

# Le Congrès de l'Union sociale pour l'habitat

## Introduction

### A - Qu'est-ce que l'USH ?

Créée en 1929 sous le nom d'Union nationale des Fédérations d'organismes Hlm, l'Union sociale pour l'habitat est une association « loi 1901 ». **Son président est Jean-Louis Dumont**, élu le 28 novembre 2012 pour une période de 4 ans.

L'Union sociale pour l'habitat fédère quatre familles d'organismes Hlm ainsi qu'une fédération des Associations régionales d'organismes d'habitat social. Cette organisation lui permet de représenter les organismes Hlm dans leur diversité.

### B – Objectif du congrès de l'USH

Temps fort d'expression du Mouvement Hlm, le Congrès de l'Union sociale pour l'habitat réunit chaque année, durant 3 jours, organismes Hlm, politiques, partenaires institutionnels et économiques, journalistes.... C'est le congrès professionnel itinérant le plus important de France.

Le Congrès de l'Union sociale pour l'habitat 2015 s'est déroulé à Montpellier au Parc des Expositions du 22 au 24 septembre.

Il constitue un temps fort d'expression, de propositions, de mise en perspective et un lieu de réflexion et de débats du Mouvement Hlm.

Il est surtout un lieu qui favorise les échanges entre les acteurs du mouvement HLM : lieu de rencontres professionnelles, de débats techniques et d'ateliers, le Congrès donne l'opportunité aux représentants des organismes Hlm et aux professionnels du secteur de partager et d'approfondir leurs connaissances et leurs analyses sur des thèmes prioritaires. Le Congrès permet également de valoriser les expériences régionales réussies et constitue le point de départ de possibles essaimage.



### C – Représentants éducation nationale au congrès USH 2015

Philippe SARR : professeur PLP de biotechnologies en baccalauréat professionnel SPVL. Lycée N et F Léger d'Argenteuil.

Frédérique BROSSILLON : professeur certifiée de Gestion BTS Professions immobilières. Lycée Robert DOISNEAU de Corbeil-Essonnes

### D – Plan du compte rendu

- 1) Table ronde : « 4,5 millions de logements Hlm dans un monde qui change » (par Frédérique BROSSILLON)
- 2) Colloques Pavillon du développement durable du mercredi 23 septembre (par Frédérique BROSSILLON)

## I - 4,5 millions de logements Hlm dans un monde qui change

### Salle plénière. Intervenants :



Claude Bertolino : Directrice Générale de l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur

Christophe Bouscaud : Directeur général Orne Habitat

Daniel Kaplan : Fondation Internet Nouvelle Génération, membre du Conseil National du Numérique

Yves Laffoucrière : Directeur général d'Immobilier 3F

Odile Renaud-Basso : Directrice Générale Adjointe du Groupe Caisse des dépôts, Directrice du Fonds d'Épargne

### I - A – Contexte

Au-delà des clichés, chacun ressent bien au quotidien les mouvements profonds qui affectent notre société : vieillissement de la population, transformation et déplacement des activités économiques, limites de l'État Providence, omniprésence du numérique, tensions géostratégiques...

On constate l'omniprésence de la mobilité : mobilité des hommes, des données, des biens, et de toutes les formes de valeur.

### I - B – Problématique

**Comment, paradoxalement, les professionnels du secteur de l'immobilier que constituent les organismes Hlm peuvent-ils être des acteurs de ces changements ?**

**Que font-ils déjà aujourd'hui ? Que devront-ils faire demain ? Comment anticiper pour ne pas simplement réagir sous la contrainte ? Comment profiter des opportunités transformatrices pour ne pas les subir ?**

### I - C – Développement

*Au-delà des éventuelles modifications des missions dévolues aux organismes Hlm et des réorganisations opérationnelles de leurs métiers que supposent ce contexte, la question leur est posée de l'accompagnement des ménages les plus modestes afin que ceux-ci ne deviennent pas les laissés-pour-compte des territoires, des économies, des politiques publiques ... en transition(s).*

*Le parc doit s'adapter à une transition quand la demande évolue rapidement : demande de personnes seules, de ménages plus petits, de personnes âgées...*

*Trop de logements T3 dans le parc social qui ne répondent plus au besoin. Aujourd'hui, il y a 1/3 de T1 et T2, 1/3 de T3 et 1/3 de grands logements. Il faut tendre vers 50% de T1 T2*

*Moins de "familles classiques", mais plus de "familles recomposées": le besoin en grands logements est-il le même ?*

*Coller parfaitement aux besoins actuels peut-il répondre aux besoins de demain ? Faut-il vraiment spécialiser la production ?*

*Très faible mobilité dans les logements sociaux (durée moyenne d'occupation d'un logement : 25 ans en île de France).*

*Cette transition du mouvement Hlm doit commencer par un changement d'image. Ne devrait-on pas en premier lieu renommer le Logement Social en Logement Réglementé ?*

