

# RETOUR SUR L'ANNÉE 2025

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

ÉDITO

5

**GARANTIR UN LOGEMENT  
ABORDABLE, C'EST FAIRE  
VIVRE LA SOLIDARITÉ  
RÉPUBLICAINE ET  
PRÉSERVER LA COHÉSION  
DE NOS TERRITOIRES**

RÉTROSPECTIVE

8

**L'ANNÉE 2025 EN CHIFFRES  
ET EN IMAGES**

DEMAIN

46

**CONTINUER ET  
INNOVER EN 2026**

# ÉDITO



## MURIEL BOULMIER

PRÉSIDENTE DE L'UNION  
RÉGIONALE HLM  
EN NOUVELLE-AQUITAINE

*L'année 2025 a rappelé avec force que le logement n'est pas un simple secteur d'activité mais bien la colonne vertébrale de nos territoires. Alors que 188 000 ménages attendent un logement en Nouvelle-Aquitaine, notre responsabilité collective n'a jamais été aussi forte.*

*Face à une demande en hausse, à des normes toujours plus nombreuses et coûteuses et des recours qui se multiplient ayant pour conséquence des délais qui s'allongent, les organismes Hlm néo-aquitains ont pourtant démontré une nouvelle fois qu'ils savaient tenir le cap.*

*En 2025, 9 250 logements ont été programmés, 6 550 livrés, et plus de 1 415 ménages ont accédé à la propriété, dont une grande majorité grâce au BRS, faisant de notre territoire un acteur majeur de l'accession sociale. Ces résultats disent beaucoup : ils disent l'engagement, la persévérance, la capacité à bâtir dans un contexte incertain.*

*Mais 2025 a aussi mis en lumière l'empilement réglementaire avec des projets ralentis, d'autres suspendus, des contradictions qui heurtent le réel et les besoins. À l'heure où des avancées législatives se dessinent, où une nouvelle impulsion semble émerger, notre responsabilité est claire : défendre une simplification qui ne renie rien de la qualité mais redonne du possible.*

*Car le logement, au-delà d'une variable d'ajustement budgétaire, permet l'évolution des forces vives de la région (salariés, soignants, familles, jeunes actifs, militaires,*

*gendarmes et policiers) confrontés à une demande qui s'amplifie quand l'offre elle-même se réduit. Les forces vives de la région (salariés, soignants, familles, jeunes actifs, militaires) attendent non pas des discours, mais des réponses. Et c'est parce que nos organismes sont présents, qu'ils accompagnent, qu'ils répondent, que 85 % de nos locataires expriment leur satisfaction. Ce lien-là est notre boussole.*

***En 2026, nous continuerons d'agir :** en produisant et en réhabilitant, en facilitant la mobilité, avec notamment l'extension de la Bourse d'échanges des Logements en Dordogne, en soutenant les élus dans leurs politiques locales de l'habitat. Et nous porterons haut la parole du logement abordable en Nouvelle-Aquitaine lors du Congrès Hlm 2026, que Bordeaux aura l'honneur d'accueillir.*

***Le modèle du logement social évolue, les attentes changent, les tensions s'intensifient. Mais une conviction demeure : le logement est un pilier de la solidarité républicaine, une responsabilité collective qui garantit la cohésion, l'équité et la dignité au sein de nos territoires.***

*Et c'est en défendant avec conviction les valeurs de notre secteur que nous poursuivrons, avec vous, ce travail indispensable.*

**« GARANTIR UN LOGEMENT  
ABORDABLE, C'EST FAIRE VIVRE  
LA SOLIDARITÉ RÉPUBLICAINE  
ET PRÉSERVER LA COHÉSION  
DE NOS TERRITOIRES. »**



