



84<sup>e</sup> CONGRÈS

Hlm

de l'Union sociale  
pour l'habitat

24>26 SEPT. 2024

MONTPELLIER

Les  
Hlm,  
l'Innovation  
en mouvement



# Dossier de presse

11 septembre 2024

Paris

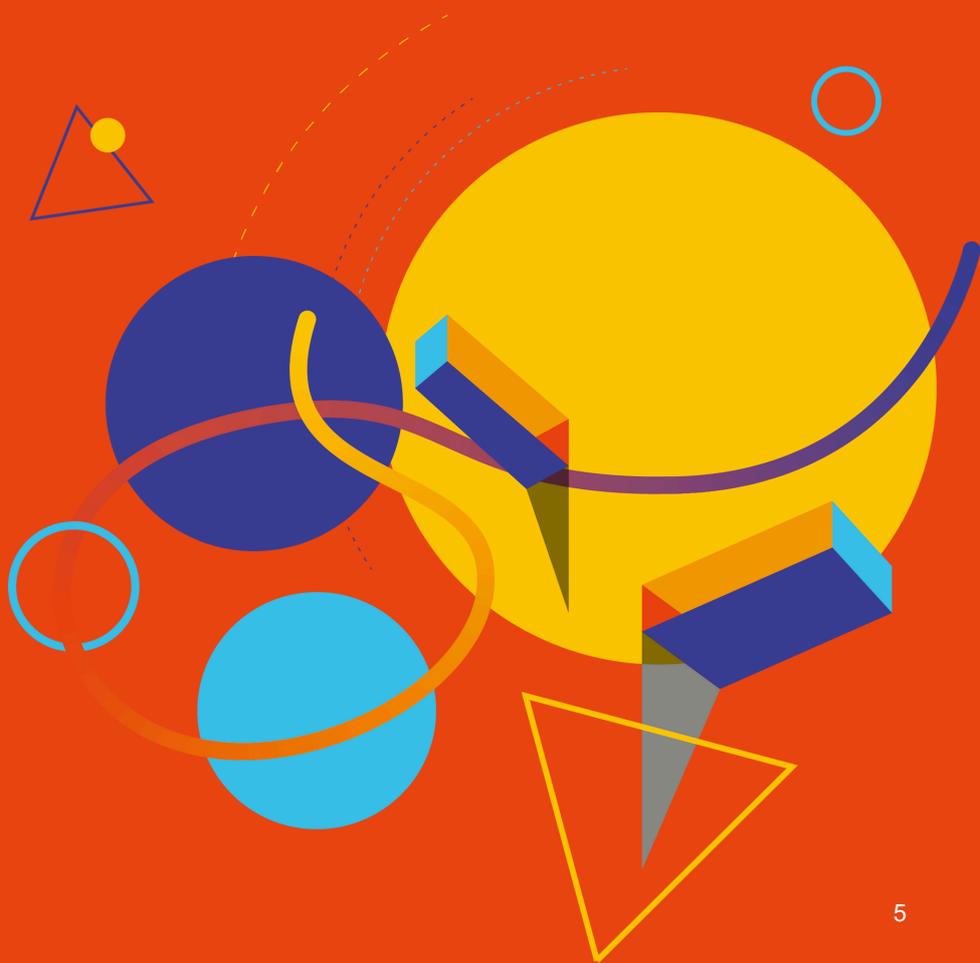


# SOMMAIRE

<b>ÉDITO</b>	<b>4</b>
<b>PRÉSENTATION ET PROGRAMME</b>	<b>8</b>
<b>LE SECTEUR HLM EN CHIFFRES</b>	<b>14</b>
<b>LE RAPPORT AU CONGRÈS 2024</b>	<b>18</b>
<b>LE LOGEMENT SOCIAL EN OCCITANIE</b>	<b>30</b>



# ÉDITO







## **EMMANUELLE COSSE** **PRÉSIDENTE DE L'UNION** **SOCIALE POUR L'HABITAT**

Le 84<sup>e</sup> Congrès Hlm sera accueilli à Montpellier du 24 au 26 septembre prochain. Cette nouvelle édition du plus grand congrès itinérant de France prend place dans un territoire dynamique, porté par des collectivités volontaires pour continuer de transformer la Ville, faire une place à ceux qui n'ont pas de patrimoine, s'adapter au dérèglement climatique.

Solidarité, attractivité et adaptation sont aujourd'hui les grands enjeux des territoires et des acteurs du Mouvement Hlm. Ce triple défi demande de comprendre et d'anticiper les phénomènes environnementaux, les dynamiques socio-démographiques et les mouvements économiques. L'immobilisme paisible n'a jamais été une option possible dans nos métiers et les organismes de logement social ont l'obligation d'avoir un coup d'avance.

**« L'immobilisme paisible n'a  
jamais été une option possible  
dans nos métiers. »**

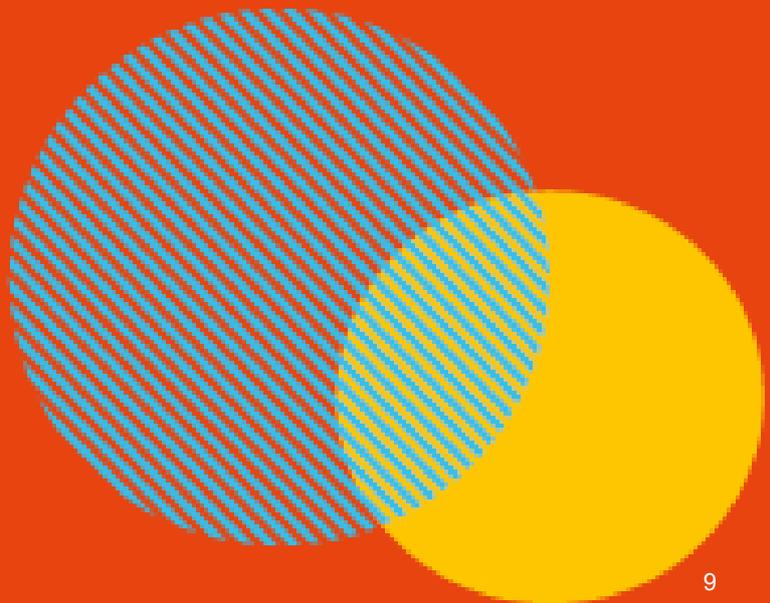
Alors que la conjoncture économique est difficile, nous avons voulu mettre en avant un thème de congrès mobilisateur : « les Hlm, l'innovation en mouvement ». Nous allons présenter toutes les initiatives qui prennent un pari sur l'avenir et qui n'oublient pas, malgré les difficultés, de préparer le monde (meilleur) de demain.

Le Mouvement Hlm, aux côtés de ses grands co-équipiers (entreprises présentes à H'Expo, responsables politiques, partenaires institutionnels et financiers, associations...) est un acteur d'intérêt général majeur qui continue d'investir et d'innover pour loger la France telle qu'elle est et telle qu'elle sera...

Nous vous attendons nombreux à Montpellier pour inventer ensemble des futurs souhaitables !



# PRÉSENTATION ET PROGRAMME



## LE 84E CONGRÈS HLM DE MONTPELLIER

Premier congrès itinérant de France, le Congrès Hlm réunit les responsables de 559 organismes de logement social qui gèrent un parc de 4,8 millions de logements Hlm, logeant ainsi 10,4 millions de personnes.

Le Congrès Hlm constitue un lieu d'échanges et d'information professionnelle unique pour toutes les composantes du Mouvement Hlm, les organismes, les industriels et les prestataires de service de la filière du bâtiment et de l'énergie.

C'est l'occasion de nouer des contacts ciblés et diversifiés dans les domaines économique, financier, social et technique avec les partenaires du Mouvement Hlm (associations d'élus, d'habitants, organismes financiers, associations caritatives et partenaires sociaux) et les représentants des pouvoirs publics.



**25 000**  
visiteurs  
sur 3 jours

**14 500**  
visiteurs  
uniques

**430**  
exposants

## Plénières • 9h30-12h15

### • 9h30-10h45 : Séance officielle d'ouverture

*Intervention de la présidente de l'Union sociale pour l'habitat. Accueil des collectivités locales.*

### • 11h00-12h15 : Le choc de l'offre, mythe ou réalité?

*La réponse à la crise du logement passerait par un « choc de l'offre ». Au-delà du volontarisme régulièrement affiché par des pouvoirs publics, les outils mis en œuvre pour créer ce « choc » sont-ils à la hauteur du défi posé après plusieurs années de crise, et notamment s'agissant du logement social ? La réponse à la crise ne passe-t-elle pas aussi par un renforcement des actions en faveur des ménages accédants ?*

### Rencontre professionnelle (salle A) • 11h00-12h30

Accession en BRS : du montage de l'opération au fonctionnement de la copropriété

### Parvis d'Actualités Habitat • 11h00-12h30

- 11h00-11h30 : Logement des jeunes : les baux de courte durée permettent-ils de développer de nouvelles solutions ?
- 11h30-12h00 : La toiture : une opportunité à saisir !
- 12h00-12h30 : Remise des diplômes du Master 2 « Droit immobilier et management du logement et de l'habitat social - Paris I »

### Pavillon de l'Exposition • 11h30-13h00

- 11h30-12h00 : Grand témoin : l'innovation, perspectives pour le maître d'ouvrage et l'architecte
- 12h00-13h00 : Comité de sélection du LAB Logement innovant autour de l'intelligence artificielle (IMPULSE PARTNERS)

## Plénières • 14h00-16h00

### • 14h00-15h00 : L'actualité du secteur vue par les Présidentes et Présidents des Fédérations

*La programmation de logements locatifs sociaux a baissé de 14 % en 2023. Sur la même période les autorisations de construction de l'ensemble des logements neufs ont baissé de 23 %. Les organismes Hlm, au-delà d'être des amortisseurs peuvent-ils redevenir «contractuels», lutter contre la pénurie de logements sociaux, relancer la production et sauver les emplois ? A quelles conditions ?*

### • 15h00-16h00 : Innovation à tous les étages ? Les perspectives d'évolutions vues par les acteurs et les métiers de la construction

*Les acteurs de la construction font face à de nombreux bouleversements : l'évolution des réglementations, des techniques et procédés constructifs, l'appel à la sobriété foncière et à l'optimisation des ressources. Ceux-ci viennent témoigner des défis à relever pour leurs métiers et leurs activités.*

