plateforme de propositions basées sur les contributions de ses commissions : Transition et résilience ; Qualité de service ; Accession, Syndics, copropriétés ; Politiques sociales ; Quartiers, tranquillité, sécurité, emploi ; Revitalisation et dynamiques territoriales.

La priorisation des propositions du Mouvement Hlm en Assemblée générale et leur mise au débat

Dans un second temps, les axes de travail et surtout les réponses élaborées seront partagées dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire de l'USH, organisée courant septembre 2026.

Le Congrès Hlm de Bordeaux (22 au 24 septembre 2026) constituera le temps de présentation du projet au Mouvement, et initiera différentes actions de communication (auditions publiques des candidats ou de leurs représentants, réunions publiques, conférence de presse, campagne sur les réseaux sociaux et dans les grands médias) amenées à être déployées dans le cadre des campagnes présidentielle et législative, d'octobre 2026 à juin 2027.





DES RECORDS D'AFFLUENCE À PARIS

Le 85^e Congrès Hlm s'est tenu du 23 au 25 septembre 2025 à Paris Expo Porte de Versailles. Il a rassemblé un nombre record de participants et vu le Mouvement Hlm réaffirmer ses ambitions, dans un contexte d'aggravation de la crise du logement.

Avec plus de 32 000 visiteurs sur trois jours, dont 21 000 visiteurs uniques, le 85^e Congrès Hlm a enregistré une affluence record. Pour la première fois néanmoins, aucun ministre en exercice n'était présent, dans un contexte marqué par l'attente de la nomination d'un nouveau Gouvernement.

Dans son discours de clôture, Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, a souligné l'urgence d'« avoir rapidement un ou une ministre du Logement avec laquelle discuter des orientations budgétaires » mais aussi « la nécessité de reposer les bases d'une politique du logement cohérente, volontariste, pensée avec les acteurs du secteur ». Elle a rappelé que « le logement social constitue une politique d'intérêt général, indispensable à la cohésion nationale » et qu'« il a besoin d'un État résolu, décideur, ambitieux ». La résolution adoptée en clôture, intitulée « Faire plus, faire mieux, faire ensemble », a insisté sur la gravité de la crise du logement,

alors que près de trois millions de ménages sont en attente d'un logement social adapté à leurs besoins.

Parmi ses revendications principales, le Mouvement Hlm a demandé une nouvelle fois le retrait de la réduction de loyer de solidarité (RLS), jugée inefficace, et proposé de « définir avec l'État des engagements mutuels pour soutenir la production et la rénovation par le biais du Fonds national des aides à la pierre (Fnap) ». Il a également rappelé que l'État doit tenir ses engagements financiers vis-à-vis du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

À l'approche des élections municipales 2026, ce Congrès a aussi mis en avant le rôle des élus locaux, les appelant à se saisir de la question du logement et à considérer le logement social comme un levier d'action. Les débats ont

“
« Le logement social constitue une politique d'intérêt général, indispensable à la cohésion nationale. »

Emmanuelle Cosse

également porté sur l'adaptation du patrimoine social aux enjeux climatiques et l'accompagnement des locataires touchés par la crise économique et sociale.

Le prochain Congrès Hlm se tiendra à Bordeaux les 22, 23 et 24 septembre 2026.

LE CRI D'ALARME EN FAVEUR D'UN RÉENGAGEMENT DE L'ÉTAT

La première plénière du Congrès Hlm 2025 a alerté sur un constat sans appel : l'État se désengage du logement social, avec des conséquences dramatiques. « *La rigueur budgétaire, on la connaît depuis sept ans* », a dénoncé Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH. Selon elle, l'État ne se contente pas de réduire son soutien économique,



il « *ponctionne le budget des Hlm* » via la réduction de loyer de solidarité (RLS), tout en abandonnant son rôle de stratège. Pourtant, comme l'a souligné l'économiste Éric Heyer, investir dans le logement social est l'un des leviers les plus rentables pour l'État, avec un effet multiplicateur de 1,2 à 2 par euro dépensé. Mais ces bénéfices, invisibles à court terme, ne suffisent pas à convaincre. L'un des dangers est clairement énoncé par Christophe Robert : ne plus

pouvoir loger les plus précaires. « *Sans Fnap (Fonds national des aides à la pierre), il n'y aura plus de PLAI (prêt locatif aidé d'insertion), et sans PLAI, plus de Logement d'abord* », alerte le délégué général de la Fondation pour le logement des défavorisés. Face à l'urgence, Emmanuelle Cosse a lancé un appel clair : « *Nous voulons agir, mais sans l'État, nous ne pourrions pas continuer.* »

3 744
congressistes Hlm

1 235
invités institutionnels
nationaux et régionaux

427
exposants

13 131
visiteurs locaux
et nationaux

102
journalistes présents

32 714
visites sur trois jours

20 824
visiteurs uniques

« PAROLES LIBRES », NOUVEAU RENDEZ-VOUS DU CONGRÈS HLM 2025

Une quinzaine de minutes, micro en main, pour parler du logement social, voilà le concept de « Paroles libres », nouveau rendez-vous créé lors du Congrès Hlm 2025. Trois personnalités publiques

se sont prêtées au jeu : l'ancien Premier ministre Jean Castex, alors président de la RATP et aujourd'hui PDG de la SNCF, la secrétaire générale de la CGT, Sophie Binet, et le président du groupe VYV, Stéphane Junique.



UN PACTE D'ENGAGEMENT NATIONAL SIGNÉ AVEC LE GOUVERNEMENT

Construire 400 000 logements par an d'ici 2030, dont 125 000 sociaux dès 2026 : l'objectif du Gouvernement a été dévoilé le 23 janvier lors d'un déplacement du Premier ministre à Rosny-sous-Bois, aux côtés des représentants du secteur du logement, dont l'USH.

Le 23 janvier, le Premier ministre Sébastien Lecornu s'est rendu à Rosny-sous-Bois, en Seine-Saint-Denis, pour lancer officiellement le plan « Relance Logement ». Aux côtés

de cinq ministres – dont Vincent Jeanbrun, chargé de la Ville et du Logement –, le chef du Gouvernement a signé avec l'USH et les principaux représentants du secteur du logement un pacte d'engagement national. Au près d'Emmanuelle Cosse se trouvaient Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment (FFB), Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), et Loïc Cantin, président de la Fnaim.

Ce pacte vise à produire deux millions de logements d'ici 2030, soit 400 000 par an, dont 125 000 sociaux dès 2026. « Cette étape était importante pour nous, a

déclaré Emmanuelle Cosse, et je me félicite que nous ayons pu, dans le contexte politique instable que nous connaissons, la franchir. » Lors de ce déplacement, Sébastien Lecornu a insisté sur l'urgence de la situation, évoquant un « ralentissement extraordinairement préoccupant » de la production de logements. Vincent Jeanbrun, ministre du Logement, a évoqué la nécessité d'un « choc de confiance » envers les acteurs du logement et les élus locaux, promettant une méthode inspirée des succès logistiques de la cathédrale Notre-Dame et des Jeux Olympiques et Paralympiques pour simplifier les procédures.

UNE TRÈS BONNE ANNÉE POUR LA PRODUCTION LOCATIVE

L'année 2025 a été marquée par une forte progression en matière de production locative : sur le plan du Fnap, plus de 102 000 agréments ont été déposés en 2025, en hausse de 20 % par rapport à 2024. Dans le cadre de la reconstitution de l'offre, la hausse est de 17 % : 15 595 contre 13 301 en 2024.

Les travaux d'amélioration énergétique prévus sont eux aussi en hausse : + 23 %, soit près de 140 000 logements. Parmi eux, 71 % devraient bénéficier d'un changement d'étiquette énergétique, dont 16 350 logements classés F ou G.





L'USH MOBILISÉE AUX CÔTÉS DES NOUVEAUX ÉLUS

Les élections municipales de mars 2026 ont confirmé l'importance du logement dans le débat public local, une satisfaction pour l'USH.

Dans un contexte marqué par une crise persistante de l'accès au logement, les candidats ont largement intégré cette thématique dans leurs programmes, dépassant les clivages traditionnels pour aborder des questions concrètes : comment loger dignement la population, maintenir les ménages dans leur logement et adapter l'offre aux besoins territoriaux. « *La question du logement permanent, de l'accès et du maintien dans le logement a été au cœur des préoccupations* », s'est félicitée Emmanuelle Cosse à l'issue du scrutin.

Si le sujet s'est imposé pour ces élections, c'est parce qu'il reflète la crise du logement que perçoivent les Français : selon le baromètre d'image commandé à Ipsos BVA

par l'USH et diffusé en avril 2026, 51 % d'entre eux anticipent une dégradation de la situation du logement dans les années à venir.

Pour Emmanuelle Cosse, ces élections ont aussi révélé « *la grande diversité des attentes des territoires* », où « *le logement joue toujours un rôle important* ». Il faut désormais « *proposer des réponses concrètes, sérieuses, dans un horizon temporel acceptable* », en s'appuyant sur le savoir-faire des opérateurs Hlm en matière de production urbaine, de gestion sociale et de réactivité face aux besoins locaux.

Afin d'accompagner les nouveaux élus tout au long de leur mandat, l'USH a lancé une série d'actions ciblées. D'abord, la diffusion du guide *Agir pour le logement social* (voir l'encadré page suivante) et la mise à jour de la publication *Les Hlm, une chance pour votre territoire*. Ensuite, une Journée

du logement social s'est tenue le 11 juin 2026 à Arras, en partenariat avec l'Union régionale pour l'habitat Hauts-de-France et avec le soutien du Réseau des acteurs de l'habitat. Dans la continuité de celle organisée à Nancy en 2025, elle était dédiée à la sensibilisation des nouveaux maires aux spécificités du logement social.

L'USH a par ailleurs cosigné mi-avril, avec ses partenaires de l'Alliance pour le logement, un manifeste appelant les élus locaux à agir rapidement pour lutter contre la crise du logement. Les signataires les invitent à « *intégrer, dès le début du mandat, les délais liés aux diverses procédures* ».

UN NOUVEAU GUIDE À DESTINATION DES ÉLUS LOCAUX

Intitulée *Agir pour le logement social*, la brochure produite par l'USH à destination des élus locaux au printemps 2026 leur offre des repères clairs et des clés de compréhension pour mettre en œuvre une politique de logement social adaptée à leurs préoccupations et ambitions territoriales. Elle présente les différents registres d'action à leur disposition – réglementaires, financiers,

fonciers et opérationnels – et montre comment les mobiliser, pas à pas, tout au long d'un mandat. Pour les élus prenant en main ce sujet pour la première fois, elle les accompagne dans la construction d'une stratégie. Pour ceux déjà engagés en faveur du logement social, elle peut les aider à amplifier les dynamiques et les projets à l'œuvre.



L'USH A PORTÉ LA VOIX DU MOUVEMENT HLM LORS DU SALON DES MAIRES

Comme tous les ans, l'Union sociale pour l'habitat était présente au Salon des Maires qui se tenait à Paris du 18 au 20 novembre 2025. Elle y a porté, à quelques mois des municipales, un message clair : les organismes Hlm ont beaucoup à offrir aux maires et présidents d'intercommunalités pour répondre aux besoins de leurs territoires. Personnalités politiques et experts se sont succédé sur le stand de l'USH, du ministre de la

Ville et du Logement Vincent Jeanbrun à l'ancien chef de l'État et actuel député François Hollande, en passant par le maire du Havre Édouard Philippe, ou encore les maires Harry Durimel et Jean-Michel Perret. Des mini-conférences organisées durant les trois jours et animées par des experts de l'USH ont abordé les grandes thématiques de fond : politique

d'attribution, profils des demandeurs, tranquillité résidentielle, rénovation urbaine, accession sociale à la propriété et transition environnementale.



PROJET DE LOI LOGEMENT, PLF 2026, PROPOSITION DE LOI CHOC : L'USH SE MOBILISE

Cette année encore, l'Union sociale pour l'habitat s'est fortement mobilisée pour défendre le logement social auprès des parlementaires.

UN PROJET DE LOI LOGEMENT QUI INTÈGRE UN TROISIÈME PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE

Alors que le Premier ministre Sébastien Lecornu a annoncé, le 23 avril à Marseille, le lancement d'un troisième programme national de renouvellement urbain, dans le cadre d'un projet de loi « Relance Logement », l'USH a immédiatement salué une décision qui donne « *dès à présent une impulsion forte à la poursuite d'une politique publique indispensable pour améliorer le quotidien de millions d'habitants dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)* ».

Couvrant la période 2030-2040, ce troisième programme, qui sera inscrit à l'article 1^{er} de la future loi, constitue le volet urbain du plan « Relance Logement » dévoilé en janvier.

Le Mouvement Hlm a d'ores et déjà identifié quatre objectifs prioritaires : améliorer durablement le cadre de vie des habitants, adapter les quartiers au changement climatique, poursuivre leur intégration territoriale pour lutter contre la ségrégation, et renforcer la concertation avec les habitants. Le programme concernerait environ 150 « grands ensembles », représentant 80 % de l'activité de l'ANRU 3, les 20 % restants visant

d'autres « *territoires déclassés* » : petites communes et territoires ruraux. Sous l'égide de l'ANRU, une concertation est engagée jusqu'à l'automne associant l'État, les acteurs des territoires et les bailleurs sociaux. Une table ronde des financeurs est par ailleurs prévue « *d'ici l'automne* » pour arrimer le programme au projet de loi de finances 2027. Si l'USH se félicite de l'annonce, elle restera « *attentive à ce que les mesures proposées soutiennent l'effort de production et de rénovation porté par les bailleurs et ne pénalisent pas les locataires et les demandeurs en attente d'un logement social* ».