# SOMMAIRE



P.4

## CHAPITRE 1

2025 EN BREF



P.10

## CHAPITRE 2

POLITIQUES PATRIMONIALES ET  
TRANSITION ENVIRONNEMENTALE



P.14

## CHAPITRE 3

POLITIQUES SOCIALES, QUALITÉ  
DE SERVICE ET PROXIMITÉ



P.18

## CHAPITRE 4

L'UR AU SERVICE DES TERRITOIRES



P.22

## CHAPITRE 5

L'UR AU SERVICE DE SES ADHÉRENTS



P.28

## CHAPITRE 6

CONTINUER ET INNOVER EN 2026



P.30

## CHAPITRE 7

VIE DE L'ASSOCIATION

P.34

## GLOSSAIRE

# 2025 EN BREF

1



© Aquitantis

4

---

1. L'ANNÉE 2025 EN CHIFFRES

---

2. RÉTROSPECTIVE 2025

---

3. FOCUS SUR 4 ACTIONS...

---

# L'ANNÉE 2025 EN CHIFFRES

**4** Conseils  
d'Administration

**3** Bureaux de l'UR Hlm

**10** CDHLM

**6** Comités Techniques

**18** Clubs Métiers

**15** ESH, **23** OPH, **10** COOP,  
**3** SASICAP, **5** EPL adhérents de l'UR Hlm

**9 258**

Nombre de logements  
sociaux agréés en 2025  
en Nouvelle-Aquitaine

# RÉTROSPECTIVE 2025



## Janvier

**31/01** - Cérémonie des vœux de l'UR Hlm au Bouscat.



## Mars

**12/03** - Réunion co-organisée avec l'EPF NA : stratégie foncière et développement du logement social.

**25/03** - Rencontre « Emploi, recrutement, mobilité : quand le logement s'en mêle ».

**19/03** - Accord FPI / Conseil Départemental 40 et organismes Hlm dans les Landes sur l'actualisation des barème VEFA.

## Juin

**03/06** - Journée partenariale UR Hlm et Banque des Territoires.

**10/06** - Intégration de l'UR Hlm au CA de l'OISO (Observatoire de l'Immobilier du Sud-Ouest).

**19/06** - Signature du Pacte bois-biosourcés néo-aquitain.



## Juillet

**17/07** - Réunion de lancement fichiers partagés de la demande en Corrèze à Tulle (19).



## Septembre

**15/09** - Rencontre « Logement abordable : priorité ou fatalité ? ».

**23/09** - Signature convention CARSAT Aquitaine et Centre-Ouest.

**24/09** - Présentation de l'étude sur la mobilité dans le parc social en Nouvelle-Aquitaine.



**Avril**

**02/04** - Séminaire sur la solvabilité des ménages en partenariat avec Action Tank et Grand Poitiers CU.

**08/04** - Signature Partenariat CD Hlm 33 et BTS Professions Immobilières.

**24/04** - Webinaire régional « Adaptation du parc au vieillissement » et présentation de l'AAC 2025 CARSAT.

**Mai**

**20/05** - Réunion co-organisée par l'UR Hlm et la DDETSPP 87 : AAP FNAVDL 2025 perspective de projet interbailleurs.

**27/05** - Lancement de la mission d'appui sur la gestion en flux.

**Décembre**

**04/12** - Forum régional Logement – Alliance Habitat Défense dans le prolongement de la convention nationale USH–FNAR–ministère des armées.

**18/12** - Note de conjoncture : « 5 474 logements en difficulté, freins et leviers à la mise en service des opérations de logement social ».

**Octobre**

**02/10** - Publication : « L'accession sociale à la propriété en Nouvelle-Aquitaine : la dynamique BRS ».

**02/10** - Présentation du bilan BEL pour les associations locataires 64-40.



**Novembre**

**28/11** - Webinaire régional « Présentation de l'étude sur la demande en Logement Social en Nouvelle-Aquitaine ».

# FOCUS SUR 4 ACTIONS...

## PARTENARIAT AVEC LES CARSAT CENTRE OUEST ET AQUITAINE

Depuis plusieurs années l'Union régionale Hlm Nouvelle-Aquitaine entretient des relations partenariales avec la CARSAT Centre Ouest. 2025 a marqué la formalisation de ce partenariat et l'extension à la CARSAT Aquitaine. Une convention tri-partite a été signée lors du congrès HLM, le 24 septembre 2025.

Ce partenariat prévoit de développer une culture commune sur les enjeux du vieillissement et de la prévention des risques professionnels. Il permettra également de faciliter la mobilisation des aides à l'adaptation du logement pour les personnes retraitées relevant des CARSAT, d'inciter à la diversification de l'offre d'habitats intermédiaires des seniors tout en encourageant et soutenant les expérimentations et innovations dans le champ du vieillissement.

Dans cette perspective et à la demande de ses adhérents l'UR Hlm a engagé en 2025 un travail de fond sur la thématique de l'accompagnement du vieillissement qui se poursuivra en 2026.



## ÉTUDE RÉGIONALE SUR LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

L'Union régionale HLM Nouvelle-Aquitaine a publié une étude régionale sur la demande de logement social, réalisée en partenariat avec l'AFIPADE, révélant une pression inédite sur le parc social régional.

L'étude a recensé 188 362 demandeurs en 2025, soit une hausse de +24 % en 5 ans. Et des délais d'attente qui atteignent aujourd'hui, à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine, 15 mois en moyenne (11 mois en médiane), avec des tensions particulièrement fortes sur la métropole bordelaise et la façade littorale, de l'île de Ré à Hendaye. Cette étude alerte aussi sur la mise en tension de territoires jusqu'ici relativement épargnés comme dans la Vienne, en Charente ou en Dordogne.

La note analyse les typologies de demandeurs et leurs attentes sur un territoire aux enjeux contrastés. Elle propose également des hypothèses quant aux raisons des blocages de certains parcours résidentiels, en mettant particulièrement en évidence un manque d'offre structurel accentué par un contexte et des politiques défavorables à la production mais aussi une réduction de la capacité contributive des ménages réduisant leurs opportunités résidentielles.



## RENCONTRE « EMPLOI, MOBILITÉ, RECRUTEMENT : QUAND LE LOGEMENT S'EN MÊLE »

Le 25 mars 2025, l'Union régionale Hlm Nouvelle-Aquitaine organisait des tables rondes sur le thème « Emploi, mobilité, recrutement : quand le logement s'en mêle ». Plus de 120 participants étaient réunis pour échanger sur le rôle du logement abordable dans l'accès à l'emploi, la mobilité professionnelle et le développement économique des territoires.