### Rencontre professionnelle (salle A) • 14h30-16h30

Point d'actualité et prévisions sur la conjoncture économique et financière

### Parvis d'Actualités Habitat • 14h00-18h00

- 14h00-14h30 : Les politiques de reconquête industrielle ont-elles un impact sur les besoins en logement social
- 14h30-15h00 : L'actualité de la CGLLS
- 15h30-16h00 : Logement social et trajectoire(s) bas carbone
- 16h00-16h30 : Développer l'attractivité du secteur en misant sur l'alternance et le recrutement
- 16h30-18h00 : Rencontres des Outre-mer

### Pavillon de l'Exposition • 14h00-17h30

- 14h00-14h30 : Maîtrise d'ouvrage et patrimoine : les grandes tendances
- 14h30-16h00 : Vecteurs décarbonés, quelles opportunités pour le logement social ?
- 16h00-16h30 : L'organisme Hlm, un bailleur copropriétaire responsable, engagé pour le bien vivre ensemble ?
- 16h30-17h00 : Appel à projets Logement social engagé gaz vert – Présentation des lauréats – GRDF
- 17h00-17h30 : Les Étoiles Hlm du LAB Habitat : la révélation des opérations lauréates « Innovation et Décarbonation » (1ère partie)

## Plénières • 9h30-12h15

### • 9h30-11h00 : Renouveau urbain : accélérer... et poursuivre ?

*Une grande partie des projets du NPNRU est encore loin d'être achevée. Quels sont les acquis et les obstacles restant à franchir ? Quelles conditions sont à réunir pour s'assurer que ces projets parviennent à leur terme et que les objectifs poursuivis soient atteints ?*

### • 11h00-12h15 : Transition écologique : réglementer ou innover ?

*L'alliance entre l'innovation et la réglementation peut être la clef de voûte de la transition écologique. Il s'agit toutefois d'anticiper certaines contradictions : maturité des solutions techniques, place du low-tech/low-cost, recours aux filières industrielles locales... La réglementation peut-elle susciter durablement de l'innovation ?*

### Rencontre professionnelle (salle A) • 11h00-12h30

*L'abattement de la TFPB dans les QPV : quelles ambitions à horizon 2030 pour l'amélioration du cadre de vie des habitantes et des habitants ?*

## Parvis d'Actualités Habitat • 9h30-12h30

- 9h30-10h00 : Un urbanisme et une architecture favorables à la biodiversité : nouveaux enjeux et nouvelles pratiques de la MOA
- 10h00-10h30 : Crise européenne du logement : un plan Marshall pour la nouvelle mandature 24-29 du Parlement européen
- 10h30-11h00 : Architecture : Remise du prix UNSFA-USH du projet citoyen Hlm
- 11h30-12h00 : Le Fonds de soutien à l'innovation (FSI), amplificateur de l'innovation sociale des organismes Hlm
- 12h00-12h30 : Les ARHLM mobilisées pour innover dans l'accueil et dans la prise en charge des publics vulnérables

## Pavillon de l'Exposition • 9h30-12h20

- 9h30-10h00 : Maîtrise d'ouvrage et patrimoine : les grandes tendances
- 10h00-10h45 : La place de l'innovation pour s'adapter : témoignages d'organismes Hlm
- 10h45-11h45 : Innover pour produire et interconsommer de l'énergie
- 11h45-12h20 : Innover pour faire face aux coûts de la construction

## Plénières • 14h30-17h00

### • 14h30-16h00 : 14h30-16h00 : Nouveaux besoins, nouvelles offres

*La population française évolue, tout comme ses besoins en matière de logement : vieillissement de la population, réduction de la taille des ménages, recombinaison accélérée des familles et augmentation du nombre de familles monoparentales... Ces changements démographiques, les évolutions des modes de vie et des attentes des ménages ont un impact sur les besoins en logement et en particulier sur la demande de logement social. Comment répondre de manière globale et cohérente à ces besoins multiples et de plus en plus pressants ?*

### • 16h00-17h00 : Présentation et remise des Trophées de l'innovation Hlm 2024

*Innovation bas-carbone, impact local, service et qualité de vie, cycle de vie du bâtiment et managériale. Présentation en 180 secondes des projets sélectionnés et remise des Trophées avec les partenaires.*

### Rencontre professionnelle (salle A) • 14h15-17h30

- 14h15-15h45 : L'innovation pour favoriser le bien vieillir des locataires seniors du logement social
- 16h00-17h30 : Le partenariat bailleurs / gestionnaires au cœur du développement de l'habitat accompagné

## Parvis d'Actualités Habitat • 14h00-17h30

- 14h00-14h30 : Monter une structure partenariale avec les opérateurs privés sur des opérations mixtes, ça ne s'improvise pas !
- 14h30-15h00 : Optimiser le foncier pour répondre à l'objectif ZAN : mobiliser les parties-prenantes
- 15h00-15h30 : Engagement partenarial sur la protection de l'enfance et le logement des sortants de l'ASE
- 15h30-16h00 : Former les jeunes au cœur des quartiers prioritaires : retour d'expérience des « Geeks du bâtiment » à Montpellier
- 16h00-17h00 : 10<sup>e</sup> édition du prix USH-CDC de la recherche sur l'habitat social : rétrospective sur les recherches primées et remise des Prix aux lauréat(e)s 2024
- 17h00-17h30 : Remise des diplômes de « l'Executive Master dirigeants du logement social - Paris Dauphine »

## Pavillon de l'Exposition • 14h00-17h00

- 14h00-14h30 : Maîtrise d'ouvrage et patrimoine : les grandes tendances
- 14h30-16h00 : Innover pour s'adapter au dérèglement climatique en s'inspirant des Outre-mer
- 16h00-16h30 : Les Étoiles Hlm du LAB Habitat : la révélation des opérations lauréates « Biodéchets, Énergie et Résilience » (2<sup>e</sup> partie)

# PROGRAMME DU JEUDI 26 SEPTEMBRE



## Plénière • 10h00-11h30

### • 10h00-11h00 : Qualité de service, tranquillité résidentielle, proximité : un enjeu collectif ?

La qualité du service rendu aux locataires est un enjeu central du métier des organismes Hlm sur lequel ils doivent innover en continu pour être au rendez-vous des évolutions des besoins et des attentes de la société. Si la profession peut faire valoir des taux de satisfaction des locataires élevés, des points de préoccupations demeurent sensibles : relations de voisinage, tranquillité et sécurité, satisfaction à l'égard du quartier... Les organismes Hlm peuvent s'appuyer sur leurs organisations de proximité pour assurer un lien quotidien avec les habitants, mais les phénomènes à l'œuvre sont-ils de leur seul ressort ? Quels sont les rôles et les responsabilités des autres acteurs de la ville ? Faut-il envisager de nouveaux modes de coopération et aller vers une qualité de service « co-produite » ?

### Rencontre professionnelle (salle A) • 11h00-12h30

La réhabilitation, un défi aux enjeux pluriels : technique, environnement, architecture, financement

### Parvis d'Actualités Habitat • 10h00-12h30

- 10h00-10h30 : Habiter autrement : les enjeux de l'habitat participatif dans le locatif social
- 10h30-11h00 : Les nécessaires adaptations au vieillissement de l'occupation du parc Hlm : l'avis du conseil social de l'USH
- 11h30-12h00 : Mieux gérer la ressource en eau : retour sur le partenariat entre les agences de l'eau et l'USH
- 12h00-12h30 : Les bourses d'échange, un outil au service de la mobilité résidentielle

### Pavillon de l'Exposition • 10h00-12h30

- 10h00-10h30 : Maîtrise d'ouvrage et patrimoine : les grandes tendances
- 10h30-11h30 : Innover dans nos modes de construire, réhabiliter et entretenir
- 11h30-12h30 : Comment intégrer les nouveaux enjeux dans sa stratégie patrimoniale ? (décarbonation, résilience, nouvelles filières...)

## Plénières • 14h00-17h00

### • 14h00-15h00 : La réponse politique et législative est-elle à la hauteur de la crise du logement ?

En pleine période de présentation et de discussion du projet de loi de finances pour 2025 et après une année 2024 riche en débats législatifs autour du logement, les textes votés et en débats au cours de l'année répondent-ils aux besoins de relance de la production neuve et de réhabilitation du parc existant ?

### • 15h00: Séance de clôture

- Présentation et vote de la Résolution du Congrès 2024
- Discours de la présidente de l'Union sociale pour l'habitat
- Discours du représentant du gouvernement

### Pavillon de l'Exposition • 14h00-16h00

- 14h00-15h30 : Les mobilités électriques décarbonées et les mobilités actives
- 15h30-16h00 : Les Étoiles Hlm du LAB Habitat : la révélation des opérations lauréates « Modes constructif et mobilité » (3e partie)



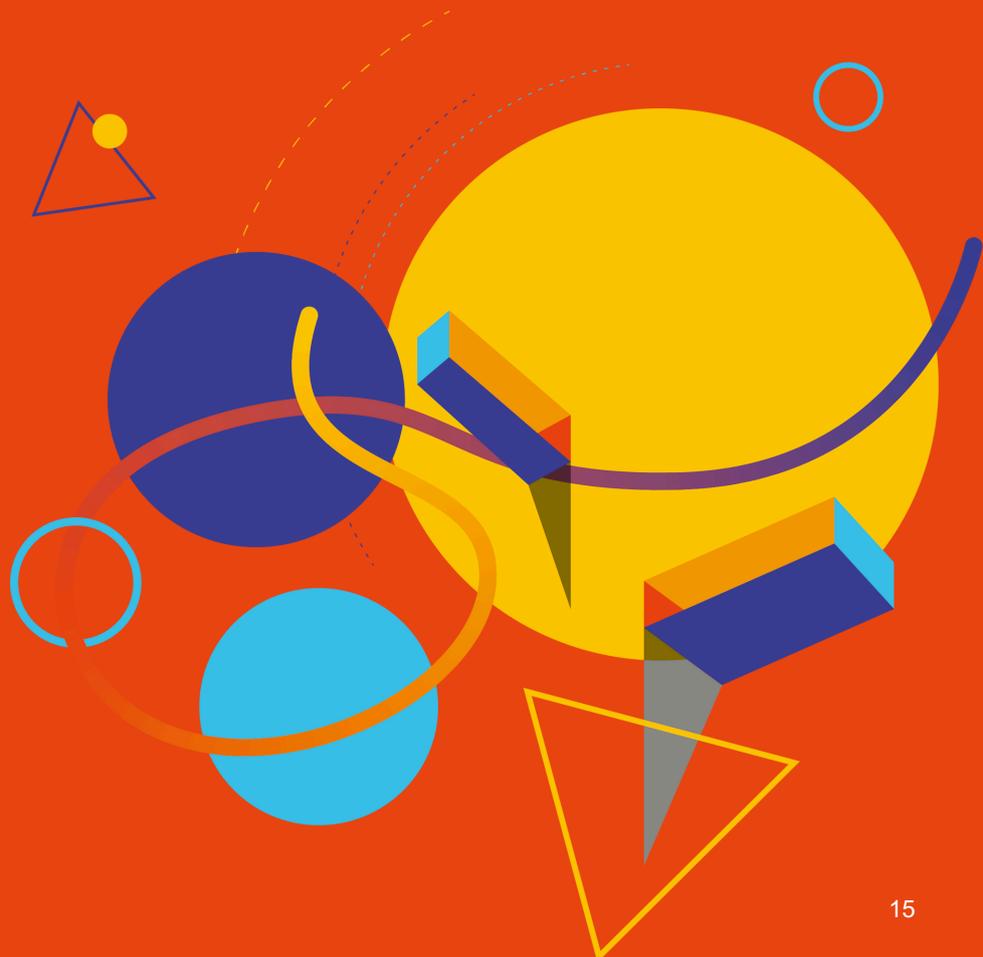
Téléchargez l'appli Congrès



Disponible sur Apple Store et Google play.