PLF 2026 : UNE STABILISATION FRAGILE DES PRÉLÈVEMENTS SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

En février dernier, la promulgation de la loi de finances pour 2026 est venue clore un long processus législatif. Le texte avait été définitivement adopté par l'Assemblée nationale après l'engagement de la responsabilité du Gouvernement via le 49.3 et le rejet de deux motions de censure.

L'USH avait salué les progrès obtenus dans la version finale du texte, fruit d'un compromis transpartisan entre les parlementaires, actant une nouvelle baisse de la réduction de loyer de solidarité (900 millions d'euros) dans la continuité de celle intervenue en 2025 (1,1 milliard d'euros).

En 2025, cette baisse avait permis de programmer 115 000 logements

sociaux. Elle a néanmoins été compensée par une hausse significative de la contribution des bailleurs sociaux au Fonds national des aides à la pierre (Fnap), portée de 75 à 275 millions d'euros.

L'USH a en revanche regretté que les crédits dédiés à la rénovation des logements sociaux, mobilisés durant les trois années précédentes, n'aient pas été reconduits, appelant à trouver une solution rapide.

UNE PROPOSITION DE LOI « CHOC » À L'AVENIR INCERTAIN

Le 20 janvier 2026, le Sénat a adopté en première lecture la proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction (CHOC), déposée fin novembre par Dominique Estrosi

Sassone et Mathieu Darnaud. Si son parcours parlementaire reste hypothétique dans une Assemblée nationale au calendrier déjà surchargé, le texte pourrait inspirer un futur programme présidentiel ou des mesures gouvernementales à court terme.

Le texte propose une refonte des règles d'urbanisme pour construire plus vite, des incitations à la densification et à la mobilisation du foncier, ainsi qu'un soutien accru aux logements sociaux et intermédiaires. Il fixe l'objectif de 400 000 logements construits par an d'ici 2030, dont 120 000 sociaux, et 800 000 rénovations annuelles, avec une cible de 100 000 logements sociaux rénovés chaque année. Le financement serait rééquilibré entre l'État et les bailleurs, et la RLS serait progressivement supprimée d'ici 2030.

L'Union sociale pour l'habitat a joué un rôle clé en soumettant une trentaine d'amendements pour simplifier les procédures. Plusieurs de ses propositions ont été adoptées en commission, comme la simplification des conventions d'utilité sociale, la combinaison des SCIAPP avec les baux réels solidaires (BRS), ou encore la facilitation des opérations de relogement en Outre-mer. L'USH a également obtenu la possibilité d'accéder de manière sécurisée aux données OPS pour mener des études, une avancée majeure pour le secteur.





LANCEMENT DE L'ALLIANCE POUR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'Alliance Hlm pour les énergies renouvelables a été lancée par l'USH le 4 décembre 2025. Ce think tank vise à faire du parc Hlm un moteur de la transition énergétique en exploitant son potentiel unique : un patrimoine déjà largement engagé dans des solutions décarbonées.

L'événement s'est déroulé à Paris le 4 décembre 2025 à l'auditorium de la SMA BTP. Après deux années de réflexion et d'expérimentations, l'USH lançait officiellement l'Alliance Hlm pour les énergies renouvelables.

L'idée de cette alliance avait émergé lors du Congrès Hlm 2023 à Nantes, où le thème « Le parc Hlm, source d'énergie des territoires » avait posé les bases d'une ambition claire : transformer le logement social en acteur clé de la production d'une énergie locale, décarbonée et solidaire, au cœur des territoires. Le lancement de l'Alliance a concrétisé cette vision en réunissant les bailleurs sociaux, les gestionnaires de réseaux de distribution d'énergie, les producteurs d'énergie, l'État et les collectivités locales.

La présidente de l'USH Emmanuelle Cosse a rappelé que cette initiative vise à positionner le logement social comme le « *démultiplicateur de la politique publique* » environnementale et énergétique. D'après elle, les organismes Hlm sont des « *acteurs historiques et engagés de la transition environnementale* », et ils « *entendent continuer à jouer ce rôle au service des habitantes et des habitants, et plus largement au service de la société française* ».

Cette alliance s'articule autour de cinq objectifs majeurs : réduire les charges locatives, stabiliser les coûts de l'énergie, renforcer la souveraineté énergétique, sécuriser les réseaux et accélérer la décarbonation. Pour y parvenir, l'USH mise sur un investissement massif pour rénover le bâti et un mix énergétique décarboné.

Selon Alain Maugard, ancien directeur du CSTB et ancien président de Qualibat, qui a co-présidé ce colloque : « *Il est absolument essentiel de dire aux territoires : il y a des ressources locales, on va les utiliser pour faire de la production d'énergie.* »

Le jour du lancement de l'Alliance, l'USH a publié un document intitulé « Les organismes de logement social, acteurs de la production décarbonée et locale de l'énergie ». Il présente les enjeux, l'état des lieux et la trajectoire énergétique du parc social, les solutions techniques et l'ambition du Mouvement Hlm en faveur de la décarbonation du logement social. Il précise notamment que le parc Hlm est d'ores et déjà relié à hauteur de 20 % aux réseaux de chaleur urbains, contre seulement 3 % dans le parc privé. Parmi les solutions citées pour décarboner le parc Hlm, la géothermie et les pompes à chaleur sont également citées.



À MAYOTTE, L'USH S'ENGAGE POUR SOUTENIR LA RECONSTRUCTION DURABLE DU TERRITOIRE

Du 18 au 22 mai 2025, Emmanuelle Cosse s'est rendue à Mayotte accompagnée d'une délégation, quelques mois après le passage du cyclone Chido. Un déplacement qui a permis de réaffirmer l'engagement du Mouvement Hlm aux côtés des acteurs locaux pour répondre aux urgences climatiques et sociales.

La visite d'Emmanuelle Cosse et d'une délégation de l'USH à Mayotte du 18 au 22 mai 2025 s'inscrivait dans un contexte marqué par les conséquences des cyclones Chido et Dikeledi, qui ont durement frappé l'archipel fin 2024 et début 2025. Initialement prévu pour approfondir des échanges engagés lors du Congrès Hlm de Montpellier, ce déplacement a pris une dimension particulière face à l'urgence de la reconstruction depuis le passage des cyclones. Pour Emmanuelle Cosse, ce séjour a été l'occasion de rappeler la responsabilité collective des acteurs d'intérêt général sur le territoire, la nécessité d'un pilotage efficace par la puissance publique, mais aussi l'obligation qu'a l'État de garantir un logement digne, des mobilités adaptées et un développement soutenable à chaque citoyen.

Le colloque organisé le 18 mai par la communauté de communes du Sud de Mayotte (CCSud) a constitué un temps fort de ce déplacement. Il a permis de dresser

un état des lieux des enjeux pour le territoire : sortir durablement de l'habitat informel et précaire, sécuriser le foncier, faciliter l'accès à la propriété légale et renforcer les infrastructures essentielles. Un accord de partenariat a également été signé avec l'association Interco'976.

Enfin, Emmanuelle Cosse a pu aborder les défis transversaux

avec des partenaires institutionnels et économiques mahorais, notamment la Croix-Rouge française, la mairie de Mamoudzou, l'AFD, la Banque des Territoires, le préfet et la Mission interministérielle pour la refondation et la reconstruction de Mayotte (MIRRM), la DEAL et la DEETS, mais aussi la CCI, le Medef, la FFB et la CAPEB.

RENCONTRE AVEC LES ACTEURS RÉUNIONNAIS DU LOGEMENT SOCIAL

Lors d'un déplacement à La Réunion, en octobre 2025, Jean-Luc Vidon, président de la FNAR et vice-président de l'USH, est allé à la rencontre de l'ARMOS-Oi et des sept bailleurs sociaux, des collectivités, des services de l'État et des partenaires économiques. Les échanges

ont notamment porté sur les conditions de relance de la production de logements sociaux, la maîtrise du foncier, le financement des opérations, l'accompagnement des ménages ainsi que sur l'innovation constructive face aux enjeux climatiques et territoriaux.



L'USH A RÉUNI INSTITUTIONS ET ACTEURS EUROPÉENS DU LOGEMENT SOCIAL À BRUXELLES

Le 20 avril 2026, l'Union sociale pour l'habitat réunissait à Bruxelles des représentants du logement social de toute l'Europe, dans un contexte où l'Union européenne s'est emparée du sujet du logement abordable.

« Il s'agit d'un défi européen qui appelle des réponses collectives. Tous les États membres sont confrontés d'une façon ou d'une autre à une crise du logement. » C'est par ces mots que Philippe Légise-Costa, représentant permanent de la France auprès de l'Union européenne (UE), a ouvert le colloque organisé le 20 avril 2026 à Bruxelles. Quant à Emmanuelle Cosse, elle a déclaré : « En France comme en Europe, pour les questions de logements, je ne crois pas à une réponse unique valable en tout temps et sur tous les territoires. » Ce rendez-vous se tenait alors que la Commission européenne s'apprête à déployer les mesures de son paquet pour le logement abordable, annoncé en décembre dernier, tandis que se négocient les grandes orientations du cadre financier pluriannuel 2028-2034. À l'invitation de l'USH, des représentants du logement social étaient venus de plusieurs pays d'Europe – Autriche, Espagne,

Allemagne, Pays-Bas, France, Italie et Suède –, aux côtés de l'OCDE, de la Banque européenne d'investissement et de représentants du Parlement et de la Commission européenne. Ensemble, ils ont cartographié la diversité des modèles de logement social au sein de l'UE, examiné leurs modes de financement et évoqué l'ampleur du défi de la décarbonation dans les parcs sociaux des différents pays.

De ces échanges, plusieurs lignes de force ont émergé : la nécessité de flécher les financements européens vers ceux qui construisent effectivement, et la volonté des députés européens de réserver une enveloppe dédiée au logement dans le prochain cadre financier. L'eurodéputé Jean-Marc Germain a précisé travailler à ce que ces fonds soient délégués aux villes plutôt qu'aux régions, dans le cadre d'une enveloppe que son groupe (S&D) espère porter à 100 milliards d'euros. Valeria Ronzitti, secrétaire

générale de SGI Europe – une association européenne qui représente des entreprises publiques – a quant à elle appelé à éviter « des définitions européennes trop rigides ou au contraire trop larges, qui contribuent à nourrir la spéculation ». Un aspect également souligné par Marc Patay, directeur général de Nantes Métropole Habitat et vice-président de Housing Europe : « Il faut répéter que nous nous situons dans un domaine non lucratif. Nous ne distribuons pas de dividendes », a-t-il affirmé. « Ce plan doit aider un certain modèle de logement : non spéculatif, des tenues longues, et qui serve l'intérêt général européen », a renchéri Emmanuelle Cosse.

La présidente de l'USH a aussi mis en garde contre le risque de voir les ménages les plus modestes oubliés, une vigilance partagée par plusieurs intervenants dont Kosta Kastrinidis, directeur adjoint de la Banque des Territoires, qui rappelle que « le modèle français repose sur la péréquation », ce qui implique de ne jamais exclure « le très social ».



CONSTRUIRE L'AVENIR : LE LOGEMENT SOCIAL AU SERVICE DES TERRITOIRES

Réunis à Arras le 11 juin, plus de 300 participants ont pris part à la 2^e édition de la Journée du logement social, organisée par l'USH en partenariat avec l'Union régionale pour l'habitat Hauts-de-France et avec le soutien du Réseau des acteurs de l'habitat.

Intitulé « Construire l'avenir. Dialogue avec les nouveaux maires sur le logement social », ce rendez-vous a réuni élus et bailleurs, quelques semaines après des élections municipales de mars 2026 qui ont vu le logement apparaître comme un enjeu important de ces élections locales. Étaient notamment intervenants Arnaud Deslandes, maire de Lille, Patrice Vergriete, maire de Dunkerque et président de l'ANRU, Benoît Jimenez, maire de Garges-lès-Gonesse, Eddie Aït, maire de Carrières-sous-Poissy, et Amel Gacquerre, sénatrice du Pas-de-Calais.

Alors que 2,9 millions de ménages sont en attente d'un logement social à fin 2025, le taux de rotation au sein du parc continue de baisser. Par ailleurs, on assiste à une augmentation très importante de la pauvreté parmi les locataires du parc social. C'est le constat à retenir de l'état des lieux 2026 du logement social en France et dans

les Hauts-de-France dressé par Christophe Bellégo, directeur des études à l'USH. Dans les Hauts-de-France, les organismes Hlm logent à eux seuls un Français sur quatre : une responsabilité que Jean-Pierre Choël, président de l'URH Hauts-de-France, a qualifié de majeure, rejoint par le maire d'Arras Frédéric Leturque : « Nous devons considérer ces demandes. L'habitat a une place de choix dans tout projet territorial. »

Répondre aux besoins locaux, bien vivre au quotidien dans le parc Hlm, penser l'avenir du renouvellement urbain... les points de vue croisés d'élus et de bailleurs autour d'enjeux structurants ont illustré la diversité des approches et la richesse des solutions portées dans les territoires.