*L'image "Hlm = grands ensembles de banlieues" pénalise le développement du parc dans de nombreux territoires.*

*L'Europe est un continent vieillissant : quelles sont les politiques pour les seniors de nos pays voisins ?*

*Il faut accompagner la mobilité volontaire et ne pas imposer des parcours imposés : mettre le locataire au cœur du changement.*

# Le congrès de l'union sociale pour l'habitat 2015 (Montpellier)

*Le maintien dans les lieux doit-il être repensé pour optimiser les parcours résidentiels et s'adapter à la demande ?*

*Les territoires ont besoin d'une diversité de bailleurs, mais d'une taille suffisante pour être capables d'offrir des parcours résidentiels. Faut-il regrouper les petits acteurs ?*

*Il faudrait penser le numérique comme espace participatif : quel avenir pour les bourses d'échanges de logements ? Le logement choisi serait un facteur de fluidité et de bonne allocation du logement social. Mais la mutualisation ne participe-elle pas à la déprise de territoires déjà pénalisés ?*

*Ne faudrait-il pas une coordination avec le monde économique et les transports pour une meilleure répartition territoriale des investissements ? Créer des lieux d'échanges comme les jardins partagés ?*

*Ne pas oublier la transition territoriale : retrait progressif de l'Etat et pouvoirs accrus des intercommunalités en matière de logements.*

*Passer d'une politique de réaction à une politique d'anticipation, cela passe par un diagnostic affiné et une excellente connaissance du territoire.*

*Il faut mettre une partie de la politique de la ville au service de l'indispensable accompagnement social dans les Hlm. C'est au fond sa vocation d'origine (Logement social = logement public !!!).*

*Comment financer la réhabilitation en HLM ou conventionné en coeur de ville, dans les territoires en déprise démographique, territoires souvent les plus pauvres ?*

*Le logement social connecté est-il possible ?*

*Faut-il conditionner notre évolution à celle du financement ?*

*Comment anticiper l'évolution des territoires et des besoins ? Quels peuvent être les outils de la prospective ?*

*Transitions ou mouvement permanent en accélération ?*

*Quelle transition pour les politiques de peuplement et des commissions d'attribution ?*

*Quelle transition en matière de ségrégation sociale dans les quartiers en difficulté ?*

## II Pavillon du développement durable (mercredi 23 septembre)

En 2018, le bâtiment neuf visera à être à énergie positive.

### Energie positive : les échelles pertinentes, des bâtiments aux territoires

*Des initiatives récentes des organismes Hlm interrogent la question du périmètre pertinent pour mettre en œuvre les dispositions du projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte, en dépassant celui du bâtiment pour l'élargir à celui du quartier ou du territoire.*

*C'est l'objet de l'appel à propositions du PUCA « BEPOS, Smart grids, territoires et habitants », de l'appel à projets « Territoires à énergie positive pour la croissance verte » lancé par le Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, ou encore des opérations d'îlots à énergie positive menées à Lyon et à Nantes. Un « territoire à énergie positive » ne peut être réduit à la somme de projets « à énergie positive » conduits à l'échelle du bâtiment. Il importe de penser les liens et les relations entre bâtiments au-delà des seuls bilans énergétiques entre consommation d'énergie primaire et production d'énergie renouvelable. Une réflexion à une échelle plus large interroge les enjeux de mutualisation comme la capacité d'adaptation des réseaux face à un système devenu global. Cet atelier permettra, à travers des témoignages et des expériences menées au niveau du bâtiment et du territoire, d'appréhender les opportunités, les risques et les points de vigilance à chaque niveau d'échelle.*

### Habitat performant et maîtrise de la demande en énergie : quels impacts sur les métiers ? Quelles actions partagées entre habitants et organismes ?

*Quelles questions les logements performants énergétiquement adressent aux métiers et aux compétences dans les organismes Hlm ? Cet atelier rendra compte de la façon dont l'habitat performant énergétiquement se manifeste, à l'heure actuelle, dans l'activité des collaborateurs d'organismes Hlm, que ce soit*



Énergie BROSSILLON au 5/10/2015



# Le congrès de l'union sociale pour l'habitat 2015 (Montpellier)

dans la conception, dans la mise en service et dans l'entretien du logement performant énergétiquement, dans la gestion locative et le quittancement, et dans l'usage et la relation avec les habitants. Il abordera en particulier les changements organisationnels relevés sur ces métiers, par les effets mesurés sur les pratiques professionnelles qui étaient habituelles aux collaborateurs des organismes Hlm. Ces questions seront également traitées du point de vue des habitants, qui viendront restituer leur perception des changements organisationnels, et le regard qu'ils portent sur la manière dont ils ont été accompagnés par les représentants des organismes Hlm dans leur installation dans un logement performant.