# LE SECTEUR HLM EN CHIFFRES



1 Français sur 2 vit ou à vécu en Hlm.



Un peu plus de **deux locataires Hlm sur cinq** ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté national.



Les organismes Hlm logent environ **10,4 millions** de personnes.



**2,5 millions** de ménages locataires Hlm bénéficient d'une aide personnelle au logement.

**559** organismes animés par **88 000** salariés auxquels s'ajoutent des administrateurs bénévoles.



**4,8 millions** de logements locatifs dont 380 000 logements-foyers.

**23 %** des locataires Hlm sont des familles monoparentales.



**30 %** des logements sociaux se situent en QPV.



En 2023, les organismes Hlm ont mis en chantier **71 800** logements neufs et logements-foyers.



**36 %** des logements sociaux ont été construits après 1990.



**7,3 %** du parc a été proposé à la location par mobilité des locataires. Ainsi, **390 000 familles** emménagent, soit dans des logements neufs, soit dans des logements libérés par leurs occupants.



Dans les seuls DROM, on estime un besoin de **90 000** logements, recouvrant le logement locatif social et très social (LLS et LLTS), l'accession sociale et très sociale, la résorption de l'habitat indigne.



En 2022, le secteur Hlm représentait **15,8 milliards d'euros** d'investissement.



**64 %** des ménages ultramarins sont éligibles au logement social (LS) et **53 %** au logement très social.

Fin 2023, on estimait à près de **2,6 millions** les demandes de logements sociaux non encore pourvues, dont 844 000 demandes de ménages déjà locataires Hlm.



En 2023, les opérateurs Hlm ont vendu **12 800 logements** destinés à des accédants, en secteur groupé ou en diffus.

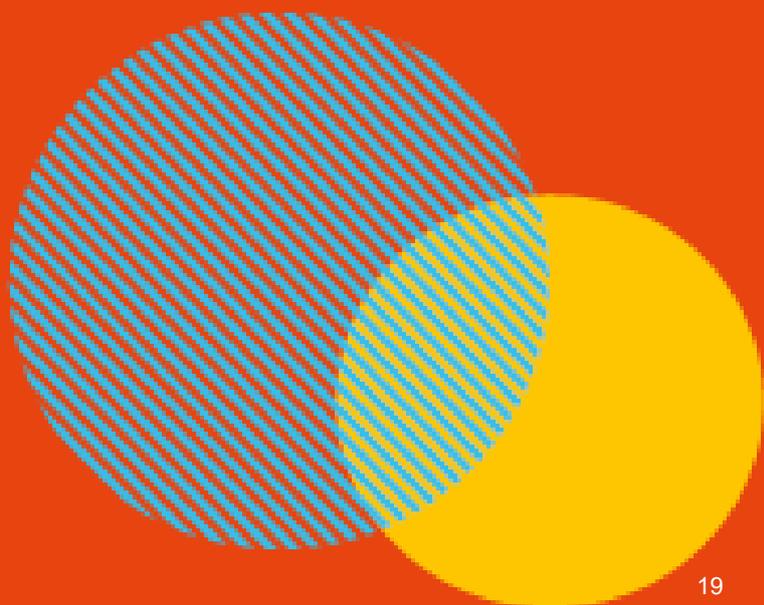
+ de **136 000** logements ont été réhabilités en 2022.



**84 %** des logements sociaux sont collectifs. **16 %** sont des logements individuels (soit 753 000).



# LE RAPPORT AU CONGRÈS 2024



# LE RAPPORT AU CONGRÈS • L'INNOVATION, ADN DU MOUVEMENT HLM

**Le Rapport au Congrès 2024 explore l'innovation à l'épreuve de l'action, sous la forme d'un état des lieux des pratiques et des perspectives de l'innovation dans le secteur Hlm.**

On associe volontiers le Mouvement Hlm à l'innovation. Onze dirigeants d'organismes Hlm d'horizons différents ont été interrogés sur leur conception de l'innovation, mais aussi sur leur manière de la déployer au quotidien auprès de l'ensemble de leurs parties prenantes, internes et externes. Leurs propos le confirment : l'innovation est une conviction ancrée, vécue comme une opportunité ; elle n'est pas une option, mais une obligation pour rester en phase avec les besoins des plus modestes de nos concitoyens et pour remplir la mission d'intérêt général confiée au logement social.

Les défis à relever n'ont peut-être jamais été aussi complexes pour le secteur. Alors que les ressources financières diminuent, les enjeux se multiplient : urgence environnementale, énergétique et climatique, exigence de qualité de service destinée aux locataires, transition démographique, challenge de la coproduction avec les habitants, crise de la cohésion sociale, nécessité de la seconde vie du bâtiment, gageure de la renaturation en ville, défi du renouvellement urbain, renouvellement des ressorts de la gestion des ressources humaines, évolution de la gestion des organisations...

Face à cette diversité, le Rapport au Congrès 2024 présente un tableau foisonnant des initiatives innovantes et inspirantes du secteur, initiatives qui couvrent l'ensemble des champs d'activités et des métiers et des organismes Hlm. Une quarantaine d'actions montre qu'aucun thème n'échappe à l'audace, à la créativité et à l'imagination des acteurs du secteur.

Longtemps reconnus pour leurs innovations techniques et en maîtrise d'ouvrage, les organismes Hlm peuvent aujourd'hui revendiquer des expérimentations financières, de gestion, de management et d'organisation interne, d'innovation sociale, etc. de premier ordre.

L'Union sociale pour l'habitat et les Fédérations qui la composent sont à l'œuvre pour impulser, soutenir, relayer et/ou essayer l'innovation du terrain, garantissant ainsi une transformation et une adaptation continues de l'ensemble du secteur.

Quelques-uns des grands partenaires du Mouvement Hlm, par ailleurs soutiens des Trophées de l'innovation Hlm, saluent la mobilisation du secteur pour faire le pas de côté qui fait avancer. Parce que l'innovation ne peut se déployer sans un écosystème favorable et conscient des enjeux du moment, organismes Hlm et partenaires œuvrent ensemble pour que l'innovation réussie d'aujourd'hui se transforme en pratique courante de demain.

Consulter le  
Rapport au  
Congrès 2024



# LES INNOVATIONS PRÉSENTÉES DANS LE RAPPORT AU CONGRÈS 2024

## 1• Faire face à nos missions : l'innovation au pouvoir !

### **Echanger Habiter : bourse d'échanges de logements à l'échelle francilienne - Interbailleur (Ile-de-France)**

Pour favoriser la mobilité résidentielle, 24 bailleurs sociaux d'Ile-de-France ont déployés depuis 2018 une plateforme d'échanges de logements sociaux. Elle permet l'échange de logements entre locataires, en facilitant leur mise en relation. Elle couvre 750 000 logements franciliens, soit 60 % du parc social, permettant à ce jour l'échange d'environ 2 500 logements.

### **Le maintien à domicile pour toutes et tous - OPH 64 (Nouvelle-Aquitaine)**

La résidence « Le petit désir » accueille à Anglet des personnes âgées en perte d'autonomie ou en situation de handicap, visant le maintien à domicile. Un ergonome a été associé à la conception du projet pour répondre aux besoins des futurs occupants. Outre des solutions techniques innovantes de domotique, les locataires bénéficient d'animations, un dispositif d'assistance et d'une conciergerie. Le loyer mensuel moyen s'élève à 650 €, lorsqu'un logement similaire est loué 1 200 € dans une résidence sénior privée.

### **Refaire la ville sur la ville - Logéo Seine (Normandie)**

L'allée Aimé Césaire, face à la gare du Havre est le fruit du recyclage d'un îlot d'habitat indigne pour y créer 154 logements, dont 91 sociaux (PLUS, PLAI, PLS) et une allée piétonne, cyclable et commerçante : une réponse combinant diversité des modes d'habitat, offre commerciale et de services définie en concertation avec les habitants. Les logements sociaux à structure bois sont composés de petits immeubles et de maisons de ville au-dessus d'un socle commercial où Logéo a installé des incubations commerciales et un tiers-lieu.

### **Transformer les quartiers pour mieux répondre aux besoins - GrandLyon Habitat (AURA)**

Dans la perspective d'une transformation profonde du quartier, GrandLyon Habitat a engagé en 2021 le renouvellement urbain de la Darnaise à Vénissieux. L'ambition est de proposer une nouvelle diversité urbaine, fonctionnelle et résidentielle, après la démolition de plusieurs bâtiments. Modifier les formes urbaines, renouveler l'offre locative, diversifier la typologie des logements, implanter des activités économiques et des commerces et aménager de nouveaux espaces publics : autant d'atouts pour reconstruire la ville de demain.

### **Des prêts à taux zéro pour la rénovation des logements des plus modestes - Réseau Procvivis (France)**

Pour réaliser des travaux de rénovation, Procvivis préfinance des aides publiques et accorde des prêts sans intérêts aux propriétaires modestes et très modestes, ceux pour qui il est difficile, voire impossible d'avancer les fonds pour des travaux pourtant nécessaires, ceux aussi qui n'ont pas accès aux prêts bancaires. En permettant de lever ces obstacles, le réseau Procvivis participe activement à la rénovation du parc existant. En 2023, 75 millions d'euros de prêts sans intérêts ont ainsi été attribués à des ménages modestes.