Alors que l'élection présidentielle approche, le temps est à l'engagement pour faire du logement un

thème central des débats à venir, comme l'a rappelé Emmanuelle Cosse : « Mobilisons-nous pour nos territoires, pour tous les habitants, sans discrimination. » Un mot d'ordre réaffirmé par Jean-Louis Cottigny, président de Pas-de-Calais habitat et président d'honneur de l'URH Hauts-de-France : « Il faut repenser la politique de la ville et surtout la politique du logement. »

À travers cette journée, l'USH a réaffirmé son rôle fédérateur pour faire du logement social un levier d'action au service des territoires et de leurs habitants. Pour Marianne Louis, directrice générale de l'USH : « Le cœur de la discussion qui nous a animés, c'est la façon dont nous aidons les habitants aujourd'hui et demain. Cette capacité prospective caractérise le Mouvement Hlm. »



02

**DES ÉQUIPES
ENGAGÉES
À VOS CÔTÉS**



L'USH, AU SERVICE D'UN COLLECTIF PROFESSIONNEL ET MILITANT

MARIANNE LOUIS

Directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat

L'année 2025-2026 a confirmé une évidence : face à une crise du logement qui continue de fragiliser des millions de nos concitoyens, l'engagement collectif, professionnel et militant demeure notre première force.

Au fil de ces pages, vous lirez la diversité des actions menées par l'Union sociale pour l'habitat pour accompagner, représenter, éclairer et valoriser le Mouvement Hlm. Derrière chacune d'elles se trouvent des femmes et des hommes profondément investis, dont le professionnalisme, l'expertise et le sens de l'intérêt général permettent à notre organisation de répondre, chaque jour, aux

attentes des organismes Hlm et des territoires.

Cette année encore, les équipes de l'USH ont été pleinement mobilisées pour défendre les conditions de développement du logement social, porter la voix du Mouvement Hlm dans les débats publics et parlementaires, accompagner les organismes dans leurs transformations, nourrir la réflexion stratégique du secteur et renforcer son rayonnement en France comme en Europe.

Elles ont su être présentes sur plusieurs fronts : dans les échanges avec les pouvoirs publics autour des enjeux budgétaires et législatifs, dans la préparation des échéances électorales, dans l'accompagnement des élus locaux, dans les travaux consacrés à la transition écologique, à la rénovation urbaine, à la cohésion sociale

ou encore à l'adaptation de notre patrimoine aux défis climatiques.

Leur engagement s'est également illustré dans la qualité et la diversité des événements, rencontres professionnelles, publications, études et analyses qui ont rythmé cette année. Qu'il s'agisse du Congrès Hlm, qui a rassemblé un nombre record de participants, des journées professionnelles, des travaux des commissions, de la production de connaissances ou du développement de nouveaux partenariats, les équipes de l'USH ont démontré leur capacité à fédérer, à innover et à faire émerger des solutions concrètes.

Cette mobilisation est d'autant plus remarquable qu'elle s'inscrit dans un environnement exigeant, marqué par l'urgence sociale, les contraintes économiques, les évolutions législatives et réglementaires et les attentes croissantes des acteurs de terrain. Elle témoigne de notre conviction : le logement social est une politique d'intérêt général essentielle à la cohésion nationale.

Je tiens donc à remercier chaleureusement l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs de l'Union sociale pour l'habitat. Leur expertise, leur rigueur, leur créativité et leur engagement au service du Mouvement Hlm constituent une richesse précieuse. C'est grâce à eux que l'USH peut continuer à remplir sa mission, aux côtés des organismes Hlm, des élus, des partenaires et de l'ensemble des acteurs mobilisés pour le droit au logement.

COMPRENDRE

Les études, la recherche et la prospective

L'Union sociale pour l'habitat produit des études, des enquêtes et des analyses, dont les résultats sont communiqués aux organismes Hlm. Investie dans la collaboration avec le secteur de la recherche, elle soutient parallèlement la réalisation ainsi que la valorisation de travaux scientifiques.



ÉCLAIRAGES ET ANALYSES SUR LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES DU LOGEMENT SOCIAL

UNE DYNAMIQUE TRÈS POSITIVE EN MATIÈRE DE PRODUCTION ET DE RÉNOVATION

En 2025, la production de logements sociaux rebondit nettement avec 102 094 agréments (+ 20 %), dépassant l'objectif national, principalement grâce au dynamisme des prêts locatifs sociaux (PLS) (39 128 agréments, + 21 %), mais aussi des prêts locatifs à usage social (PLUS) (32 898, + 21 %) et des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) (30 068, + 17 %).

En intégrant la reconstitution de l'offre, elle-même en progression (15 595 logements, + 17 %), ainsi que les agréments financés au titre du Fonds national des aides à la pierre (Fnap), la production totale atteint près de 117 700 logements, soit + 19 % en 2025.

Parallèlement, l'activité de rénovation énergétique connaît une reprise sensible en 2025. Le nombre de logements concernés par des travaux d'amélioration énergétique atteint près de 140 000, soit une hausse de 23 %. Parmi eux, environ 99 000 devraient bénéficier d'un changement d'étiquette à l'issue de ces travaux, soit une proportion stable de 71 %. Plus de 16 000 passoires thermiques sont ainsi traitées.



Cette dynamique positive observée en 2025 intervient dans un contexte de réduction de la RLS de 200 millions d'euros et de la baisse continue du taux du livret A en 2025.

AVENIR DU FNAP : DES ORIENTATIONS CLAIRES POUR AFFRONTER LA CRISE

La situation budgétaire du Fonds national des aides à la pierre (Fnap) est devenue critique après l'annonce de l'arrêt, en 2025, de la contribution d'Action Logement pour compenser le désengagement de l'État, qui s'élevait à 300 millions d'euros chaque année depuis 2020, puis était descendue à 150 millions d'euros en 2024.

En décembre 2024, le Fnap et son conseil d'administration ont alors mis en place un groupe de travail dans le but de réinterroger le modèle de financement du logement social et l'avenir du Fonds. Objectif : construire une vision pérenne et structurée. L'USH et les fédérations des OPH et des ESH, qui ont participé à ce groupe de travail, relient la crise du financement du logement social et du Fnap aux choix budgétaires faits depuis 2018, en particulier l'insaturation de la réduction de loyer de solidarité (RLS), qui a fragilisé la capacité d'investissement des organismes Hlm. Le Mouvement Hlm a proposé plusieurs solutions, notamment d'intégrer la rénovation dans le périmètre du Fonds, de supprimer la RLS et de réaffecter ces montants au financement du Fnap. Le scénario adopté le

22 mai 2025, sans la voix de l'État, est celui d'un maintien du Fonds. Cependant, le conseil d'administration du 19 février 2026 n'a finalement ni adopté la proposition, ni intégré la réhabilitation dans le Fnap. La loi de finances 2026 a quant à elle porté la contribution des organismes de logement social au Fnap de 75 millions en 2025 à 275 millions d'euros.

L'USH SE DOTE D'UNE PLATEFORME DE DONNÉES DU LOGEMENT SOCIAL

En 2024, la Direction des Études de l'USH a lancé le développement d'une plateforme destinée à structurer et valoriser l'ensemble des données mobilisées pour le suivi du secteur Hlm. Analyse du secteur, contribution au débat public sur les politiques de l'habitat, pilotage de l'action de l'Union Hlm

LA NOUVELLE COLLECTION « USH STATISTIQUES »

En septembre 2025, l'USH a lancé « USH Statistiques », une collection de publications dédiée aux études statistiques du secteur du logement social. Elle couvre les grandes thématiques du secteur – production, réhabilitation, démolition, parc locatif, profils des locataires – à partir de données actualisées, dans un format pédagogique. Cette collection informe les partenaires de l'USH et sensibilise le public aux enjeux fondamentaux du logement

social. Les premiers numéros ont notamment porté sur la demande et les attributions de logement social, ainsi que sur les perspectives d'activité des organismes Hlm à la fin de l'année. « USH Statistiques » est à retrouver en ligne sur le Centre de ressources de l'USH. La collection a vocation à être actualisée en 2026 et enrichie de nouveaux numéros.



et appui aux fédérations et aux organismes adhérents : les données jouent en effet un rôle central dans les missions de l'USH. Jusqu'à présent, ces informations

provenaient de sources multiples et restaient largement décentralisées, avec des processus de collecte et de traitement encore souvent manuels.

Véritable système d'information de la donnée, cette plateforme permettra désormais d'automatiser la collecte, la transformation et l'actualisation des données, de structurer un entrepôt partagé et de faciliter l'accès à l'information grâce à des tableaux de bord interactifs. À terme, elle rendra possible le croisement de nombreuses sources (RPLS, SNE, OPS, SIAP, données de l'Insee). Sa mise en production progressive est prévue à partir de 2026, avec un premier produit majeur : le Portrait annuel territorialisé du logement social.



RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2025 SUR LES HAUSSES DE LOYERS DANS LE PARC HLM

Menée auprès de 361 organismes représentant 96 % du parc conventionné, l'enquête 2025 sur les hausses de loyers dans le parc Hlm révèle une augmentation moyenne de 3,2 % au 1^{er} janvier 2026. La grande majorité des bailleurs (80 %) a appliqué la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) de 3,26 %.

ENQUÊTE ANNUELLE SUR LES IMPAYÉS ET LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Le volume de ménages en retard de paiement à la fin de l'année a atteint un sommet historique avec 890 000 ménages, soit 19,7 % des locataires Hlm. Le nombre de ménages présentant des impayés de plus de trois mois est relativement stable par rapport à 2018, avec 285 000 ménages représentant 6,3 % des locataires en place.

Les organismes Hlm témoignent d'une forte activité pour accompagner les ménages en impayés et trouver des solutions permettant de rétablir leur situation.

Concernant les expulsions, le phénomène qui caractérise particulièrement l'année 2024 est l'accord plus systématique donné par les préfectures pour le concours de la force publique que les années passées. Les volumes et les taux de commandements de quitter les lieux délivrés et de concours de

la force publique sollicités sont restés relativement stables par rapport à 2019.

OBSERVATOIRE DES FAITS D'INCIVILITÉS ET DE DÉLINQUANCE DANS LE PARC HLM

L'édition 2024 de l'Observatoire des faits d'incivilités et de délinquance dans le parc Hlm, basée sur l'enquête menée auprès de 227 organismes représentant 67 % du parc Hlm, confirme un niveau d'agressions stable : 80 % des organismes déclarent au moins un fait, majoritairement verbal, soit un niveau proche de celui observé en 2023. Les motifs évoluent légèrement, avec un recul des agressions liées au loyer et une hausse des faits sans motif apparent ou liés à des troubles du comportement. Les atteintes au patrimoine restent élevées avec plus de 45 000 dégradations recensées.

Les moyens mobilisés par les organismes Hlm progressent : 61 % des organismes disposent d'un référent sûreté-tranquillité et 69 % d'une convention tripartite avec les forces de sécurité intérieure et la justice. La participation aux groupes de partenariat opérationnel (GPO) demeure très élevée, avec plus de huit organismes sur dix impliqués en 2024.

Par ailleurs, 65 % des organismes recourent à la médiation sociale, 46 % à la sécurité privée et 26 % à l'assermentation. La vidéoprotection, bien que largement répandue, ne couvre encore qu'une part ciblée du parc.

Ces données recueillies, agrégées au niveau national, permettent à l'USH d'alerter les pouvoirs publics sur les situations rencontrées par les organismes Hlm.





BILAN 2025 DE L'OBSERVATOIRE DE LA VENTE HLM

Après deux années consécutives de baisse (- 18 % en cumul) imputable à la forte hausse des taux d'intérêt, l'Observatoire de la vente Hlm enregistre un rebond de + 9 % en 2025, avec 10 625 ventes réalisées auprès de personnes physiques. Ce niveau ramène l'activité à celui observé en 2023 mais demeure inférieur aux points hauts atteints en 2021 et 2022 (11 850 ventes).

Depuis 2023, les ventes à des tiers sont devenues majoritaires, une tendance qui se confirme en 2025 puisqu'elles représentent 56 % des transactions. Cette évolution contrevient à l'objectif de favoriser le parcours résidentiel des locataires du parc social.

LA SITUATION FINANCIÈRE DU SECTEUR HLM

L'analyse des données des Fédérations des ESH et des OPH à fin 2023 fait apparaître une dégradation de la situation financière du secteur Hlm, avec un autofinancement courant de 1,2 milliard d'euros, en baisse de 544 millions d'euros (- 31 %) par rapport à 2022, du fait notamment de l'impact de la hausse du taux du livret A. La trésorerie nette des organismes s'établit à 14,3 milliards d'euros, en baisse de 1,04 milliard d'euros

(- 7 %), et le potentiel financier à terminaison à 13,6 milliards d'euros, en baisse de 511 millions d'euros sur un an (- 4 %). Les comptes financiers des organismes de logement social vont rester fragiles en 2024 et en 2025 en attendant que la baisse du taux du livret A produise pleinement ses effets. Dans ce contexte, la soutenabilité financière du modèle Hlm appelle une vigilance accrue au cours des prochains exercices.