## Murs et façades : qualité architecturale et performance environnementale.

### Intervenants :

Pierre BONNEMORE DOMOFRANCE

Isabelle QUET-HAMON OPHLM de la ville de Paris

Philippe CAPELIER : Ordre des Architectes du Languedoc Roussillon

### Questionnements :

*Pourquoi ouvrir les immeubles avec des fenêtres.*

*En réponse aux exigences posées par les contraintes thermiques, les demandes de performance d'étanchéité, d'isolation et de contrôle des apports solaires des façades sont devenues très fortes. Pour y répondre, la conception des façades a donc dû évoluer et les architectes se sont saisis de ces contraintes pour en renouveler la qualité architecturale.*



*Une profusion de matériaux a fait son apparition comme les panneaux photovoltaïques ou divers matériaux recouvrant les isolants lorsqu'ils sont posés à l'extérieur.*

*La création d'une double peau, permettant d'habiter un espace entre le dehors et le dedans tel un balcon, un jardin d'hiver avec vantelle... se multiplie. Être un manteau l'hiver et un parasol l'été, faire rentrer la lumière le jour, et garantir l'obscurité la nuit, éclairer la ville la nuit... tend à faire émerger l'idée d'une façade « vivante », et plus technologique. S'agit-il des façades de demain ? Des architectes et des maîtres*

*d'ouvrage nous invitent à faire le point sur ces évolutions, et avec un premier retour d'expérience à échanger sur la conception, les perspectives de demain et la pérennité de ces nouvelles façades.*

*La nature devient projet et 5ème façade :*

*<http://tourdelabiodiversitem6b2.blogspot.fr/p/le.html?m=1>*

*Mixité sociale rue de Rivoli du temps d'Hausman*

*Cité radieuse de Le Corbusier avec façade double peau*



## L'observatoire des charges locatives, un outil essentiel pour suivre, comparer et progresser.

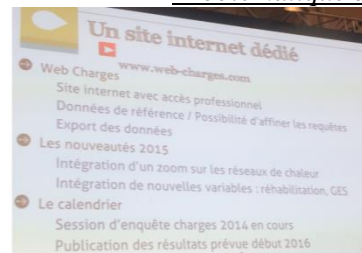
### Intervenants :

Michel FRÉCHET Président confédération général du logement

Nadia MONTANER Habitat Conseil

Frédéric BARBIER Meurthe-et-Moselle Habitat

### Problématique des charges :



*L'Union sociale pour l'habitat a mis en place depuis 1982 un observatoire des charges locatives. Il permet de mesurer les charges récupérables des logements sociaux : ascenseurs, eau, chauffage, eau chaude, électricité des parties communes, propreté, entretien des espaces communs, ....*

*Au fil des ans, l'observatoire s'est enrichi grâce à la mobilisation grandissante des organismes. Il est désormais devenu, du fait de son antériorité et de sa représentativité (27 500 résidences représentant 776 000 logements, soit 17% du parc Hlm), un référentiel incontournable. C'est un recueil unique en France qui permet, loin des idées préconçues, de se faire une idée précise des postes de charges, de leurs évolutions et donc de réfléchir aux actions à mettre en place. Cet observatoire croise en outre*

# Le congrès de l'union sociale pour l'habitat 2015 (Montpellier)

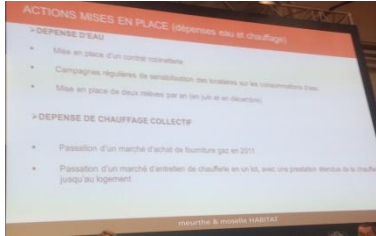
---

plusieurs problématiques majeures du logement social : la maîtrise de la quittance globale, la maîtrise des consommations d'énergie et la qualité de service.

Cet atelier a pour but de présenter les résultats 2013 de l'observatoire et de proposer quelques pistes de réflexions et d'évolutions.

Il faut comparer les charges de bâtiments du même type.

**Exploitation des immeubles performants : contraintes, coûts et solutions.**



Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain conduites entre 2007 et 2012, les organismes Hlm ont réalisé des opérations de construction neuve et réhabilité leur patrimoine selon des niveaux de performance thermique et énergétique supérieure aux standards en vigueur, et ont mobilisé des savoir-faire et des technologies innovantes. Quelques années après leur livraison, quel bilan peut-on dresser des conditions et des contraintes nécessaires à leur bonne exploitation maintenance ? Quels en sont les impacts, en termes financiers, sur les consommations et les performances ? Quelle en est la traduction sur les

charges locatives ? Quels enseignements en tirer ?

À la suite des évaluations menées dans le cadre de l'Observatoire de la performance énergétique, cet atelier fut l'occasion de mettre en lumière les conditions de réussite, mais également les freins à l'obtention des performances attendues de ces systèmes d'installation et d'équipements à hautes performances énergétiques, à travers la présentation de cas concrets.

---