### **La réversibilité du bâti, source d'offre nouvelle de logements - 1001 Vies Habitat (Ile-de-France)**

Anticipant la construction d'une future gare du métro du Grand Paris qui réduira l'usage des voitures, donc les besoins de places de parking 1001 Vies Habitat a conçu à Palaiseau une résidence étudiante dont la moitié des places de stationnement seront réversibles en logements. Cette innovation est rendue possible par la réalisation d'une trame structurelle identique de tous les étages du bâtiment.

# LES INNOVATIONS PRÉSENTÉES DANS LE RAPPORT AU CONGRÈS 2024

## 1• Faire face à nos missions : l'innovation au pouvoir !

### Densifier, réhabiliter et modifier les typologies pour mieux répondre aux besoins - Méduane Habitat (Pays de la Loire)

Dans le quartier Saint-Nicolas, à Laval, dans les quatre tours et barres datant des années 1970, les 265 logements sont devenus 293, à l'issue de travaux de réhabilitation, d'extension et de densification. Cette offre nouvelle permise par la surélévation des barres et la construction d'une nouvelle résidence a diversifié les typologies, au profit d'un plus grand nombre de 3 et 4 pièces qui répondent davantage aux besoins du territoire.

### Se rendre auprès des séniors pour lutter contre l'isolement - Gironde Habitat (Nouvelle-Aquitaine)

#### • Prix partenaires des âgés 2023

Lutter contre l'isolement contribue à retarder la perte d'autonomie des séniors. C'est dans cet objectif qu'a été conçu Ella CAR, un véhicule marqué aux couleurs de Gironde Habitat et disposant d'un espace de convivialité. Il se déplace dans les résidences du territoire. Deux équipes pluridisciplinaires (ergothérapeute, jeune en service civique, gestionnaire polyvalent...) vont à la rencontre des locataires pour répondre aux besoins des séniors et lutter contre l'isolement.

### Des logements et un accompagnement 100% adaptés aux femmes victimes de violences - Interrégionale Polygone (AURA)

Interrégionale Polygone propose à Aurillac 3 logements aménagés et meublés, dédiés aux femmes victimes de violences et à leurs enfants. Destinés à des femmes de la région, ils permettent de s'éloigner du conjoint violent. Leur localisation (transports, commerces, écoles...), la sécurisation des résidences, la souscription des abonnements des fluides par le bailleur sont adaptés au contexte traumatique et d'urgence. Un accompagnement par un interlocuteur unique de l'organisme et une association spécialisée offre une garantie de réassurance et de stabilisation.

### Accueil de jeunes sportifs de haut niveau - Néotoa (Bretagne)

Face au constat d'un manque de logements pour les jeunes inscrits dans un cursus de sport études, Néotoa a conçu et gère une résidence hors normes à Cesson-Sévigné en Ille-et-Vilaine : 72 studios et T2 qui facilitent le quotidien de sportifs de haut niveau provenant du Pôle Kayak France et du Centre de Formation de Club Professionnel de Handball. Les logements bénéficient d'un immobilier sur mesure : literie adaptée aux sportifs, séchoirs... Les jeunes bénéficient également de services dédiés et de locaux partagés

# LES INNOVATIONS PRÉSENTÉES DANS LE RAPPORT AU CONGRÈS 2024

## 2 • Accompagner la transition environnementale : un secteur Hlm volontariste

**« Réhabilitation 3 bois en 1 » à Thiais - 3F (Ile-de-France)**

• **Trophées de l'innovation 2023 - catégorie innovation bas carbone**

Ce projet de réhabilitation thermique en milieu occupé de 176 logements affiche une volonté "tout bois" (ossature, menuiseries, isolant) pour pousser le recours aux matériaux biosourcés et favoriser la décarbonation. Il intègre une démarche expérimentale de préfabrication de panneaux hors-site en ossature bois, permettant une réduction de l'impact transport des matières premières. Les délais de chantier sont réduits. La réduction des émissions de CO<sub>2</sub> est de 59% par rapport à une réhabilitation classique.

**Communauté énergétique citoyenne européenne à Bron - Alliade Habitat (AURA)**

• **Trophées de l'innovation 2022 - catégorie innovation durable et circulaire**

Ce bâtiment est doté d'une centrale solaire avec des panneaux photovoltaïques en toiture représentant une puissance de 17 kWc. L'électricité produite alimentera les parties communes et les logements. Les habitants regroupés en communauté énergétique citoyenne doivent, dans une certaine mesure, adapter leurs habitudes pour consommer l'énergie au moment où elle est produite, unique contrepartie à l'accès à une énergie gratuite. Un sociologue les accompagne durant deux ans.

**Refroidir des logements sans réchauffer la planète - Alpes Isère Habitat (AURA)**

• **Trophées de l'innovation 2023 - catégorie innovation technique**

Alpes Isère Habitat a testé avec la start-up grenobloise Caeli Energy un système « bas carbone » de rafraîchissement de logements à Saint-Martin-d'Hères. Une instrumentation pilotée par le CSTB et un retour d'expérience des habitants permettront une analyse qualitative et quantitative de ces systèmes. Le climatiseur consomme l'équivalent d'une box internet, soit 5 fois moins qu'un climatiseur classique. Il n'utilise ni fluide frigorigène, ni bloc de froid. L'efficacité énergétique est 3 fois supérieure aux meilleurs climatiseurs actuels.

**Une micro-forêt pour accélérer la trajectoire de décarbonation et plus encore - ICF Habitat (Centre Val de Loire)**

Dans le cadre d'une réhabilitation à Fleury-les-Aubrais, une micro-forêt, inspirée du botaniste japonais Akira Myawaki, offre un aménagement paysager innovant. Vaste de 400 m<sup>2</sup>, composée de 1 200 arbres et de plus de 20 variétés végétales, elle permet un stockage du carbone et un entretien plus respectueux de la nature. A la clé, de nombreux autres bénéfices pour les locataires : amélioration du cadre de vie, création d'îlots de fraîcheur, réduction du bruit, développement d'espaces de vie et de liens.

# LES INNOVATIONS PRÉSENTÉES DANS LE RAPPORT AU CONGRÈS 2024

## 2 • Accompagner la transition environnementale : un secteur Hlm volontariste

**Recygénie - Construction de logements collectifs en béton entièrement recyclé à Gennevilliers - Seqens (Ile-de-France)**

• **Trophées de l'innovation 2023 - catégorie innovation durable et circulaire**

Seqens et Holcim France réalisent une prouesse technologique et environnementale sans précédent en construisant le premier immeuble de logements (76 logements) en béton entièrement recyclé. Les granulats de béton mais aussi le clinker et l'eau utilisés sont 100% recyclés, ce qui rend cette opération exceptionnelle.

**La végétalisation pour développer le confort d'été Seine Ouest Habitat et Patrimoine (Ile-de-France)**

• **Trophées de l'innovation 2022 - catégorie innovation bas carbone**

La réhabilitation à Boulogne-Billancourt d'un ensemble immobilier de 315 logements construits en 1968 a été l'occasion pour Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) de proposer la végétalisation des façades pignon jusqu'au sommet des résidences et la création d'une boucle géothermique pour assurer l'alimentation en chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) et le rafraîchissement des appartements.

**Optimiser la gestion de l'eau à la parcelle - Semac (La Réunion)**

La Semac applique les principes de la gestion de l'eau intégrée à la parcelle dans tous ses projets de construction et de rénovation. La gestion des eaux pluviales favorise l'infiltration à une échelle appropriée. Les aménagements dédiés à la gestion des eaux pluviales sont limités au maximum. L'eau est gérée directement où elle tombe par des espaces verts en creux et des noues et ne transite pas par des tuyaux d'évacuation. Les coûts de travaux sont moindres, le cadre de vie et le confort d'été sont améliorés.

**Seul sur Mars - Comparer des solutions techniques « zéro charges » - Grand Delta Habitat (PACA)**

A l'Isle-sur-la-Sorgue, Grand Delta fait travailler 3 équipes qui conçoivent et assurent chacune la construction de 2 habitations individuelles « zéro charges », sur le même site et sur la base d'un plan de masse commun, en expérimentant des solutions inédites ou l'association de technologies éprouvées (éolienne à axe verticale, habitation type troglodyte bioclimatique, toiture-vague, photovoltaïque...). Un important volet d'instrumentation permettra de comparer l'efficacité énergétique des différentes options pour en massifier l'utilisation.

# LES INNOVATIONS PRÉSENTÉES DANS LE RAPPORT AU CONGRÈS 2024

## 3 • Favoriser le vivre-ensemble : l'innovation sociale en faveur de la cohésion de la société et des territoires

**INFOH'JOB : quand l'organisme Hlm permet le rapprochement entre les employeurs et les locataires en recherche d'emploi - Flandre Opale Habitat (Hauts-de-France)**

Sur le territoire de la communauté urbaine de Dunkerque, territoire phare de la réindustrialisation, Flandre Opale Habitat déploie en pieds d'immeubles des "Bar'emploi", dispositifs conviviaux qui permettent aux employeurs du territoire de rencontrer des locataires en recherche d'emploi, après un premier travail de repérage en porte-à-porte. L'objectif en 2024 est d'accompagner 135 personnes pour un retour à l'emploi de 50 locataires.

**Le chien détecteur, pire ennemi des punaises - La maison pour tous (Grand-Est)**

Face à la recrudescence des punaises de lit et autres nuisibles, La Maison pour tous a créé une équipe cynophile, composée d'un conducteur de chien salarié de la Coopérative et d'un chien renifleur spécialement éduqué à la détection des punaises. La détection canine permet de localiser les punaises de lit, donc de cibler les traitements et de diminuer ainsi la quantité de produits utilisés. Le chien détecteur effectue un contrôle après traitement, afin de s'assurer du succès de l'intervention.

**Un bike park urbain écoresponsable - Toulon Habitat Méditerranée (PACA)**

En 2019 Toulon Habitat Méditerranée a ouvert un bike park de 3 hectares dédié au VTT et au crosscountry sur un espace vert qualitatif, utilisé jusqu'alors pour du motocross sauvage qui portait atteinte à la tranquillité, voire à la sécurité, des habitants de la résidence attenante. Ce bike park accueille aujourd'hui des pratiquants bien au-delà du quartier d'habitat social. Il est devenu un lieu de référence pour le VTT et le crosscountry.