LA DIRECTION JURIDIQUE ET FISCALE AU CŒUR DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET EUROPÉENNES

Dès les premiers mois de l'année 2025, les équipes de la Direction juridique et fiscale de l'USH ont constaté une augmentation des sollicitations émanant des organismes : au total, près de 3 200 consultations juridiques ont été réalisées, confirmant une progression régulière de l'activité (+ 3 % par rapport à 2024). Le pôle dédié à la commande publique, à la construction et à l'urbanisme a été particulièrement sollicité, avec une hausse de 30 % des demandes d'assistance.

Concernant sa contribution aux travaux parlementaires, la Direction a été mobilisée sur 14 projets et propositions de loi, auxquels elle a participé en proposant une centaine d'amendements. Parallèlement, son expertise a été sollicitée dans les discussions européennes,

notamment pour accompagner la Mission des affaires européennes et internationales dans la révision de la décision sur les aides d'État, dans le cadre des consultations menées par la Commission européenne.

Informar, éclairer, anticiper : ces missions ont guidé la production éditoriale de la Direction tout au long de l'année. Les équipes ont réalisé différentes publications (flashs, articles, questions/réponses, notes d'analyse) permettant aux organismes Hlm de se repérer dans un environnement réglementaire en constante évolution. Plus de 210 nouvelles publications ont ainsi enrichi l'espace Droit et Fiscalité et cinq Cahiers Repères ont été publiés, chacun sur des sujets stratégiques (partenariats avec la promotion

privée, lutte contre les incivilités...). Par ailleurs, la Direction a lancé 11 nouvelles études juridiques et participé au pilotage de plusieurs travaux transversaux menés par l'USH. Elle a également organisé trois journées professionnelles consacrées à l'actualité juridique et fiscale.

En parallèle, la Direction a poursuivi l'enrichissement de l'espace numérique dédié à la doctrine juridique de l'USH et aux modèles types, en y ajoutant 28 nouvelles matrices, devenues des outils de référence pour les organismes.

L'année 2025 fut aussi celle d'un ancrage territorial renforcé. Les équipes ont multiplié les interventions auprès des associations régionales, répondant à leurs demandes, partageant leur expertise et accompagnant leurs initiatives.

LES COMMISSIONS DE L'USH

Pour éclairer les décisions du Comité exécutif, différentes commissions, composées de dirigeants et dirigeantes d'organismes Hlm, des fédérations, des associations régionales, de membres qualifiés et d'experts de l'USH, mènent des travaux préparatoires et émettent des propositions sur l'ensemble des sujets.

ACCESSION, SYNDICS, COPROPRIÉTÉS

Président : Bruno Fievet

Vice-président : Matthieu Nédonchelle

Référent USH : Nicolas Prudhomme

Co-référente USH : Chrystel Gueffier-Pertin

Périmètre : accession sociale, copropriétés, outils innovants (OFS/BRS), ventes Hlm, simplification des CUS...

COMITÉ DE LABELLISATION « QUALI'HLM »

Président : Damien Vanoverschelde

Vice-président : Pierre Ferlin

Référent USH : Thierry Asselin

Périmètre : suivi du label Quali'Hlm, agrément des auditeurs et amélioration de l'évaluation.

POLITIQUES SOCIALES

Président : Élisabeth Novelli

Vice-président : Jean-Noël Freixinos

Référent USH : Thierry Asselin

Co-référente USH : Delphine Baudet-Collinet

Périmètre : soutien aux ménages fragiles, prévention des expulsions, accès des jeunes au logement, vieillissement et mixité sociale...

QUALITÉ DE SERVICE

Président : Pierre-François Gouiffès

Vice-présidente : Hélène Chessel

Référent USH : Thierry Asselin

Co-référente USH : Delphine Baudet-Collinet

Périmètre : écoute client, nouveaux services, labellisation, Quali'Hlm, digitalisation, adaptation réglementaire...

QUARTIERS, TRANQUILLITÉ, SÉCURITÉ, EMPLOI

Présidente : Marie-Laure Vuittevez

Vice-président : Jacques Ferrand

Référent USH : Thierry Asselin

Co-référente USH : Raphaële d'Armancourt

Périmètre : renouvellement urbain, ANRU 3, QPV, gestion sociale, sûreté résidentielle...

REVITALISATION ET DYNAMIQUES TERRITORIALES

Président : Christophe Bouscaud

Vice-présidente : Christine Richard

Référent USH : Thierry Asselin

Co-référente USH : Raphaële d'Armancourt

Périmètre : revitalisation, adaptation du financement et du zonage, rôle des Hlm dans les territoires...

TRANSITION ET RÉSILIENCE

Président : Martial Aubry

Vice-président : Francis Stéphan

Référent USH : Nicolas Prudhomme

Co-référent USH : Jérémy Ferrari

Périmètre : qualité environnementale du patrimoine Hlm, bas-carbone, démarche « Seconde vie », taxonomie verte...

LES MISSIONS FLASH

- Simplification des attributions (pour qui / comment ? / quelles concessions ?)
- Lutte contre les narcotrafics
- Europe : nouveau commissaire, nouveaux enjeux
- Favoriser le développement de l'habitat inclusif



ÉCLAIRER LES POLITIQUES DE L'HABITAT PAR LA RECHERCHE

ANTICIPER LA TRANSFORMATION DES BESOINS AU PRISME DES CRISES CLIMATIQUES

Le programme « Besoins en logements à l'heure de la transition écologique » (BEL) vise à analyser la programmation et les réponses aux besoins en logements dans un contexte de transition environnementale. L'objectif : fournir aux acteurs des territoires des repères fiables pour adapter leurs stratégies, leurs outils et leurs pratiques face à l'incertitude.

Dans ce cadre, quatre projets de recherche sont menés :

- **le projet BATEX**, porté par le Cerema, explore le potentiel de mobilisation du bâti existant pour répondre aux besoins en logements. Son approche croise

analyse territoriale, évolutions des besoins et enjeux d'habitabilité face au changement climatique ;

- **le projet PALACE**, conduit par l'UMR Géographie-cités (CNRS), s'intéresse à l'accès au logement des agents publics en Île-de-France. Il étudie la manière dont les employeurs publics appréhendent les besoins de leurs personnels dans un contexte de forte tension immobilière, de contraintes budgétaires et d'exigences environnementales croissantes ;

- **le projet ThreeME**, porté par l'OFCE et Sciences Po, évalue les effets macroéconomiques des différentes trajectoires de production du logement – construction neuve,

L'USH pilote, accompagne et valorise des travaux de recherche scientifique afin de nourrir la réflexion stratégique et opérationnelle et les propositions du Mouvement Hlm. Ces recherches portent sur des sujets variés allant de la rénovation urbaine au Logement d'abord, en passant par les besoins en logements et les défis accompagnant la production de foncier et logement abordables.

S'INFORMER SUR LES PRODUCTIONS DE RECHERCHE

Le Panorama de la recherche sur l'habitat et le logement compile plus de 300 nouvelles fiches, notamment des thèses sur les transformations des politiques de l'habitat, les trajectoires résidentielles ou encore les enjeux de santé, de transition numérique et de vieillissement.

rénovation ou transformation de l'existant ;

- **le projet Rénov-Loc'Abordable**, porté par l'ENSEIS, interroge la capacité de l'intermédiation locative à répondre aux besoins des ménages précaires tout en favorisant la rénovation du parc locatif privé dégradé.

Le programme BEL s'appuie également sur une communauté apprenante de plusieurs dizaines d'experts et d'acteurs de l'habitat qui fait vivre un espace de dialogue exigeant entre les milieux de la recherche et les acteurs de l'habitat...

FONCIER ET LOGEMENT ABORDABLES : COMPRENDRE LES DYNAMIQUES POUR MIEUX AGIR

Autre sujet au cœur des travaux de recherche piloté par l'USH : les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables, en partenariat avec une dizaine d'acteurs du monde de l'habitat et des territoires.

OFS-BRS, fiscalité locale, multipropriété, rôle du Zéro artificialisation nette (ZAN) et des facteurs démographiques dans les dynamiques des prix du foncier et de l'immobilier : les six équipes de recherche apportent des clés de compréhension inédites et formulent des interpellations et recommandations aux acteurs de l'habitat et de la fabrique de l'action publique. Les synthèses de ces travaux et le colloque de clôture du programme sont prévus pour l'automne 2026.

Par ailleurs, l'USH accompagne plusieurs actions de recherche, notamment sur les écosystèmes d'acteurs des politiques du Logement d'abord, les « situations bloquées » dans l'accès au logement social, l'avenir des copropriétés, la Vefa-Hlm et les trajectoires

résidentielles et sociales des ménages dans les quartiers bénéficiant de la rénovation urbaine. L'Union sociale pour l'habitat est également partenaire de la chaire Geodata Immobilier Foncier (GIF) de l'université d'Avignon.



PRIX USH-CDC DE LA RECHERCHE SUR L'HABITAT SOCIAL

À l'occasion du Congrès Hlm de Paris, l'USH et la Caisse des Dépôts (CDC) ont décerné le Grand Prix 2025, en présence de François Hollande, ancien président de la République, à Mikael Dupuy Le Bourdellès pour sa thèse sur la revitalisation des centres de villes moyennes.

Deux Prix spéciaux distinguent Lucas Monsaingeon pour ses travaux sur les enjeux de patrimonialisation des cités minières du Nord-Pas-de-Calais, et Nadyah Abdel Salam sur Logement d'abord et la transformation des politiques sociales.

ACCOMPAGNER

L'appui professionnel aux organismes Hlm

L'Union sociale pour l'habitat informe, conseille et assiste les organismes et les associations régionales Hlm afin de contribuer à l'évolution des pratiques professionnelles du secteur. Elle anime des réseaux thématiques, met à disposition des outils et des méthodes.



POLITIQUES URBAINES ET SOCIALES : TRANSFORMER LES TERRITOIRES, RENFORCER LA COHÉSION



Alors que les attentes des habitants et des collectivités s'intensifient, l'USH a poursuivi un travail de fond sur des problématiques majeures telles que la lutte contre le narcotrafic, la tranquillité résidentielle, le renouvellement urbain ou encore l'avenir des commerces de proximité.

LA CONTRIBUTION DE L'USH À L'ANRU 3

Le Premier ministre, Sébastien Lecornu, a annoncé le 23 avril 2026 la programmation et la préparation d'un troisième programme national de rénovation urbaine (ANRU 3). Un projet de loi Logement, dont l'examen démarrera avant l'été, viendra acter cette décision.

L'USH, qui a activement participé à la mission de préfiguration de l'ANRU 3, se félicite du choix qui est ainsi fait de donner dès à présent une impulsion forte à la poursuite d'une politique publique indispensable pour améliorer le quotidien de millions d'habitants dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), qui cumulent des dysfonctionnements urbains, sociaux et économiques importants. En engageant les réflexions et les travaux de préfiguration de ce nouveau programme,

l'État, aux côtés des acteurs des territoires et des bailleurs sociaux, confirme la pertinence d'une action concertée pour donner une dimension concrète à l'égalité républicaine partout.

Le Mouvement Hlm a identifié quatre objectifs prioritaires qu'il portera dans les échanges à venir, pour aller plus loin dans la réparation, l'adaptation et le développement des quartiers :

- améliorer durablement le cadre de vie des habitants, en renforçant la qualité et la performance des logements et en les adaptant aux évolutions sociales : vieillissement de la population, baisse de la taille des ménages... ;
- adapter les quartiers aux impacts du changement climatique, en faisant d'eux des précurseurs de la transformation écologique des territoires (pics de chaleur, confort

d'été, végétalisation, réduction de l'urbanisme de dalle...) ;

- poursuivre l'intégration des quartiers dans les dynamiques territoriales et lutter contre les effets de ségrégation ;
- renforcer la concertation avec les habitants et les acteurs locaux.

AGIR EN FAVEUR DE LA TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE DANS LE PARC SOCIAL

À l'initiative des membres de la commission Quartiers, tranquillité, sécurité, emploi, l'USH a engagé un travail collectif visant à clarifier et encadrer le positionnement de la profession dans les champs de la sécurité et de la tranquillité résidentielle. Un travail qui a donné lieu à l'élaboration d'une doctrine, posant ainsi un cadre commun.

Cette doctrine précise notamment les responsabilités réelles et concrètes des bailleurs en matière de tranquillité résidentielle (gestion des incivilités, sécurisation des immeubles, accompagnement des habitants, protection des salariés). Elle définit également les limites de leur contribution aux politiques publiques de sécurité, dans le respect du cadre légal et sans substitution aux prérogatives régaliennes. Enfin, elle identifie les conditions à réunir pour agir utilement et durablement : équilibre économique, protection des équipes, cohérence avec les compétences, articulation avec les partenaires.

L'USH accompagne ainsi les organismes Hlm pour qu'ils puissent affirmer leur rôle, se protéger collectivement contre les risques de dérives ou de transfert abusif de responsabilités, et mieux contribuer, dans leur champ de compétences, à la qualité de vie et à la tranquillité des habitants.

Le sujet de la tranquillité résidentielle a d'ailleurs été au cœur des travaux du Conseil social de l'USH. Dans un contexte d'évolution des incivilités, celui-ci a auditionné de nombreux professionnels, chercheurs et spécialistes pour établir un état des lieux. Ces travaux ont abouti à une dizaine de recommandations formulées dans l'avis n° 10 du Conseil social, publié en juillet 2025. S'adressant principalement aux organismes Hlm et à leurs partenaires, elles s'articulent autour de trois enjeux structurants : le développement de l'écoute des besoins de tranquillité des locataires, socle de la qualité

du service et du cadre de vie ; la protection du personnel des organismes Hlm et des prestataires pour garantir la pérennité du service auprès des locataires ; la nécessité d'un approfondissement et d'une amélioration des interactions entre l'ensemble des acteurs de la tranquillité et de la sécurité.

ACCOMPAGNER LES ORGANISMES HLM FACE AU NARCOTRAFFIC

Début 2025, le Comité exécutif de l'USH a mandaté Isabelle Rueff, directrice générale d'Alpes Isère Habitat, et Pascal Barbottin, président du groupe Midi Habitat, dans le cadre d'une mission flash visant à analyser les impacts du narcotrafic dans le secteur du logement social.

Ces travaux ont permis d'élaborer un rapport dressant un état des lieux de la situation et analysant les conséquences sur les locataires et les organismes Hlm dans

les quartiers concernés : détérioration du cadre de vie, baisse d'attractivité, pertes financières, etc. Le document met en lumière l'ampleur des moyens mobilisés par les bailleurs sociaux pour faire face au narcotrafic et analyse la réponse apportée par les pouvoirs publics. Très axée sur l'investigation et la répression du « haut du spectre », c'est-à-dire les dirigeants des narcotraffics, cette réponse reste encore peu orientée vers la résorption des phénomènes de deal dans l'espace public ou résidentiel. Le rapport pointe entre autres un manque de coordination entre les acteurs, une multiplicité d'instances et de dispositifs rendant l'action publique peu lisible, ainsi que de fortes disparités de moyens entre les territoires.

Les auteurs ont formulé des propositions visant à renforcer le partenariat avec les acteurs publics, notamment le ministère de la Justice, à garantir la protection des habitants et des personnels, à déployer des plans d'action

DISPARITION DE PASCAL BARBOTTIN

Le Mouvement Hlm tient à rendre hommage à Pascal Barbottin, président du groupe Midi Habitat et membre très actif du Comex de l'USH. Il avait – entre autres actions – animé un groupe de travail sur les questions de la laïcité, et porté la mission flash sur les enjeux des narcotraffics

pour les organismes Hlm. Pour Emmanuelle Cosse :
« Pascal était un homme engagé, généreux, un Républicain qui estimait que notre mission de bailleur social ne se limitait pas à loger mais à faire société à travers notre offre de logements. »

coordonnés et à agir davantage sur le volet préventif. Ils appellent également à faire évoluer le regard porté sur la place des bailleurs, à reconnaître leur mobilisation et à faire front collectivement, entre institutions, face à cette menace, en construisant une réponse commune, durable et structurée.

Pour accompagner les organismes Hlm face au narcotrafic, la Direction des Politiques urbaines et sociales a organisé un webinaire dédié en mars 2026 et élaboré un guide pratique sur les leviers d'actions.

En parallèle, elle s'est associée à la Direction juridique et fiscale pour accompagner les organismes Hlm dans la mise en œuvre des nouvelles dispositions de la loi visant à sortir la France du piège du narcotrafic. L'une de ces dispositions prévoit notamment un rôle renforcé de l'État dans les procédures en résiliation du bail engagées en cas de participation de locataires à des trafics de stupéfiants.

7^E ÉDITION DU CONCOURS « HLM, PARTENAIRES DES ÂGÉS »

Au Congrès Hlm de Paris, l'USH, l'Assurance retraite, la MSA, la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) et la Banque des Territoires ont primé quatre lauréats (Office64, Grand Delta Habitat, Ligeris et Ozanam) lors de la remise des prix de la

7^e édition du concours « Hlm, partenaires des âgés ». Avec 49 candidatures déposées cette année, le concours confirme une mobilisation croissante du Mouvement Hlm autour de l'enjeu de l'accompagnement du vieillissement des locataires Hlm.

D'après les premiers retours, ses modalités d'application varient selon les territoires et les préfectures, et demeurent parfois peu encadrées ou insuffisamment clarifiées. Une note ainsi que plusieurs sessions d'échanges organisées au cours de l'année ont permis de préciser le cadre légal, de favoriser les échanges entre pairs et de construire une approche commune sur ce sujet.

L'AVENIR DU COMMERCE DE PROXIMITÉ DANS LES CENTRES-VILLES ET LES QUARTIERS PRIORITAIRES

Les bailleurs sociaux sont identifiés comme des acteurs pouvant concourir aux stratégies de redynamisation commerciale des territoires. C'est notamment le constat établi par le rapport de la mission sur l'avenir du commerce de proximité – pilotée par Frédérique Macarez, maire de Saint-Quentin, Antoine Saintoyant, directeur de la Banque des Territoires, et Dominique Schelcher, président-directeur général de Coopérative U. Dans la continuité des travaux menés en partenariat depuis 2021, l'USH et la Banque des Territoires se saisissent des propositions suivantes : inciter les organismes Hlm à développer des contrôles de notoriété avant la prise à bail, à l'instar de CDC Habitat ; accompagner et encourager les bailleurs sociaux à développer une gestion mutualisée des locaux dans certains territoires. Elles se mobilisent pour



préfigurer un observatoire national des locaux des bailleurs sociaux, lancer un appel à projets partenarial pour favoriser l'émergence de tiers-lieux à vocation économique et d'emploi à l'appui des locaux des bailleurs sociaux dans les QPV, et valoriser l'action des organismes Hlm en termes de dynamisation des rez-de-chaussée et de contribution à la vie économique locale.

SIMPLIFICATION DES ATTRIBUTIONS : LES TRAVAUX DE LA MISSION FLASH

En juin 2025, Cécile Belard du Plantys, directrice générale de Paris Habitat, et Henry Fournial, directeur général adjoint du Groupe Habitat en Région, ont présenté leurs travaux auprès du Comité exécutif de l'USH. S'appuyant sur la commission Politiques sociales de l'USH et sur des auditions menées avec les acteurs locaux, associant collectivités et bailleurs sociaux,

ils ont dressé plusieurs constats : l'attribution devient *« un instrument non plus de justice sociale mais de régulation de la pénurie »* ; *« un fonctionnement des attributions par empilement de règles et priorités, faisant perdre le sens premier de l'attribution : loger »* ; un paradoxe apparent entre la pénurie de logement et l'augmentation des refus de la part des demandeurs ; le processus de gestion de la demande s'inscrit *« dans un système local avec des réalités territoriales différenciées »*. Ces constats les ont conduits à poser un préalable indispensable à toutes recommandations : la mise en place d'un plan d'urgence de production de logements sociaux pour répondre à la crise actuelle. Les co-rapporteurs ont formulé cinq propositions visant à simplifier les attributions de logements sociaux. En premier lieu, alléger le cadre national pour inscrire véritablement la gestion de la demande et des attributions dans une gouvernance intercommunale des politiques d'attribution. Ils

proposent ensuite de réaffirmer le pouvoir de la Commission d'attribution, partenariale et présidée par le bailleur, et d'optimiser son fonctionnement en assouplissant ses règles. Autres suggestions : limiter les refus en rendant le demandeur acteur de sa requête et lui laisser la possibilité d'exercer une capacité de choix en encourageant le recours à la location active ; accompagner de façon plus proactive la mobilité et les parcours résidentiels ; et enfin, concilier satisfaction du droit au logement et atteinte des objectifs de « mixité sociale » par une connaissance partagée des équilibres d'occupation.

Ces travaux seront poursuivis afin d'accompagner la mise en œuvre des propositions formulées et permettre des expérimentations territoriales.

LA COLLECTION « HLM ET TERRITOIRES »

À l'occasion des élections municipales, l'USH a réalisé et mis à jour plusieurs brochures à destination des élus et collectivités locales sur les compétences des organismes Hlm en matière de logement thématique, d'accession sociale dans les quartiers en renouvellement urbain, de tranquillité résidentielle...

La Direction des Politiques urbaines et sociales a également réalisé une brochure valorisant les leviers dont disposent les communes et intercommunalités pour soutenir le développement du logement social sur leur territoire. La collection complète « Hlm et territoires » est à retrouver, en ligne, sur le Centre de ressources.



LA COLLECTION DES CAHIERS DE L'USH

La collection des Cahiers de l'USH, disponible en ligne, s'enrichit chaque année d'analyses sur les thèmes clés des organismes Hlm.

ACCESSION SOCIALE, VENTE HLM

N° 152 (juillet 2025)

Bail réel solidaire et copropriété : mode d'emploi pour les organismes Hlm et les OFS

CHIFFRES CLÉS

N° 158 (septembre 2025)

Les Hlm en chiffres - Édition 2025

DROIT ET FISCALITÉ

N° 157 (septembre 2025)

La valorisation des énergies renouvelables produites par les organismes Hlm : aspects juridiques et perspectives

N° 159 (septembre 2025)

Lutte contre les incivilités liées aux déchets : cadre juridique dans le parc social

N° 162 (novembre 2025)

Fin des baux de longue durée : conséquences juridiques sur les relations locatives

N° 165 (mars 2026)

Cadre juridique et fiscal du LLI

ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT

N° 161 (octobre 2025)

Mini-réseaux urbains : la chaleur renouvelable à prix maîtrisé

N° 163 (février 2026)

Solarisation des parkings de l'habitat social

MAÎTRISE D'OUVRAGE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME

N° 153 (juillet 2025)

Hors site : maturité et dynamiques en matière de techniques de construction

PATRIMOINE, POLITIQUE DE LA VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

N° 166 (avril 2026)

Narcotrafic dans le parc social : impacts et stratégies mobilisables par les organismes Hlm

N° 168 (mai 2026)

Lutter contre la vacance des logements (sociaux et privés) en territoires détendus

POLITIQUES SOCIALES

N° 151 (juin 2025)

Hébergement et logement accompagné : panorama de l'offre et rôle des organismes Hlm

N° 154 (juillet 2025)

Organismes Hlm : coopérer pour soutenir la production de logements dans le parc social

N° 155 (août 2025)

Du bon voisinage à la gestion des troubles : repères et leviers pour les bailleurs sociaux

N° 156 (août 2025)

Les clauses sociales dans le secteur Hlm

N° 160 (octobre 2025)

Rapport d'impact Hlm 2024 : indicateurs sociaux et environnementaux du secteur Hlm français

N° 164 (février 2026)

Impliquer pour fidéliser : la gouvernance participative au service de l'engagement des collaborateurs

RECHERCHE

Panoramas n° 17 (septembre 2025)

Panorama de la recherche sur l'habitat et le logement - Édition 2026



LES JOU

Chaque année, l'Union sociale pour l'habitat organise une vingtaine d'événements et journées professionnelles pour apporter des éclairages sur des thèmes et enjeux d'actualité, mais aussi favoriser les échanges entre professionnels du secteur.

ACTUALITÉS JURIDIQUES ET FISCALES

18 NOVEMBRE 2025

Focus sur la proposition de projet de loi Huwart, la gestion locative, l'efficacité énergétique

17 MARS 2026

Plan européen pour le logement abordable : enjeux juridiques

16 JUIN 2026

Focus sur la RGPD et les impacts sur les activités des OLS

HABITANTS ET POLITIQUES SOCIALES

25 NOVEMBRE 2025

Vieillesse et handicap, comment favoriser « le bien-vivre chez soi » en logement social ?

COMMUNICATION

27 NOVEMBRE 2025

L'image, levier stratégique de la communication du secteur : tendances, IA, législation et nouveaux enjeux

INNOVATION ET QUALITÉ DE SERVICE

9 DÉCEMBRE 2025

Humidité dans le logement : constats et principaux leviers d'actions

19 JANVIER 2026

Financer ses actions d'innovation et de modernisation avec le Fonds de soutien à l'innovation (FSI)

POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

3 FÉVRIER 2026

Débat « Grand format » du Réseau des acteurs de l'habitat : « Des m² à réinventer : le logement social à la reconquête de l'existant »



RNÉES PRO

POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

10 MARS 2026

Narcotraffics : quels impacts dans le parc social ? Quels outils à disposition des organismes Hlm ?

18 JUIN 2026

Que peuvent les organismes Hlm face aux bâtis dégradés ou vacants des centres anciens ?

ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT

18 DÉCEMBRE 2025

Colloque du Réseau des acteurs de l'habitat « + 4°C : quelles politiques pour loger la France de demain ? »

19 MAI 2026

Solarisation ou végétalisation des parkings ?

RESSOURCES HUMAINES

24 MARS 2026

Anticiper et développer les compétences pour demain

PATRIMOINE ET MAÎTRISE D'OUVRAGE

23 JUIN 2026

Trois leviers pour décarboner le parc social : hors-site, biosourcés et réemploi

30 JUIN 2026

La copropriété au cœur des nouveaux enjeux Hlm : quelles stratégies pour concilier performance de gestion, impératifs patrimoniaux et responsabilité environnementale ?