**Déclic OP@C : accompagner les locataires aux évolutions du numériques - OPAC de Saône-et-Loire (Bourgogne-Franche-Comté)**

Dans la continuité de la digitalisation de ses services et face au constat de difficultés en matière d'usage numérique d'un certain nombre de ses locataires, l'OPAC de Saône-et-Loire a dès 2019 déployé un dispositif d'accompagnement au numérique des locataires. Cette démarche laisse une large place aux problématiques d'insertion socioprofessionnelle et de retour à l'emploi. Des ateliers sur-mesure ont été mis en place pour répondre aux besoins spécifiques des habitantes et habitants des quartiers.

**La méthode du Living Lab pour expérimenter des prototypes pour lutter contre les jets par les fenêtres - Inter organismes (France)**

Un « Living Lab » rassemble les parties prenantes d'un process dans l'objectif de tester grandeur nature des services, des outils ou des équipements nouveaux. C'est le choix méthodologique fait en 2022 par plusieurs organismes pour lutter contre les jets de déchets par les fenêtres. L'intervention en parallèle d'un laboratoire d'économie expérimentale a permis de percer les irrationalités de ces comportements complexes.

**Recyclo'bus donne une deuxième vie aux encombrants à Marseille - Interbailleurs (PACA)**

Le projet est né d'un triple enjeu : passer de la problématique des dépôts sauvages d'encombrants à une opportunité pour créer de l'activité, améliorer la propreté du quartier et développer des services aux habitants. Ce projet partenarial comprend un service de collecte et de traitement des encombrants sur une plateforme de tri, une boutique solidaire et un bus itinérant dédié à la sensibilisation, au réemploi et à la vente.

# LES INNOVATIONS PRÉSENTÉES DANS LE RAPPORT AU CONGRÈS 2024

## 3 • Favoriser le vivre-ensemble : l'innovation sociale en faveur de la cohésion de la société et des territoires

### **Une maquette 3D à la place d'un plan masse - Vilogia, ICF La Sablière, CDC Habitat (Ile-de-France)**

A Epinay-sous-Sénart, les 3 organismes Hlm du site ont utilisé une maquette évolutive des travaux, afin de permettre aux locataires de comprendre et de suivre l'opération de renouvellement urbain de leur quartier. Véritable outil de dialogue et d'aide à la décision, la maquette 3D rend les locataires acteurs du devenir de leur quartier.

### **Equipes mobiles pour la santé mentale - Interbailleurs [Domofrance, Mésolia, Clairsienne, Aquitanis, Gironde Habitat] (Nouvelle-Aquitaine)**

Les équipes mobiles inclusives logement et emploi (Emile) interviennent à Bordeaux depuis 2016. Le bailleur oriente vers l'équipe mobile les personnes connaissant des difficultés dans la manière d'habiter leur logement ou à s'intégrer dans l'environnement. Ces équipes pluridisciplinaires accompagnent les locataires du parc social dans une démarche « d'aller vers » et de rétablissement en santé mentale.

### **Un label qui lie logement et santé - Groupe Arcade Vyv (France)**

Les sociétés Hlm du Groupe Arcade Vyv pensent les logements et les résidences neuves en intégrant la santé et l'activité physique dans la vie quotidienne des locataires. Conception architecturale adaptée (escaliers éclairés par la lumière naturelle pour encourager leur utilisation quotidienne...), mise à disposition de services (coach sportif...) et développement du lien social (coopération avec des associations locales...) constituent le triptyque des engagements de ce label.

### **Le comptoir des plants du Val-de-Marne : un potager pas comme les autres - Valophis Habitat (Ile-de-France)**

Créé à l'initiative de Valophis dans le quartier des Gravières à Villeneuve-Saint-Georges, le comptoir des plants du Val-de-Marne est constitué d'une serre de 206 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1 000 m<sup>2</sup> où sont produits des plants de fruits, de légumes, de fleurs et d'arbustes que le public peut acquérir à petit prix. Ce projet d'agriculture urbaine cultive l'écologie, le lien social et l'insertion socio-professionnelle. Outre l'accueil de jardiniers bénévoles, le comptoir fonctionne via un Atelier Chantier d'Insertion avec 6 personnes éloignées de l'emploi.

### **Résidence égalitaire : concevoir l'habitat à partir des besoins et des évolutions sociétales - Val d'Oise Habitat (Ile-de-France)**

La résidence La cerisaie à Villiers-le-Bel veut répondre à l'augmentation du nombre de familles monoparentales et recomposées et au vieillissement des occupants ou des ménages dont les ressources sont souvent contraintes. Sa conception permettra d'augmenter le reste à vivre : modération des charges énergétiques grâce à une conception vertueuse, mise à disposition d'une buanderie collective, évitant l'achat d'une machine à laver individuelle, tout en créant du lien social.

# LES INNOVATIONS PRÉSENTÉES DANS LE RAPPORT AU CONGRÈS 2024

## 4 • Répondre aux équations économiques : à l'impossible, nous sommes tenus !

### **Le bail emphytéotique pour passer la crise - Haute-Savoie Habitat (AURA)**

Plutôt que d'être un propriétaire immobilier, le rôle d'un organisme Hlm est de développer une offre locative sociale. Une première expérimentation est prévue en 2025 dans un secteur tendu. Haute-Savoie Habitat propose aux collectivités locales de retrouver l'investissement public foncier, indispensable dans le montage des opérations immobilières d'acquisition de logements sociaux en VEFA. L'EPCI acquiert les logements auprès du promoteur et les cède ensuite à l'organisme Hlm sous forme de bail emphytéotique. A l'issue du bail de 65 ans, la collectivité possèdera l'actif.

### **Le BRS en centre ancien à Bayonne - Le Col (Nouvelle-Aquitaine)**

En 2022, grâce à un montage en bail réel solidaire (BRS) qui permet une dissociation de la propriété du bâti et du foncier, Le Col a pu réaliser 4 logements en accession sociale dans un secteur tendu. Sans le montage en BRS, il aurait été impossible d'équilibrer l'opération : secteur situé en quartier ancien dégradé où les travaux, très importants, relèvent de la "dentelle". C'est l'EPLF (agrée OFS) qui porte le foncier.

### **Diminuer le coût de l'entretien des bâtiments par l'utilisation de drones - La Nantaise d'habitations (Pays de la Loire)**

La Nantaise d'habitation a réalisé en 2023 le démoussage de toitures ardoises par drone sur deux résidences, avec la startup FlyRenov. Outre les points forts techniques de cette méthode (intervention rapide, sécurité des intervenants, traitement de surfaces difficiles d'accès...), elle permet d'économiser le coût de l'installation d'un échafaudage (30 à 40 000 €) ou de location d'une nacelle (18 000 €).

### **Accession sociale sobre et participative en secteur recherché à prix et délais maîtrisés - Habitat de l'III (Grand-Est)**

Avec la résidence Ecoterra, Habitat de l'III a réussi le tour de force de réaliser une opération participative avec les futurs accédants, dont le prix de sortie est inférieur à ceux du secteur, en utilisant des innovations techniques : ossature bois avec isolation paille et finitions intérieures par enduit en terre crue. Les délais de réalisation ont été comparables à ceux d'une opération classique.

### **Un lab d'innovation partenarial pour l'habitat - ACM Habitat [Altémed] (Occitanie)**

ACM Habitat a créé un lieu d'open innovation nommé le « Lab by Altémed » installé dans une ancienne salle de réunion redesignée. Il est ouvert à l'ensemble des salariés et professionnels de l'immobilier. Ce Lab réunit quatre types de parties prenantes de l'habitat et de l'immobilier : les territoires, les métiers, l'écosystème start-up et l'enseignement. Espace pensé pour accompagner le développement d'une culture de l'innovation et de nouvelles pratiques, il est animé par une programmation d'évènements.

### **L'intelligence artificielle pour simplifier la gestion des clés, des bips et des badges et réduire les coûts - Réseau Procivis (France)**

Les demandes de doubles de clés, de bips et de badges par les occupants des logements sont nombreuses et engendrent des tâches de gestion chronophages. Grâce à une intelligence artificielle brevetée, SecurClés, startup experte en reproduction d'objet ouvrants et Procivis ont expérimenté une application qui permet aux collaborateurs de créer un jumeau numérique des armoires à clés. Ce dispositif sécurisé, rapide et économique a été adopté par de nombreux membres du réseau Procivis.

# LES INNOVATIONS PRÉSENTÉES DANS LE RAPPORT AU CONGRÈS 2024

## 4 • Répondre aux équations économiques : à l'impossible, nous sommes tenus !

### Impression 3D de béton et éléments préfabriqués pour un nouveau modèle économique de construction - Plurial Novilia (Grand-Est)

Plurial Novilia a construit 5 maisons à Reims dont les façades nord sont composées d'un module réalisé en préfabriqué constituant la cuisine, le cellier, l'entrée, les toilettes et la salle de bain. Des murs en béton imprimés en 3D composent au sud le séjour et les chambres. Ce procédé constructif intitulé Viliaprint est moins polluant, moins coûteux et plus rapide à déployer.

### Des logements en autoconsommation électrique sur l'Île de Sein - Finistère Habitat (Bretagne)

Les locataires de 24 logements situés sur l'Île de Sein dans le Finistère bénéficient d'une électricité produite par l'énergie photovoltaïque et éolienne. L'eau chaude sanitaire est fournie par du solaire thermique. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur. L'opération est complétée par un volet comportemental : des batteries sont installées dans chaque logement, afin d'encourager la sobriété énergétique des locataires et favoriser le pouvoir d'achat des locataires.

# LES INNOVATIONS PRÉSENTÉES DANS LE RAPPORT AU CONGRÈS 2024

## 5 • Recruter, fidéliser, former

### **Entreprise Hlm = entreprise régénérative - Domanys (Bourgogne-Franche-Comté)**

Face aux enjeux actuels, Domanys fait le pari de devenir une entreprise régénérative : il ne s'agit pas de moins détruire l'environnement, mais d'en favoriser la restauration, la revitalisation et l'amélioration et de créer un impact positif sur la société. Pour gagner le pari de l'entreprise régénérative, l'OPH repense le sens de son action qui renouvelle celui de tous les métiers de l'organisme.

### **L'innovation RH au service de l'innovation sociale - CDC Habitat (Ile-de-France)**

Donner du sens au quotidien des équipes et s'appuyer sur leur expertise et leur créativité pour inventer l'innovation sociale de demain : tel a été le fil rouge de l'Appel à Projets interne « L'ISA – L'Innovation Sociale en Actions » lancé en 2022 par le Groupe CDC Habitat. 24 projets innovants proposés et portés par les collaborateurs du Groupe sont soutenus financièrement sur les thématiques de la tranquillité résidentielle, de la sensibilisation aux écogestes, de la santé mentale et de la fracture numérique.