MAÎTRISE D'OUVRAGE ET POLITIQUES PATRIMONIALES : INNOVER POUR UN PARC HLM PLUS DURABLE

TRAJECTOIRE DE DÉCARBONATION DU PARC SOCIAL

En raison de son impact direct sur l'ensemble des activités des organismes Hlm, le projet de Stratégie nationale bas-carbone (SNBC 3) nécessite une analyse approfondie. S'il met en évidence de fortes interdépendances entre les secteurs de l'énergie, du transport, de l'agriculture et du bâtiment, influençant la faisabilité des trajectoires de décarbonation, les objectifs généraux restent inchangés : un parc résidentiel principalement classé A et B en 2050 et l'éradication progressive des logements E, F et G, en cohérence avec la loi Climat et Résilience.

L'USH confirme son engagement et alerte sur plusieurs points, en rappelant la nécessité d'un accompagnement financier à la hauteur des enjeux, d'un mix énergétique diversifié et d'une neutralité technologique, mais également des simplifications réglementaires. Elle rappelle en outre le besoin d'une vigilance forte sur l'impact social des choix énergétiques afin de garantir la soutenabilité pour les locataires. Et s'interroge sur la volonté d'un renforcement spécifique des obligations pour les organismes Hlm, qui paraît injustifié au regard de l'état du

Décarbonation, adaptation au changement climatique, construction hors site, économie circulaire, matériaux biosourcés, gestion optimisée de l'eau : en 2025, l'USH a œuvré pour accélérer la transformation durable du parc social et outiller les organismes Hlm face aux défis environnementaux.

parc Hlm qui présente dès à présent une meilleure performance et a déjà engagé une dynamique volontariste de rénovation.

SECONDE VIE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : PREMIERS RETOURS D'EXPÉRIENCES

Au premier semestre 2026, la Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales de l'USH a lancé une étude intitulée « Seconde vie : retour d'expériences sur les opérations agréées et enseignements issus des bâtiments amortis non éligibles au dispositif ».

Celle-ci permet d'établir un bilan des projets agréés (caractéristiques des opérations, difficultés rencontrées par les organismes, révision des loyers, etc.), d'élaborer un guide pédagogique sur le dispositif (avec des focus sur des opérations représentatives) et de caractériser le volume des bâtiments amortis non éligibles au dispositif.

En 2025, 5 478 agréments ont été délivrés au titre du dispositif « Seconde vie ». Il s'agit, pour l'année 2026, du seul dispositif national de financement de la rénovation énergétique pour le parc social.



STRATÉGIE D'ADAPTATION DU PARC SOCIAL FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

À l'horizon 2050, l'habitabilité du parc de logements Hlm sera fortement mise en tension par l'intensification des aléas climatiques. L'USH et la Banque des Territoires ont donc mis à disposition des organismes un outil d'évaluation de l'exposition de leur patrimoine à ces phénomènes sur la plateforme PrioRéno Logement social, qui intègre également l'indicateur de surchauffe estivale des bâtiments (ISB), développé par le CSTB.

Ces premiers travaux sont complétés par des guides techniques proposant les solutions les plus adaptées face à différents aléas climatiques (confort d'été, gestion de l'eau, etc.). Par ailleurs, la Banque des Territoires a mis en place une enveloppe de crédits d'ingénierie (sous forme de subventions) pour accompagner les organismes dans l'évaluation du niveau de risques de leur parc face à ces phénomènes et proposer un plan d'actions pour l'adapter.

L'USH a conduit des travaux pour soumettre plusieurs propositions destinées à renforcer l'action européenne et nationale sur l'adaptation du parc social au changement climatique. Il s'agit notamment de finaliser la mise à disposition de données climatiques nationales, couvrant l'ensemble des aléas impactant le secteur du bâtiment.

Parmi les autres propositions, il est demandé un soutien financier avec des investissements ciblés sur l'adaptation et de mettre en œuvre des dispositions permettant d'appuyer l'innovation technique et de garantir l'assurabilité du parc de logements, dans des conditions acceptables, à moyen et à long terme. Enfin, face à la multiplication des méthodes existantes et au manque de cadre national, l'USH et la Banque des Territoires développent une méthode harmonisée et reconnue par les acteurs

de la chaîne de valeur du secteur Hlm afin d'évaluer le niveau de risques du parc social (croisement du niveau d'exposition et de la vulnérabilité du bâtiment et de son environnement).

À terme, l'ensemble de ces actions doivent permettre aux organismes de prioriser les bâtiments présentant le plus de risques afin qu'ils soient traités lors d'une opération de rénovation énergétique ou de travaux spécifiques.

RÉALISER UN BILAN DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

En mai 2025, l'USH et l'Ademe ont publié un guide sectoriel sur la réalisation d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES) destiné aux acteurs du logement social en France. Sans se substituer à la méthode générale de l'Ademe, ce guide liste les différentes étapes de la réalisation d'un BEGES sous le prisme de la maîtrise

d'ouvrage sociale, de son cadrage au calcul du bilan. Il aborde également les éléments clés pour l'élaboration du plan de transition, finalité première de la démarche. Des recommandations issues des échanges avec les organismes de logement social et d'experts viennent compléter ces éléments méthodologiques.



CONSTRUCTION : LES ENJEUX DU HORS-SITE

Dans un contexte de crise de la construction, les procédés hors site apparaissent comme l'une des solutions en termes de productivité, d'utilisation de matériaux bas-carbone ou biosourcés, de délais de chantier, de gestion des déchets... Lors du Congrès Hlm de Paris, la Direction de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales a organisé une séquence dédiée, marquée par la signature d'une convention de partenariat entre l'Union Hlm et l'association Filière hors-site France. Tout au long de l'année, l'USH a multiplié les prises de parole afin de sensibiliser les organismes Hlm aux enjeux du hors-site, notamment à travers l'organisation d'une journée professionnelle, la publication d'une vidéo pédagogique « La Minute Hlm » et la parution d'un Cahier Repères.

OPTIMISER LA GESTION DE L'EAU : UN LEVIER STRATÉGIQUE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

La gestion de l'eau dans le logement social est un enjeu majeur, tant pour la maîtrise des charges que pour la préservation des ressources. Le comptage de l'eau, dans un objectif de juste répartition des charges, est donc un sujet clé pour les bailleurs sociaux, entre obligations réglementaires, attentes des locataires et optimisation de la gestion patrimoniale.

C'est dans ce contexte que l'USH et la Banque des Territoires ont



réalisé deux publications conjointes. La première, l'étude « Pilotage de la donnée eau », porte sur le cadre technico-réglementaire et le suivi de la consommation dans les logements afin de mieux connaître les consommations réelles, d'identifier les fuites et de contribuer aux actions d'économies d'eau. La

seconde publication, disponible depuis fin mars 2026 et intitulée « L'habitat social pionnier de la gestion durable de l'eau », établit un état de l'art des enjeux, des tendances émergentes et des solutions innovantes relatives à la gestion de la ressource hydrique sur le territoire français.

BAREAUMÈTRE : L'ÉDITION 2026 EST LANCÉE !

Lancé en 2024, le challenge BarEaumètre valorise les actions de désimperméabilisation, de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle et de végétalisation déployées par les organismes Hlm. En 2025, les derniers se sont fortement mobilisés avec 33 hectares

désimperméabilisés, soit l'équivalent de 47 terrains de foot ! L'Union régionale pour l'habitat Hauts-de-France, avec l'agence de l'eau Artois-Picardie, a remporté cette 1^{re} édition. Les résultats 2026 seront dévoilés au Congrès Hlm de Bordeaux.



UNE ÉTUDE SUR LA GESTION DE COPROPRIÉTÉS MIXTES

Les organismes Hlm sont de plus en plus impliqués dans la gestion de copropriétés mixtes. Pour les accompagner dans cette mission, l'USH, en partenariat avec HTC, a réalisé une étude intitulée « Organismes Hlm et copropriétés mixtes : quels modèles organisationnels et outils de pilotage adopter ? Quels leviers actionner pour gagner en efficacité ? ». Publié en juillet 2026, le Cahier Repères partage les enseignements et pistes d'actions pour améliorer les pratiques professionnelles. L'objectif : gagner en efficacité opérationnelle en organisant une filière métier dédiée « copropriété » adaptée aux organismes Hlm. À travers cette étude, l'USH affirme sa volonté d'accompagner les évolutions du secteur et de soutenir les organismes Hlm face à des enjeux croissants de qualité de service, de performance économique et de maîtrise des risques.

UN PLAN NATIONAL D'ÉLECTRIFICATION DES BÂTIMENTS

La programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE), qui s'inscrit dans la Stratégie française pour l'énergie et le climat visant à respecter les engagements de l'accord de Paris, décline opérationnellement la politique énergétique sur le court et moyen terme. Ce qui correspond, pour la PPE 3, à la période 2026-2035.

Publiée avec trois ans de retard, la PPE 3 est parue sous forme de décret et non de loi, en raison de blocages politiques persistants. Annoncée le 13 février 2026, elle est jugée comme un compromis acceptable par la majorité des acteurs. Son objectif central est de réduire fortement la dépendance aux énergies fossiles d'ici 2030. Elle repose sur une énergie décarbonée, souveraine et abordable. Les orientations renforcent le nucléaire, modèrent l'éolien, maintiennent le photovoltaïque et misent fortement sur la chaleur

renouvelable. Le biométhane, les biocarburants, l'hydrogène et l'hydroélectricité sont également confirmés comme leviers clés. Enfin, l'électrification des usages devient une priorité structurante, notamment via l'essor de la pompe à chaleur dans les bâtiments.

Pour soutenir cette électrification des usages, le Premier ministre a annoncé, dans le prolongement de la promulgation de la PPE 3, un « plan d'électrification » découpé en quatre groupes de travail : bâtiments (résidentiel et tertiaire), industrie, transport et logistique, data centers.

Dans ce cadre, le Premier ministre a confié à Emmanuelle Cosse, en tant qu'ancienne ministre du Logement, la présidence du groupe de travail portant sur l'électrification des bâtiments. Groupe de travail qui a pour but d'identifier les freins et les leviers à l'électrification du secteur et de faire émerger des mesures simples.



REPRÉSENTER ET PROPOSER

Les contributions à la politique du logement

Représentant le Mouvement Hlm, l'USH joue un rôle important dans le champ législatif et réglementaire, et participe aux instances de réflexion et de décision en matière de politique du logement.



L'USH AU CŒUR DES DÉBATS LÉGISLATIFS

L'année écoulée a été marquée par une forte activité législative en matière de logement et d'urbanisme. L'USH a participé à de nombreuses auditions pour partager ses analyses et points de vue.

À l'instar de l'année précédente, c'est le projet de loi de finances (PLF) pour 2026 qui a été au centre de toutes les attentions. L'USH a œuvré à la création d'un large soutien transpartisan à ses propositions, au premier rang desquelles figurait une nouvelle baisse de la réduction de loyer de solidarité (RLS). Avec l'adhésion des députés et sénateurs largement investis dans la défense du modèle économique du logement social, l'Union Hlm a obtenu gain de cause. Face aux incertitudes qui planaient sur l'avenir du Fonds national des aides à la pierre (Fnapp) et actant le fait qu'il est un outil important à la production de logement très social, elle a porté des amendements visant à fixer la contribution des bailleurs sociaux au Fonds à la hauteur des besoins.

Le PLF 2026 a été également l'occasion de défendre le modèle

du bail réel solidaire (BRS) que certains députés souhaitaient dénaturer en l'élargissant excessivement. Le Mouvement Hlm a été soutenu à la fois par les parlementaires et par le Gouvernement.

Sur la proposition de loi visant à améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics, l'USH a rappelé que si le logement de cette catégorie de salariés était un enjeu, ce débat ne devait en aucun cas servir de prétexte à une remise en cause du droit au maintien dans les lieux.

Quant à celle dite de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, elle a permis à l'Union Hlm d'affirmer la nécessité de trouver une solution à la question des conventions d'utilité sociale

que l'État souhaite simplifier. Si l'amendement déposé par l'USH et soutenu au Sénat a bien été voté, le Conseil d'État l'a identifié comme cavalier législatif.

Enfin, lors des débats sur la proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction (dite loi CHOC) déposée au Sénat, l'USH a rappelé l'importance de la loi SRU et son rôle crucial dans le développement de l'offre de logements sociaux, mais a également proposé des solutions équilibrées à la demande de renforcement du rôle du maire dans les attributions de logements.

UNE ANNÉE DE PARTENARIATS

Lors du Congrès Hlm de Paris, l'USH a conclu plusieurs partenariats stratégiques.

Accentuer l'action pour un habitat digne et adapté dans les territoires ultramarins

Trois conventions et une adhésion au Mouvement Hlm ont été signées afin d'accompagner les dynamiques locales en Outre-mer en matière de logement social.

L'USH et l'Association des intercommunalités de Mayotte ont engagé une action commune pour soutenir les politiques locales de logement, promouvoir l'innovation sociale et architecturale et faciliter l'accès au logement pour les ménages.

Une convention partenariale a également été signée entre l'USH, l'Association des maires de la Martinique, la Fédération des EPL, la SEMAAG, la SEMSAMAR, la SMHLM, la SIMAR et Justin Pamphile, président de l'Association des maires et maire du Lorrain, pour renforcer la lutte

contre l'habitat indigne, la production de logements sociaux adaptés, la planification territoriale et l'accès à la propriété.