### **Répondre aux besoins de recrutement des métiers de la proximité des organismes Hlm - Archipel Habitat (Bretagne)**

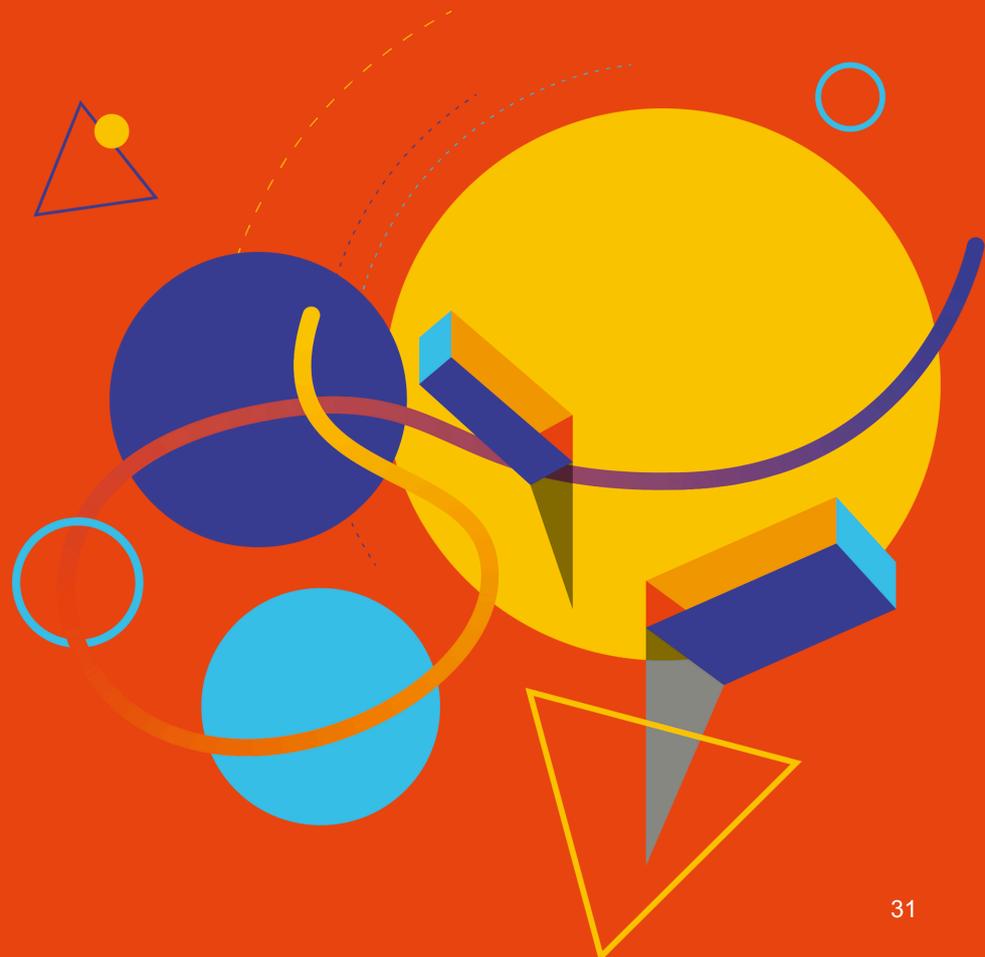
L'école de la proximité, conçue par Archipel Habitat en 2018, forme des locataires Hlm éloignés de l'emploi aux métiers de la proximité. Une formation certifiante est dispensée par l'AFPOLIS. Des tuteurs et formateurs internes interviennent également, transmettant aux stagiaires les valeurs et les savoirs du secteur Hlm. 70% des stagiaires ont été recrutés par Archipel Habitat et d'autres organismes de la région.

### **Le mécénat de compétences en faveur des locataires, via des associations des territoires - Batigère Habitat (France)**

En mars 2024, Batigère et sa fondation ont signé une convention de partenariat avec "Les ateliers des compétences", Fonds de dotation de l'Afpols. L'objectif est de former via du mécénat de compétences les intervenants des associations œuvrant dans des quartiers où Batigère Habitat est implanté. Des actions en faveur de l'inclusion numérique des locataires seniors et de leur autonomie dans leurs démarches administratives numériques seront déployées.



# LE LOGEMENT SOCIAL EN OCCITANIE



# DOSSIER DE PRESSE

84<sup>e</sup> Congrès Hlm  
Montpellier 2024

## “Le logement social, socle du Pacte Républicain”

# ÉDITO

## Notre 84<sup>e</sup> congrès annuel aura lieu les 24, 25 et 26 septembre à Montpellier.

Cette année, Habitat Social en Occitanie s'est donné comme thème « **Le logement Social, socle du pacte Républicain** ». Le logement social est indispensable à la cohésion de notre République et nous sommes convaincus que le combat en faveur des locataires du parc social contribue à faire société, à en consolider ses fondements. Un logement digne permet à chaque citoyen de trouver sa place, d'y construire une trajectoire de vie, de fonder et d'élever une famille.

Ces convictions conduisent notre travail quotidien en Occitanie. Force de proposition, HSO accompagne les 67 organismes régionaux, entend peser et exercer une influence positive dans le débat et les décisions publiques, témoignant ainsi du rôle social, économique et environnemental joué par le logement social dans un territoire régional en pleine mutation.

**Notre stand de 250 m<sup>2</sup>** accueillera les congressistes, doté d'un programme de tables rondes, de signatures de partenariats, d'ateliers et d'animations, qui permettront d'exposer l'étendue et la diversité de nos missions. Pacte Républicain, réchauffement climatique, tranquillité résidentielle, logements sociaux adaptés aux PMR, construction et hébergement dans les zones touris-



**Michel CALVO**

Président  
d'Habitat social en Occitanie

**Jean-Michel FABRE**

Vice-président  
d'Habitat social en Occitanie

tiques, enjeux de la labellisation pour les ménages prioritaires... tous ces sujets qui touchent aujourd'hui le logement social seront débattus. Les élus, experts, dirigeants d'organismes de logement social et grands témoins seront avec nous dans l'espace conférence pour apporter leur éclairage dans des échanges enrichissants et contradictoires.

Nous avons également souhaité que nos partenaires publics et para-publics soient présents à nos côtés durant ces trois jours comme ils le sont tout au long de l'année.

Vous le voyez, une densité de sujets et d'animations pour témoigner de nos missions, de nos engagements et de nos actions quotidiennes au service du logement social.

**Nous vous souhaitons un excellent 84<sup>e</sup> congrès à Montpellier !**



Union régionale Hlm

The page features abstract geometric shapes in blue and red. At the top, there are blue zig-zag lines and a vertical red bar. On the right side, there is a large blue L-shaped graphic. At the bottom, there are more blue zig-zag lines. The text is centered in the middle of the page.

# **PROGRAMME**

**du stand de l'association régionale  
USH Habitat Social en Occitanie**

# Mardi 24 septembre

## JOURNÉE ACCOMPAGNÉE PAR LA BANQUE DES TERRITOIRES

**9h00 – 11h00**

### ACCUEIL CONVIVAL

Petit-déjeuner

Place centrale, autour de l'olivier

**10h00 – 12h00**

### ANIMATIONS JARDINS PARTAGÉS

avec l'association CulturÔtoits

Espace jardins partagés

**11h30 – 12h30**

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

de l'Association Régionale des Directeurs d'ESH

Espace atelier

**12h45 – 13h15**

### INAUGURATION DU STAND

En présence :

- > Emmanuelle COSSE, Présidente de l'USH
- > Michaël DELAFOSSE, Maire de Montpellier, Président de Montpellier Méditerranée Métropole
- > Carole DELGA, Présidente de la Région Occitanie
- > Michel CALVO, Jean-Michel FABRE, Président et Vice-Président d'Habitat Social en Occitanie
- > Jean-Luc VIDON, Président de la Fédération Nationale des Associations Régionales

Place centrale, autour de l'olivier

**13h00 – 14h00**

### COCKTAIL DÉJEUNATOIRE

offert par la Banque des Territoires  
aux bailleurs sociaux d'Occitanie

Place centrale, autour de l'olivier

**13h30 – 14h00**

**SIGNATURE** de partenariat avec Action  
Logement

Espace partenariat

**14h00 – 14h30**

**SIGNATURE** de partenariat  
avec la CARSAT-Languedoc Roussillon

Espace partenariat

**14h30 – 16h00**

### TABLE RONDE

Le logement social, mur porteur du pacte  
républicain

Témoïn :

> François ROCHON, Urbaniste et Docteur de l'Ecole  
Nationale des Ponts et Chaussées

Participants :

- > Claudie FAUCON-MEJEAN, Maire de Bram
- > Isabelle DEBRIE, 1<sup>re</sup> Adjointe à la Maire de Vergèze
- > Rémi NICOLAS, Maire de Marguerittes, Vice-Président de Nîmes Métropole, Conseiller départemental du canton de Marguerittes
- > Michel CALVO, Président d'Habitat Social en Occitanie, Président d'ACM Habitat, Adjoint au Maire de Montpellier, Conseiller de Montpellier Méditerranée Métropole
- > Jean-Michel FABRE, Vice-Président d'Habitat Social en Occitanie, Président de l'OPH Haute-Garonne, Vice-Président du Conseil départemental Haute-Garonne

Espace Agora

**16h00 – 17h00**

### SÉANCE DE DÉDICACE

> François ROCHON pour son livre La République des  
HLM, 2023

Espace partenariat

**16h00 – 17h30**

### CONVENTION DES PERSONNELS

Seul, on va plus vite ;  
ensemble on va plus loin !

> Patrice CANAYER, consultant,  
ancien entraîneur du Montpellier Handball

Salle plénière du Parc des Expositions

**17h30 – 18h00**

**APÉRITIF** (accès réservé)

offert aux collaborateurs des bailleurs  
sociaux d'Occitanie

Espace cocktail les Trois Grâces



# Mercredi 25 septembre

## JOURNÉE ACCOMPAGNÉE PAR ACTION LOGEMENT ET GRDF

**9h00 – 11h00**

### ACCUEIL CONVIVAL

Petit-déjeuner

Place centrale, autour de l'olivier

**9h30 – 11h00**

### TABLE RONDE

Le logement social dans les zones touristiques : quels enjeux, quelles réponses ?