À l'échelle de l'ensemble des Outre-mer, l'USH, la Fondation pour le logement des défavorisés, la Fédération des EPL et les Associations régionales des maîtres d'ouvrages sociaux (ARMOS) ont quant à elles renforcé leur coopération pour promouvoir un habitat digne, accessible et adapté aux réalités ultramarines.

Enfin, la structuration du secteur du logement social en Nouvelle-Calédonie franchit une étape importante avec la création d'une ARMOS qui a adhéré à la FNAR et, plus largement, au Mouvement Hlm lors du Congrès de Paris.

Renforcer le dialogue avec les architectes des bâtiments de France

L'USH, l'Association nationale des architectes des bâtiments de France (ANABF) et la FNAR ont signé une convention de partenariat triennale pour favoriser le rapprochement et le dialogue entre les architectes des bâtiments de France et la maîtrise d'ouvrage Hlm. Cette collaboration doit permettre d'échanger

entre associations régionales Hlm et correspondants régionaux de l'ANABF sur les pratiques de conseil en amont ou de consultation architecturale favorisant la compréhension des contraintes techniques qui s'imposent sur des projets de réhabilitation et d'adaptation du patrimoine Hlm. La mise en place de ces rencontres territoriales marque ainsi le déploiement de ce partenariat.

Mieux répondre aux besoins des personnels des armées

Une convention a été signée entre l'USH, la FNAR et le ministère des Armées afin de mieux comprendre l'évolution des besoins des personnels du ministère et identifier les solutions permettant de diversifier et d'adapter les offres de logement à ces besoins.

Préserver les espèces protégées

L'USH et la Ligue pour la protection des oiseaux ont signé une convention visant à concilier rénovation du patrimoine et protection de la biodiversité. Ce partenariat permettra de diffuser des recommandations techniques aux organismes Hlm pour répondre aux enjeux réglementaires relatifs aux espèces protégées inféodées au bâti.

Accélérer l'adoption et le déploiement du Lean construction

Afin d'accompagner les artisans, entrepreneurs et maîtres d'ouvrage du secteur dans l'adoption du Lean construction, la Fédération française du bâtiment (FFB), l'USH, le Pôle Habitat FFB et l'Organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP) se sont engagés dans un partenariat pour promouvoir cette méthode à l'échelle d'un projet, d'un chantier ou d'une entreprise.





ACCOMPAGNER LES DYNAMIQUES D'HABITAT EN OUTRE-MER

L'USH a multiplié les échanges et rencontres avec les parlementaires, autorités locales et cabinets respectifs des ministères des Outre-mer et du Logement pour aborder les enjeux du secteur du logement social ultramarin. La Direction Outre-mer de l'USH a également rendu des avis sur les projets de loi relatifs à Mayotte, sur l'encadrement des loyers et l'amélioration de l'habitat dans les Outre-mer, ou encore sur le déploiement du logement locatif très social adapté dans les DROM.

En parallèle, l'action professionnelle de l'USH auprès des bailleurs ultramarins s'est traduite par de nombreux séminaires co-organisés aux Antilles, en Guyane, à La Réunion, en Guadeloupe ou encore en Nouvelle-Calédonie.

En 2025, l'USH a intensifié son action dans les Outre-mer pour accompagner les organismes de logement social, renforcer les coopérations institutionnelles et soutenir l'adaptation des politiques d'habitat aux réalités ultramarines.

Une présence renforcée sur la scène européenne

Les échanges et rencontres avec des parlementaires européens de premier plan ont permis de défendre plusieurs priorités : meilleure reconnaissance des régions ultrapériphériques (RUP) dans les politiques de logement, simplification de l'accès aux fonds européens pour soutenir le logement social dans ces régions, renforcement des filières locales et des coopérations régionales, et meilleure intégration des besoins

en matière d'habitat des PTOM (Polynésie française, Nouvelle-Calédonie) dans les politiques de cohésion de l'Union européenne.

Un travail collectif pour répondre aux enjeux climatiques

Le groupe de travail sur les enjeux climatiques et environnementaux dans les territoires ultramarins s'est réuni à deux reprises. Rassemblant à chaque fois une cinquantaine de collaborateurs des cinq DROM, il constitue un espace de veille, de partage d'expériences et de remontée des problématiques opérationnelles pour alimenter les travaux nationaux de l'USH.

L'ENGAGEMENT EUROPÉEN DU MOUVEMENT HLM : UNE PRÉSENCE RENFORCÉE

Des contributions utiles au débat européen en matière de logement

Les années 2025 et 2026 ont été marquées par une participation active de l'Union sociale pour l'habitat aux grandes consultations lancées par la Commission européenne. Ces contributions ont permis de faire entendre la voix du logement social français dans des débats déterminants pour l'avenir du secteur à l'échelle européenne.

L'USH a notamment répondu à la consultation relative au Plan européen pour des logements abordables, pierre angulaire de l'agenda logement porté par la commission von der Leyen II. Elle a également soumis une contribution à la révision de la décision 2012/21/UE sur les aides d'État applicables aux services d'intérêt économique général (SIEG) en matière de logement, un texte dont les enjeux réglementaires sont majeurs pour la capacité des organismes Hlm à bénéficier d'un cadre juridique stable et protecteur. À cela s'ajoutent des prises de position sur la stratégie européenne de lutte contre la pauvreté, sur l'évaluation des directives relatives aux marchés publics, sur l'omnibus législatif concernant la taxonomie verte et le *call for feedback* de la

Platform on Sustainable Finance ainsi que sur la révision des directives européennes sur les marchés publics.

Accueil de délégations internationales et rayonnement international du Mouvement Hlm

Parmi les temps forts de cette année, l'USH a reçu Winnie Ho Wing-yin, secrétaire d'État au Logement de Hong Kong (Chine), ainsi qu'Amina Chaffai, présidente du Regroupement des offices d'habitation du Québec (Canada), illustrant l'intérêt que portent nos partenaires internationaux aux solutions développées par les organismes Hlm. Kristin Faust, directrice générale de l'Illinois Housing Development Authority (États-Unis), est également venue à la rencontre du Mouvement, dans le cadre d'échanges transatlantiques sur les politiques de

logement abordable. Et dans le cadre du Programme d'invitation des personnalités d'avenir (PIPA), l'USH a entre autres accueilli Juan Maquieyra, dirigeant d'une ONG argentine engagée dans la lutte contre la pauvreté et la construction de logements sociaux.

Le Congrès Hlm de Paris : l'Europe et l'international à l'honneur

Sur le volet européen, une séquence dédiée a permis d'analyser les réponses de l'Union européenne à la crise du logement : Plan européen pour le logement abordable, travaux de la commission spéciale du Parlement européen (HOUS), et mécanismes de financement. Les échanges ont notamment réuni Georges Papadakis (Task force logement, Commission européenne), la députée européenne Isabelle Le Callennec, ainsi que



le directeur général de Nantes Métropole Habitat et vice-président de Housing Europe, Marc Patay, et le directeur général de CDC Habitat, Clément Lecuivre. La session s'est ouverte sur un message vidéo du commissaire Dan Jørgensen, soulignant la place désormais centrale du logement dans l'agenda politique européen.

Sur le volet international, une session a réuni les partenaires engagés aux côtés de l'USH dans la promotion de solutions innovantes en matière de logement social à l'échelle mondiale. Avec 2,8 milliards de personnes mal logées dans le monde et une urbanisation en hausse de 40 % d'ici 2030, l'urgence est réelle. La session a mobilisé ONU-Habitat, l'Agence française de développement (AFD), la Caisse des Dépôts et le délégué ministériel pour la ville durable à l'international, Yves-Laurent Sapoval, autour des leviers opérationnels pour répondre à cette crise globale : résolution ONU-Habitat, déclaration de Chaillot, groupe de travail intergouvernemental, valorisation de l'expertise française à l'international.



Séminaire des directeurs d'associations régionales : cap sur les fonds européens à Bruxelles

Les 29 et 30 janvier 2026, le séminaire d'hiver des directeurs d'associations régionales Hlm s'est tenu à Bruxelles, au bureau de représentation de la Caisse des Dépôts auprès de l'Union européenne. Organisé conjointement par la Mission Europe de l'USH et la FNAR, ce rendez-vous a été entièrement consacré aux enjeux européens, et plus particulièrement à

la politique de cohésion et aux fonds structurels.

Au programme : un état des lieux des dossiers prioritaires de la mission Europe de l'USH, un point approfondi sur les aides d'État et une présentation, par Carsten Rasmussen (DG REGIO, Commission européenne), des perspectives liées à la révision à mi-parcours du règlement Feder et au futur cadre financier pluriannuel, avec leurs implications concrètes pour le logement social et abordable.

La journée a également été marquée par des rencontres institutionnelles de haut niveau : la députée européenne Isabelle Le Callennec, Grzegorz Gajewski et Charlie Watson de la Task force logement de la Commission européenne, ainsi que Julien Dijol, directeur adjoint de Housing Europe. Une visite du Parlement européen est venue clore la séquence collective, avant la journée interne de la FNAR.



PARMI LES INSTANCES AUXQUELLES SIÈGE L'USH

ADEME

AFNOR (COMMISSION REVALORISATION)

AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR
LE LOGEMENT (ANIL)

AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION
URBAINE (ANRU)

AGENCE QUALITÉ CONSTRUCTION (AQC)

CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF
SOCIAL (CGLLS)

CERQUAL

COMITÉ DE SUIVI DALO

CONSEIL NATIONAL DES POLITIQUES DE LUTTE
CONTRE LA PAUVRETÉ ET L'EXCLUSION
SOCIALE (CNLE)

COMMISSION NATIONALE DE CONCERTATION
(CNC)

COMMISSION NATIONALE SRU

CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT (CNH)

CONSEIL NATIONAL DE LA CONSOMMATION
(CNC)

CONSEIL NATIONAL DE LA VILLE (CNV)

CONSEIL SUPÉRIEUR DE LA CONSTRUCTION ET
DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE (CSCEE)

CONSUEL

CSTB (COMITÉ CONSULTATIF)

FONDATION EXCELLENCE SMA

FONDS DE COMPENSATION DES RISQUES
DE L'ASSURANCE DE LA CONSTRUCTION (FCAC)

FONDS NATIONAL DES AIDES À LA PIERRE
(FNAP)

GIP SNE

HOUSING EUROPE ET OBSERVATOIRE EUROPÉEN
DU LOGEMENT

OBSERVATOIRE NATIONAL DE LA PRÉCARITÉ
ÉNERGÉTIQUE (ONPE)

ORGANISME DE QUALIFICATION DE L'INGÉNIERIE
(OPQIBI)

ORGANISME PROFESSIONNEL QUALIFICATION
TECHNIQUE ÉCONOMISTES COORDONNATEURS
CONSTRUCTION (OPQTECC)

OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ DE L'AIR
INTÉRIEUR (OQAI)

PLAN BÂTIMENT DURABLE

PLAN BIM

PROMOTELEC

PUCA (COMITÉ D'ORIENTATION)

QUALIBAT

QUALISR

QUALITEL

UNIFORMATION

PARTAGER

L'apport du secteur aux grands enjeux de société et la valorisation de l'innovation

L'Union sociale pour l'habitat contribue à une meilleure connaissance du logement social, valorise le travail des bailleurs sociaux et promeut un discours mobilisateur sur le rôle des Hlm.



RÉCOMPENSER LES AVANCÉES ET INNOVATIONS DU SECTEUR HLM



LES TROPHÉES DE L'INNOVATION HLM 2025

En partenariat avec la Banque des Territoires, la fondation Excellence SMA, la Caisse d'Épargne, Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels, EDF et l'Afpols, cinq initiatives exemplaires ont été récompensées pour cette 9^e édition des Trophées de l'Innovation Hlm :

- **Prix de l'innovation « cycle de vie du bâtiment »** : La démarche d'économie circulaire du GIE La Méta (GIE La Méta – Vilogia et Lille Métropole Habitat)
- **Prix de l'innovation « sociale et transition durable »** : Festival de la santé (France Loire)
- **Prix de l'innovation « à impact local » et Prix coup de cœur** : À Rennes, le musée des beaux-arts, c'est open-barre ! (Archipel habitat)
- **Prix de l'innovation « bas-carbone »** : Maisons reproductibles optimisées bas-carbone - L'Isle-sur-le-Doubs (Néolia)
- **Prix de l'innovation « managériale »** : Welcomys – Le Passeport d'intégration (Meldomys)

LES HLM AU SERVICE DES TERRITOIRES !

À l'occasion de la Semaine de l'innovation Hlm 2026 organisée du 6 au 14 juin, plus de 130 événements portés par les organismes Hlm ont ponctué ce rendez-vous à la fois festif et pédagogique. Cette année, le thème mettait à l'honneur l'engagement des bailleurs dans les territoires, aux côtés des collectivités locales.

PRIX D'ARCHITECTURE DU PROJET CITOYEN HLM

Lors du Congrès Hlm de Paris, l'USH et l'Union des architectes ont remis le Prix d'architecture du Projet Citoyen Hlm, valorisant des projets où qualité architecturale et engagement collectif se rejoignent.