Témoïn :

> Jean PINARD, Consultant, ex Directeur Général du Comité Régional du Tourisme et des Loisirs d'Occitanie

Participants :

- > Stephan ROSSIGNOL, Maire de La Grande Motte, Président de l'Agglomération du Pays de l'Or
- > Jean-Marie BRIDIER, Membre du Comité Régional d'Action Logement Occitanie
- > Jean-Pierre LAFONT-CASSIAT, Directeur Général de l'OPH 65
- > Mathieu MASSOT, Directeur Général FDI
- > Vincent GAUDY, Vice-Président Conseil départemental de l'Hérault et Président de Hérault Logement

Espace Agora

**11h00 – 12h30**

### ATELIER DALO

Quels sont les enjeux de la labellisation en Occitanie ?

Participants :

- > René DUTREY, Secrétaire Général du Haut Comité pour le Droit au Logement
- > Yannick MERCIER, Directeur Territorial Occitanie de Mésolia et Vice-Président de la Commission de médiation du DALO en Haute-Garonne
- > Ode PENA, Directrice de la Gestion Locative d'Un Toit Pour Tous

Espace Agora

**11h00 – 12h00**

ATELIER HANDI'CAP LOGEMENT 34 : dispositif innovant en partenariat avec APF France handicap Logement 34

Participants :

- > Cindy MAUPILLIER, Cheffe de projet APF France handicap Occitanie
- > Séverine WOOKJEAN, Responsable stratégie peuplement de Hérault Logement
- > Anaïs MONTASTRUC, Chargée de mission sénior et concertation locative de Promologis

Espace Atelier

**11h30 – 12h00**

SIGNATURE de partenariat avec l'Agence de l'eau Adour Garonne et l'Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse

Espace partenariat

**12h00 – 12h30**

SIGNATURE de partenariat avec l'APF France handicap

Espace partenariat

**12h30 – 14h30**

COCKTAIL DÉJEUNATOIRE avec les représentants des locataires (offert par GRDF)

Place centrale, autour de l'olivier

**14h30 – 16h00**

### TABLE RONDE

La médiation sociale et la tranquillité résidentielle : c'était mieux avant ?

Témoïn :

> Emilie VASQUEZ, Responsable du département politiques de sûreté et tranquillité résidentielle de l'USH

Participants :

- > Florence BELOU, Conseillère municipale de Graulhet, Conseillère d'agglomération, Vice-Présidente du département et Présidente de Tarn Habitat
- > Sébastien COTE, Adjoint au Maire de Montpellier à la protection de la population, la tranquillité publique et les affaires militaires
- > Steve LEFEBVRE, Directeur Général du GSRI, Directeur de la Direction Proximité, Sûreté et Cohésion des territoires d'ACM Habitat
- > Pierre-Marie BECKAERT, Directeur Général Domitia Habitat
- > Stéphanie ERALES, Directrice Générale Adjointe de Patrimoine SA Languedocienne

Espace Agora

**16h00 – 17h00**

LANCEMENT DE L'ASSOCIATION NATIONALE DES GROUPEMENTS INTER-BAILLEURS DE SÉCURITÉ

Place centrale, autour de l'olivier

**16h00 – 17h30**

ANIMATIONS JARDINS PARTAGÉS avec l'association CulturÔtoits

Espace jardins partagés

**16h30 – 18h00**

ATELIER LE LAB BY ALTÉMÉD Un outil d'innovation au service du territoire

Espace Agora

**17h00 – 17h30**

SIGNATURE de partenariat entre Logis Cévenols et SURETIS

Espace partenariat



# Jeudi 26 septembre

## JOURNÉE ACCOMPAGNÉE PAR LES COLLECTIVITÉS

**9h00 – 11h00**

### ACCUEIL CONVIVAL

Petit-déjeuner

*Place centrale, autour de l'olivier*

**9h30 – 10h45**

### TABLE RONDE

« Logement social engagé Gaz Vert »,  
expériences en Occitanie, avec GRDF

#### Participants :

- > Gaëtan QUESNEL, Chef de marché logement social au sein de GRDF
- > Christian NOAILHAC, DGA Stratégie Patrimoniale et Environnementale de Patrimoine SA Languedocienne
- > Justine JULLIAN, Directrice de l'innovation d'Altémed
- > Michel CALVO, Président d'Habitat Social en Occitanie, Président d'ACM Habitat, Adjoint au Maire de Montpellier, Conseiller de Montpellier Méditerranée Métropole
- > Frédéric ROLLAND, Directeur délégué Marché d'Affaires et Communication externe Régions Occitanie et Nouvelle-Aquitaine de GRDF

*Espace Agora*

**10h45 – 11h15**

### SIGNATURE de partenariat

avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie

*Espace partenariat*

**11h00 – 12h30**

### TABLE RONDE

Réchauffement climatique, le logement  
social relève le défi

#### Témoignage :

- > Benjamin SULTAN, Directeur de recherches à l'IRD, Expert du GIEC

#### Participants :

- > Aldo RIZZI, Directeur Général de l'OPH 66
- > Linda PRADEL, Directrice Générale Tarn et Garonne Habitat
- > Gilles GAL, Architecte et urbaniste Ateliers A+
- > Thierry SUAUD, Maire de Portet-sur-Garonne, Conseiller Départemental de Haute-Garonne, Président du Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne

*Espace Agora*

**11h00 – 12h30**

### ATELIER RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX

Bilan et perspectives de la plateforme PIREE  
de UPCYCLEA

#### Participants :

- > Véronique VELEZ, Responsable innovation et prospective de l'USH
- > Eric ALLODI, Directeur général de UPCYCLEA
- > Sophie LECLERC, Responsable d'opérations Héroult Logement

*Espace Atelier*

**12h00 – 13h00**

### SIGNATURE de partenariat

avec ENVIROBAT Occitanie

*Espace partenariat*

**14h30 – 16h00**

### ANIMATIONS JARDINS PARTAGÉS

avec l'association CulturÔtoits

*Espace jardins partagés*



Union régionale Hlm

# HSO

## en quelques mots

Habitat Social en Occitanie (HSO) représente le mouvement Hlm sur l'ensemble du territoire régional. Entité associative, elle regroupe plus de 60 organismes du logement social en Occitanie, qu'elle anime et accompagne dans leurs missions d'intérêt général et dans la mise en œuvre des politiques du logement.

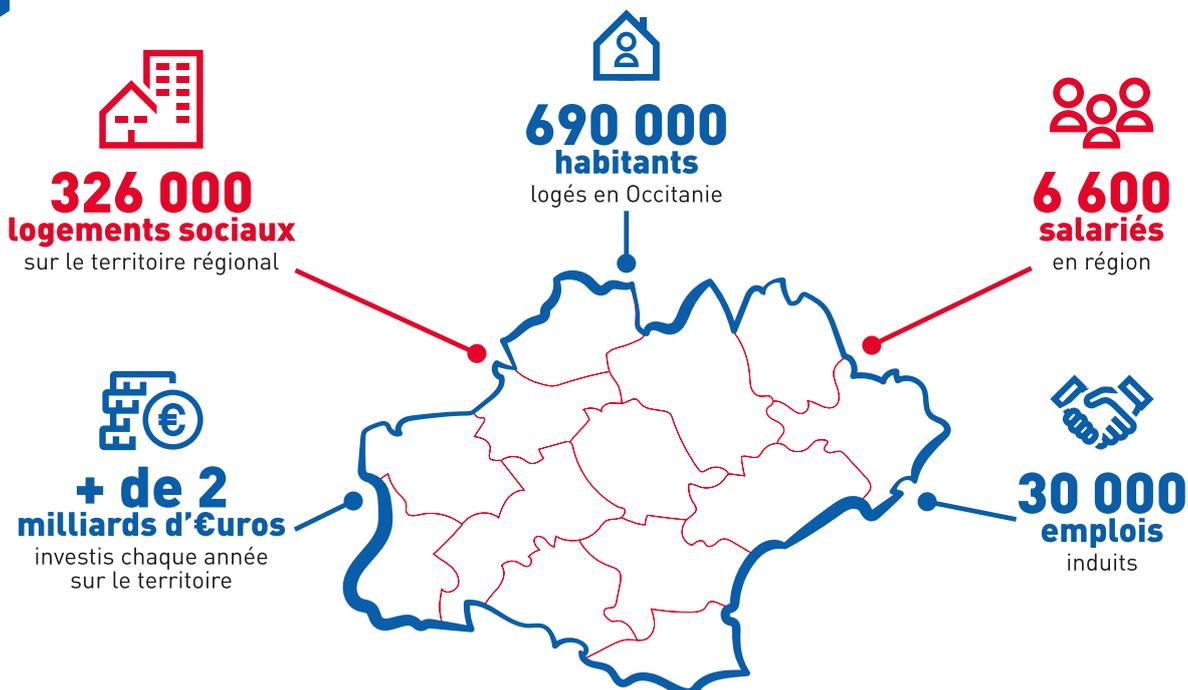
En tant qu'union régionale Hlm, sa vocation est de porter la voix de ses adhérents auprès de tous les acteurs de l'habitat, pour la préservation et le renforcement d'un modèle essentiel à la cohésion sociale, économique et citoyenne en Occitanie.



Force de propositions, elle entend exercer une influence forte et positive dans le débat et les décisions publiques, face aux grands enjeux de transformation du territoire et pour répondre aux besoins en logement de ses habitants.

Dans cette perspective, elle mène des actions et développe des ressources, qu'elle engage et partage au service d'une cause : le logement social.

## Le logement social en Occitanie



# HSO

## l'union régionale Hlm en Occitanie

Association loi 1901, HSO fédère et accompagne plus de 60 organismes du logement social d'Occitanie. Elle assure leur information et organise les échanges inter-organismes pour accompagner les mutations de leur environnement réglementaire, économique, social et technique.

Elle représente les intérêts du mouvement Hlm, notamment au sein des instances de réflexions et de décisions régionales, telles que le CRHH et le CESER, et infrarégionales.

Elle mobilise, dans le cadre de contributions et de rencontres, les organismes pour agir au coeur des politiques territoriales de l'habitat.

Elle est, par ses expertises et ses compétences, l'interlocutrice naturelle des institutions et acteurs régionaux que sont la DREAL, la DREETS, le SGAR, la Région Occitanie, la direction



**Sabine VÉNIEL-LE NAVENEC**  
Directrice d'Habitat social en Occitanie

régionale de la Banque des Territoires, la direction régionale d'Action Logement Services, les organisations professionnelles du bâtiment, mais également des intercommunalités et départements, des associations d'élus, des acteurs de la solidarité et des associations de locataires.

Enfin, elle porte à la connaissance de l'USH les situations et enjeux régionaux, en contribuant à faire évoluer les politiques nationales à partir des réflexions et pratiques locales et régionales.

### LES RÉFÉRENTS TERRITORIAUX HSO

HSO intègre pour chaque département d'Occitanie un référent territorial identifié, interlocuteur privilégié des adhérents. Une nouvelle organisation qui vise à renforcer son ancrage dans les territoires, avec 4 grandes missions :

- > **être à l'écoute des adhérents** sur chacun des territoires (veille et réponses pro-actives),
- > **constituer un relais** privilégié,
- > **produire et capitaliser la connaissance** sur les enjeux locaux de l'habitat,
- > **faciliter et impulser** les dynamiques de mise en réseau.



**Anticipation**



**Engagement**



**Collectif**



**Proactivité**



**Co-Développement**



**Dialogue**

## Nos valeurs au service de la cause du logement Social en Occitanie

# Transformer le territoire

## HSO, force de propositions et d'innovation

Habitat Social en Occitanie entend œuvrer en tant que force de propositions et force de transformation et d'innovation. Sa raison d'être peut s'énoncer de manière simple : agir pour répondre aux besoins de logement croissant en Occitanie.

### SON ACTION S'INSCRIT DANS LA PERSPECTIVE DE 3 FINALITÉS ESSENTIELLES POUR LE TERRITOIRE :

- > **améliorer la qualité de vie** des habitants d'Occitanie,
- > **relever le défi** de la transition énergétique,
- > **soutenir l'économie et l'emploi** sur le territoire.

### AU REGARD DE CES ENJEUX, HSO PORTE DES PROPOSITIONS AUPRÈS DES POUVOIRS PUBLICS AFIN DE :

- > **défendre l'avenir** du modèle Hlm,
- > **penser les logements de demain** et massifier la rénovation énergétique,
- > **redonner aux organismes la capacité de remplir leur mission d'intérêt général** face aux multiples crises qui impactent le logement (foncière, financière ou encore énergétique),
- > ainsi que pour **soutenir les ménages modestes et aider les locataires fragilisés** par les augmentations du coût de la vie.

### ORGANISMES DU LOGEMENT SOCIAL : DES RESSOURCES TOUJOURS PLUS CONTRAINTES

Les OLS, organismes du logement social, doivent faire face, ces dernières années à de multiples baisses de ressources et d'augmentations de coûts qui pèsent sur leur capacité à financer la construction de nouveaux logements :

- > la **forte progression des coûts** de construction,
- > les **fluctuations du taux du livret A** et ses impacts sur la dette d'emprunt des bailleurs sociaux,
- > l'**envolée des coûts de l'énergie**,

- > l'**augmentation continue de la taxe foncière**,
- > la **recrudescence des impayés** de loyers et charges.

**Dans ce contexte, le maintien par le gouvernement de la RLS (réduction des loyers de solidarité), ponctionnant les OLS à hauteur de 1,3 milliard d'euros par an, n'est plus tenable.**

# Porter la voix du mouvement Hlm en Occitanie

## Représenter les OLS & animer le débat public

HSO assure un rôle d'influence et représente le mouvement Hlm en région, auprès des parties prenantes de l'habitat social : représentants de l'État, élus, financeurs, monde économique, associations de locataires :

- > en prenant position et en portant les propositions des acteurs du logement social dans le **débat public** en Occitanie,
- > en représentant et en incarnant le **mouvement Hlm dans sa diversité** sur le territoire régional,
- > en communiquant en direction des **médias** notamment pour valoriser **les savoir-faire et les innovations des organismes adhérents**,
- > en faisant connaître les engagements des organismes ainsi que leur **poids social** et **économique**.



### DES PARTENARIATS AVEC LES ACTEURS DU TERRITOIRE : « TOUS CONCERNÉS PAR LE LOGEMENT »

En écho à la dynamique nationale de l'Alliance pour le logement, HSO est engagé depuis fin 2023 dans une action de sensibilisation des élus parlementaires, aux côtés des grandes organisations de la construction, de l'habitat, de l'immobilier et des entreprises. Un dialogue républicain mené avec des députés et sénateurs du territoire afin de faire connaître la gravité de la situation et alerter sur les menaces économiques, sociales et politiques qu'induirait un statu quo.

### LE RÉSEAU CONVERGENCE

HSO anime le réseau Convergence qui réunit des collectivités et acteurs territoriaux autour des questions de l'habitat, dans les départements du Gard, de l'Hérault et des Pyrénées-Orientales. La démarche, qui se concrétise notamment par l'organisation de Rencontres Interprofessionnelles Régionales, met en synergie des actions et des moyens de chaque partenaire en faveur d'un logement de qualité accessible à tous.



# Partager et diffuser des ressources

## Au service d'une cause

L'équipe de HSO apporte un socle de ressources à tous les adhérents, en adaptant leur appui dans une logique de proximité, selon la nature et les enjeux de leur territoire. Au service d'une cause, le logement social, elle œuvre pour :

- > **produire des données** et analyses,
- > **partager et diffuser l'information**, l'innovation et les bonnes pratiques,
- > **favoriser les échanges** et **retours d'expérience**,
- > **apporter conseil et appui** méthodologique pour s'adapter à l'évolution des besoins des adhérents dans un contexte de transformations.

### LE CHAMP DES THÉMATIQUES COUVERTES

HSO concentre son action sur une dizaine de domaines majeurs tels que la transition climatique et écologique, la transformation numérique, les problématiques foncières, la qualité de service, la gestion locative ou encore les politiques sociales, techniques, patrimoniales....



Politiques  
techniques



RH &  
Management



Politiques  
sociales



Transition  
climatique



Transformation  
numérique



Gestion locative



Qualité de  
services



Politique  
foncière et  
patrimoniale



## Contact presse

---

**Opale CRIVELLO**

opale@mereconseil.com

06 03 23 01 01

**Frédéric TUBIANA**

frederic@ouvertaupublic.com

06 27 40 44 51

## RÉGION OCCITANIE

### • CHIFFRES-CLÉS DU LOGEMENT SOCIAL (JUILLET 2024)

#### Les acteurs de terrain : 67 opérateurs adhérents

- **19** Offices Publics de l'Habitat,
- **23** Entreprises sociales pour l'habitat,
- **15** Sociétés coopératives d'Hlm,
- **4** SACICAP (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété), rattachées au groupe Crédit Immobilier de France,
- **2** SEM (sociétés d'économie mixte),
- **2** SAC (sociétés anonymes de coordination).

**Plus de 6 000 salariés** œuvrent chaque jour au sein du Mouvement Hlm en Occitanie pour construire, entretenir et améliorer le parc Hlm, mais également pour servir et accompagner les locataires.

#### Le parc social : 325 896 logements sociaux

- Densité : **51,3 logements sociaux** pour 1 000 habitants.
- **9,2 %** des résidences principales sont des logements sociaux. En Occitanie, sur 4 453 communes, 1 639 communes ont du parc locatif social.
- **78 %** des logements sociaux sont collectifs.
- **38 %** des logements sont des **T3** et **29 %** des **T4**.
- Le taux de vacance commerciale représente **4,7 %** du parc total géré.
- **73 %** du parc construit par les organismes Hlm.

#### Gestion, renouvellement et réhabilitation du parc (chiffres 2023)

**9 274 logements programmés** (50 % des logements sont issus de la VEFA) :

- 4 104 PLUS
- 3 008 PLAI
- 2 162 PLS
- 1 205 PSLA

**6 576 logements locatifs mis en service**

- 3 527 PLUS
- 1 963 PLAI
- 665 PLS
- 421 autres

**1 426 logements réhabilités (cf. FNAP)**

- 377 restructurations lourdes
- 979 rénovations énergétiques
- 70 appels à projets « Seconde Vie »

*Sources : suivi de la programmation 2023 : SIAP, extraction HSO et RPLS au 01/01/2023.*

# RÉGION OCCITANIE

## • CHIFFRES-CLÉS DU LOGEMENT SOCIAL (JUILLET 2024)

### Les habitants du parc

- **681 952** personnes vivent dans le parc locatif social.
- **41 %** des ménages logés sont des personnes isolées.
- **25 %** sont des familles monoparentales.
- **7 %** des locataires ont moins de 30 ans.
- **71 %** des ménages logés ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources (soit 1 132 € maximum par mois pour une personne seule et 2 195 € maximum par moi pour une personne seule avec 2 personnes à charge).\*
- **51 %** des ménages logés ont des revenus inférieurs à 40 % des plafonds de ressources (soit 755 € maximum par mois pour une personne seule et 1 463 € maximum par mois pour une personne seule avec 2 personnes à charge).\*
- **85 %** de satisfaction globale des locataires.\*\*

\* Sources : Suivi de la programmation 2023 : SIAP, extraction HSO et RPLS au 01/01/2023.

\*\* Sources : Enquête de satisfaction des locataires 2022.

### La demande locative sociale

- **190 000 demandeurs** de logements sociaux (au 31/12/2023).
- **30 175 bénéficiaires** d'attribution de logements en 2023.

### L'impact sur l'économie régionale

- **2 milliards d'euros** sont investis dans l'économie régionale chaque année.
- Entre **25 000 et 33 000 emplois** sont induits par la construction et la réhabilitation du parc Hlm.
- **20 % en moyenne, c'est l'économie d'énergie réalisée en habitation Hlm** par rapport au reste des résidences françaises.

# RENDEZ-VOUS LES 24,25 ET 26 SEPTEMBRE À MONTPELLIER

**Parc des Expositions de Montpellier**  
Route de la Foire - 34470 Pérols



## Accès en transports en commun :

Tramway : ligne 3 directe du centre ville direction Pérols Etangs de l'Or, descente PARC EXPO.

**INSCRIPTION SUR LE SITE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**



84<sup>e</sup> CONGRÈS  
Hlm

de l'Union sociale  
pour l'habitat  
24>26 SEPT. 2024  
MONTPELLIER

Les  
Hlm,  
l'Innovation  
en mouvement

# CONTACTS PRESSE

## L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Joachim Soëtard • Directeur des Affaires publiques, de la Communication et du Digital

• 01 40 75 79 42 • [joachim.soetard@union-habitat.org](mailto:joachim.soetard@union-habitat.org)

Anne Dechaumont • Chargée des relations presse et de la communication institutionnelle

• 07 64 57 85 66 • [anne.dechaumont@union-habitat.org](mailto:anne.dechaumont@union-habitat.org)