Dans la catégorie « construction neuve », la coopérative Habitat de l'Ille et l'architecte Paul-André Ritzenthaler ont été récompensés pour Les Pot'âgés à Strasbourg. Porté par un collectif d'habitants, ce projet propose dix studios

sociaux et des espaces partagés pensés pour « vieillir ensemble ».

Dans la catégorie réhabilitation, le prix a été remis à Batigère Habitat et à l'agence RVA pour la transformation exemplaire des 204 logements des Terrasses du Parc à Paris 19^e, menée en conception-réalisation avec l'entreprise GTM.

LES ÉTOILES DU LAB'HABITAT EN IMAGES

Les Étoiles Hlm valorisent les opérations les plus exemplaires du LAB Habitat, plateforme numérique de partage d'expériences réservée aux organismes Hlm, lancée en 2022. Six reportages ont été réalisés en 2025 sur les sites d'opérations étoilées, en donnant la parole aux porteurs de projets et aux usagers.

LES RENDEZ-VOUS DU RÉSEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT

Le Réseau des acteurs de l'habitat a réuni chercheurs et professionnels autour de deux temps forts consacrés aux grands défis du logement.

Premier rendez-vous, le colloque « + 4 °C : quelles politiques pour loger la France de demain ? », organisé le 18 décembre 2025, a rassemblé plus de 300 participants à Sciences Po Paris pour réfléchir aux conséquences du réchauffement climatique sur les politiques de l'habitat. Les interventions ont souligné la difficulté de prévoir les impacts, l'importance de renforcer la culture du risque et la nécessité de concilier urgence sociale et adaptation écologique. Les échanges ont mis en avant le rôle central des territoires, la coopération entre acteurs et la révision des outils de gouvernance pour répondre durablement aux crises climatiques qui bouleversent déjà les conditions d'habitabilité.

Deuxième rendez-vous, le débat « Grand format » du 3 février 2026

sur le thème « Des m² à réinventer : le logement social à la reconquête de l'existant » a exploré les conditions nécessaires pour accélérer la transformation de locaux d'activité en logements sociaux. Les experts et élus réunis ont souligné la nécessité d'un travail « de dentelle », adapté à chaque site, et d'outils opérationnels mieux partagés pour sécuriser les projets et soutenir les bailleurs.

REMISES DE DIPLÔMES AU CONGRÈS HLM

Lors du 85^e Congrès Hlm, les étudiants de la 3^e promotion du master 2 Droit et management de l'habitat social de l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne ont reçu leur diplôme, des mains d'Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat, qui a salué leur implication dans un cursus alliant expertise juridique et compréhension des enjeux opérationnels du secteur, et de Marianne Louis, directrice générale de l'USH.



Dans le même temps, l'USH et l'université Paris Dauphine-PSL ont remis les diplômes de la 7^e promotion de l'Executive Master Dirigeant du logement social. À cette occasion, Marianne Louis, aux côtés des co-directeurs du programme, a salué l'engagement des cadres ayant suivi cette formation stratégique dédiée au pilotage et à la transformation des organismes Hlm.

DÉCLIC GARDIEN

Le recrutement des personnels de proximité est un enjeu clé pour les organismes Hlm. Afin d'y répondre, l'USH (financier du projet) et l'Afpols ont développé une solution innovante et gratuite : Déclik Gardien, un *serious game* conçu pour faciliter l'identification et la mise en relation des candidats au poste de gardien avec les recruteurs du Mouvement Hlm. Accessible directement depuis un smartphone, cette mise en situation permet aux demandeurs d'emploi de découvrir le métier de gardien d'immeuble sous une forme ludique et interactive.

TRAVAILLER DANS LES HLM, 15 MÉTIERS, 15 TALENTS

Chaque été, le magazine *Actualités Habitat* met à l'honneur celles et ceux qui font vivre le logement social au quotidien. À travers 15 portraits, ce hors-série rend compte

de la richesse des métiers du secteur Hlm, de la diversité des parcours et de l'engagement de celles et ceux qui œuvrent pour des habitats dignes et accessibles à tous.



BILAN FINANCIER

BILAN SYNTHÉTIQUE (EN MILLIERS D'EUROS)

ACTIF

		AU 31 DÉCEMBRE 2025		AU 31 DÉCEMBRE 2024	
	Brut	Amortissements & dépréciations	Net		Net
Immobilisations incorporelles	497	(364)	133		216
Immobilisations corporelles	14 994	(11 140)	3 855		4 057
Immobilisations financières	2 714		2 714		985
Total immobilisations	18 205	(11 503)	6 701		5 258
Créances d'exploitation	6 959	(200)	6 759		9 136
Trésorerie et placements	21 928		21 928		20 066
Total Actif	47 092	(11 703)	35 388		34 460

PASSIF

	AU 31 DÉCEMBRE 2025		AU 31 DÉCEMBRE 2024	
Report à nouveau		13 477		13 258
Excédent de l'exercice		499		219
Total fonds propres		13 976		13 477
Provisions pour risques et charges		5 330		5 092
Dettes d'exploitation		15 445		15 471
Produits constatés d'avance		638		419
Total Passif		35 388		34 460

COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE (EN MILLIERS D'EUROS)

	2025	2024
Cotisations	13 581	13 204
Ventes de biens, services et refacturations de charges*	24 653	23 145
Produits de tiers financeurs	11 533	11 134
Reprises sur dépréciations et provisions et autres produits	834	560
Total produits d'exploitation	50 600	48 043
Achats et charges externes	20 502	18 890
Impôts et taxes	2 466	2 618
Masse salariale, dont personnel mis à disposition*	26 792	25 263
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 520	1 687
Total charges d'exploitation	51 279	48 457
Résultat d'exploitation	(679)	(414)
Résultat financier	1 185	630
Résultat exceptionnel	-	3
Impôt sur les bénéfices	8	-
Excédent	499	219

* dont personnel mis à disposition refacturé pour 11 317 k€ en 2025 et 10 972 k€ en 2024.

LES ÉQUIPES DE L'USH

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

DÉLÉGATION GÉNÉRALE

Marianne Louis
Directrice générale

Thierry Asselin
Directeur des politiques urbaines et sociales

Christophe Bellégo
Directeur des études

Antoine Galewski
Directeur des relations institutionnelles et parlementaires

Boris Petric
Directeur juridique et fiscal

Lionel Primault
Secrétaire général à l'action régionale

Nicolas Prudhomme
Directeur de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales

Joachim Soëtard
Directeur des affaires publiques, de la communication et du digital

Éric Thébault
Conseiller de la présidente et de la directrice générale

DIRECTIONS ET SERVICES DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Direction Administrative et Financière
Isabelle Cros

Direction des Ressources humaines et Moyens généraux
Jean-François Heyberger

Vaya Dratsidis
Adjointe au DRH Développement RH et action professionnelle

David Barroso
Adjoint au DRH Administration et paie

Missions rattachées à la délégation générale
Affaires européennes et relations internationales
Laurent Ghekière

Direction Outre-mer
Brayen Sooranna

DIRECTIONS ET DÉPARTEMENTS OPÉRATIONNELS

DIRECTION DES AFFAIRES PUBLIQUES, DE LA COMMUNICATION ET DU DIGITAL
Joachim Soëtard

Magazine Actualités Habitat
Valérie Liquet

Centre de ressources
Valérie Souchet

Partenariats institutionnels, recherche universitaire
Bruno Marot

Partenariats et innovation
Catherine Hluszko
Direction Congrès, événements et ventes
Christophe Pesieux

Sophie Marty
Directrice adjointe en charge de l'organisation

Dominique Coléon
Directrice adjointe en charge du développement commercial

Direction du numérique et des systèmes d'information
Franck Laudet

Lydie Tanneau
Directrice adjointe

DIRECTION DES ÉTUDES
Christophe Bellégo

Pôle études économiques et financières
Christophe Canu
Adjoint au directeur

Économie, financement du logement social, transition énergétique, Europe
Harvey Duperron

Pôle enquêtes et statistiques
Chourouk Karker
Adjointe au directeur

Démographie, occupation du parc et demande de logement social
Sarah Lopez

Études économiques
Dimitri Assolent
Observatoires (OPL, OVHLM)
Jean-Louis Bonnet

Parc de logements sociaux et production
Adrienne Chauvin

Pôle data
Sandrine Lhuissier
Responsable de pôle

Ingénierie des données
Yassine Kraiem

DIRECTION JURIDIQUE ET FISCALE
Boris Petric

Accession à la propriété, copropriété, vente immobilière
Gaëlle Lecouëdic,
Céline Legros

Documentation, veille
juridique, administration
des espaces
Valérie Vénuse

Fiscalité
Pascale Loiseaux

Gestion locative
Barbara Fourcade,
François-Xavier Berthion,
Fabien Elie

Marchés, commande
publique, construction
Benoît Gunsley

**DIRECTION DE LA
MAÎTRISE D'OUVRAGE
ET DES POLITIQUES
PATRIMONIALES**
Nicolas Prudhomme

**Pôle réglementaire et
politiques techniques**
Alban Charrier
Directeur adjoint

Énergie et bas-carbone
Rémy Vasseur

Risques et politiques
techniques
Ivan Freulet

Transition et résilience
du parc / Stratégies et
politiques patrimoniales
Jérémy Ferrari

**Pôle finances, stratégie
et innovation**
Paul Saraïs
*Responsable du
département architecture,
qualité d'usage, biodiversité*

Accession sociale, vente
Hlm, copropriétés, syndic
Chrystel Gueffier-Pertin

Expérimentation et
innovation
Alexandre Alsaint
Innovation et prospective
Véronique Velez

**DIRECTION DES
POLITIQUES URBAINES
ET SOCIALES**
Thierry Asselin

**Pôle politiques
clientèles et sociales**
Delphine Baudet-Collinet
Directrice adjointe

Gestion de la demande et
attributions de logement
Mehdi Ghezali

Habitat thématique
Rémy Laporte

Politiques seniors et
Label Quali'Hlm
Catherine Vogeleisen

Politiques sociales
Maryse Sylvestre
Qualité de service
Thierry Piedimonte

Capitalisation,
accompagnement
et valorisation de
la performance
Éléonore Evain Dorado

**Pôle politiques
territoriales et urbaines**
Raphaële d'Armancourt
Directrice adjointe

Conception et
renouvellement urbain
Anne Jover

Développement social
des quartiers, numérique
et innovation sociale
Céline Di Mercurio

Politiques locales,
revitalisation, centres
anciens
Dominique Brésard

Politiques urbaines
Anastasia Tymen

Renouvellement urbain
et habitat
Sophie Laudon-Angotti

FÉDÉRATIONS

**Offices Publics
de l'Habitat**
Laurent Goyard
Directeur général

**Entreprises sociales
pour l'habitat**
Didier Poussou
Directeur général

Coop'Hlm
Vincent Lourier
Directeur

Procivis UES-AP
Guillaume Macher
Directeur général

**Associations régionales
d'organismes
d'habitat social**
Lionel Primault
Directeur

**Politiques de sûreté
et tranquillité résidentielle**
Émilie Vasquez
*Responsable du département
politiques de sûreté et
tranquillité résidentielle*

FILIALES ET STRUCTURES ASSOCIÉES

Afpols
Cathy Herbert
Présidente
Franck Martin
Directeur général

**Habitat & Territoires
Conseil Groupe**
Valérie Fournier
Présidente
Pascal Lefèvre
Directeur général

**École du
renouvellement
urbain**
Philippe Bies
Président
Franck Martin
Directeur
Céline Gipoulon
Directrice déléguée

**Société de garantie
de l'accession**
Benoît Tracol
Président
Vincent Lourier
Secrétaire général

**École de l'accession
sociale à la propriété
(EASP)**
Benoît Tracol
Président

L'ACTION DE L'USH EN CHIFFRES

ÉVÉNEMENTS

20

journées
professionnelles et
webinaires

130

événements dans
le cadre de la Semaine
de l'innovation Hlm

1 colloque

et **2** débats « Grand
format » du Réseau
des acteurs de l'habitat

CONGRÈS HLM DE PARIS

32 700

visiteurs sur 3 jours

430

exposants

LES CAHIERS DE L'USH

20

publications

RÉSEAUX PROFESSIONNELS

7

commissions

18

réseaux métiers

PARTENARIAT

+ de 250

organisations partenaires

ACTUALITÉS HABITAT

24

numéros par an

RECHERCHE

+ de 200

travaux de recherche
identifiés par l'USH,
2 programmes de
recherche et une dizaine
d'actions de recherche
en cours

FONDS DE SOUTIEN À L'INNOVATION

233

dossiers financés
en 2025 par le biais
de la CGLLS

JURIDIQUE

Près de **3 200**

questions juridiques
posées par les organismes
Hlm et traitées par
la Direction juridique
et fiscale de l'USH

L'USH EN LIGNE

780 000

visiteurs en 2025
sur union-habitat.org

3,8 millions

de visiteurs en 2025
sur Bienveo.fr

+ de 5 500

offres d'emploi publiées sur
la Bourse de l'emploi : plus
de 15 000 candidatures
reçues

www.union-habitat.org

[X @UnionHlm](#)

[@unionhlm.bsky.social](#)

[@unionhlm](#)

[@L'Union sociale pour l'habitat](#)

[@Union sociale pour l'habitat](#)