Appuyés par des données marquantes (premier poste de dépense des ménages, emplois refusés faute de logement, besoins croissants de recrutement en mobilité), les échanges ont mis en lumière le logement comme un facteur clé de l'attractivité économique.

Organisé en partenariat avec le journal Sud Ouest et les principales organisations patronales régionales (MEDEF 33, UIMM 33-40, FFB 33), cet événement a fait émerger des appels partagés à la simplification des normes, au renforcement des leviers financiers des opérateurs et à une relance collective de la construction et de la rénovation.

## ACCESSION SOCIALE EN NOUVELLE-AQUITAINE : LA DYNAMIQUE BRS

En Nouvelle-Aquitaine, le Bail Réel Solidaire (BRS) s'affirme comme le principal levier de l'accession sociale à la propriété. L'Union régionale Hlm a conduit en 2025 une étude chiffrée, à partir des données de la Société de Garantie de l'Accession, afin d'analyser la dynamique régionale.

En cinq ans, le stock de logements en accession sociale a progressé de 44%, une évolution largement portée par le BRS, qui représente désormais un logement sur deux dans le parc régional.

La Nouvelle-Aquitaine confirme son rôle moteur au niveau national, concentrant 40% des prêts Gaïa (données Banque des Territoires) et 33% des BRS financés en France, la plaçant en tête des régions métropolitaines pour le déploiement de ce dispositif.



# POLITIQUES PATRIMONIALES ET TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

2



© Creusalis

---

1. UNE ANIMATION PROFESSIONNELLE  
AU PLUS PRÈS DES PRÉOCCUPATIONS  
DES ORGANISMES

---

2. SUIVI DE LA PRODUCTION ET DES  
INTERVENTIONS SUR LE PATRIMOINE,  
ANALYSE DES CONTEXTES  
TERRITORIAUX

---

3. ACCOMPAGNEMENT DES ORGANISMES  
SUR L'ADAPTATION DU PARC  
EXISTANT ET DES MODES DE  
PRODUCTION À LA TRANSITION  
ENVIRONNEMENTALE

---

4. RECHERCHE DES LEVIERS POUR  
FACILITER LES ÉQUILIBRES  
ÉCONOMIQUES DES OPÉRATIONS

---

En matière de politiques patrimoniales, malgré des signaux encourageants (baisse du taux du livret A, diminution annoncée de la RLS, stabilisation des coûts de travaux...), l'année 2025 est demeurée une année complexe. Bien que la programmation de logements sociaux soit à un niveau élevé, les équilibres économiques sont restés précaires, et les organismes ont cherché à les améliorer notamment par une mixité accrue des produits dans les programmes.

Au-delà des conditions économiques des opérations, le mouvement Hlm a poursuivi sa structuration pour répondre aux enjeux de la transition environnementale, en allant souvent au-delà de leurs obligations réglementaires sur la rénovation de leur parc ou la construction neuve.

Afin d'accompagner les organismes, l'UR Hlm a recruté une nouvelle chargée de mission au sein de son pôle Politiques patrimoniales, et a intensifié ses actions d'observation, d'acculturation, et les partenariats visant à identifier et lever les freins à la production et la réhabilitation durables de logements sociaux.

## 1. UNE ANIMATION PROFESSIONNELLE AU PLUS PRÈS DES PRÉOCCUPATIONS DES ORGANISMES

Avec le recrutement au mois d'avril d'une nouvelle chargée de mission, Chloé Martin, l'UR Hlm a repris l'animation professionnelle en matière de maîtrise d'ouvrage bas carbone afin de diffuser l'information auprès des adhérents, encourager les échanges entre organismes et les partenariats. La thématique « Bas Carbone » est dorénavant intégrée plus globalement dans les sujets de Maitrise d'ouvrage. Afin de coller au plus près des problématiques de nos adhérents et construire notre plan d'action 2026, l'UR Hlm a mené 14 entretiens avec des responsables développement et/ou patrimoine.

- La Newsletter « Habitat social en transition » destinée aux services développement, patrimoine et directions générales de nos adhérents, a adopté un rythme bimestriel à compter du mois d'avril.
- Le Club « Maitrise d'Ouvrage Bas Carbone » s'est réuni, en présentiel ou en visio à **3 reprises** :
  - En janvier sur le réemploi (en partenariat avec Saint-Gobain),
  - En septembre sur la gestion de l'eau à la parcelle, avec les Agences de l'eau et l'USH,
  - En octobre pour présenter les tableaux de bord en ligne de l'UR Hlm.
- Lancement d'un Webcafé de la Maitrise d'Ouvrage ex-Poitou-Charente, à la demande de nos adhérents, fin novembre. Celui-ci est prévu sur un rythme mensuel comme un temps d'échange informel et libre entre pairs.

## 2. SUIVI DE LA PRODUCTION ET DES INTERVENTIONS SUR LE PATRIMOINE, ANALYSE DES CONTEXTES TERRITORIAUX

L'UR Hlm a renforcé et structuré son volet « Enquêtes et observation » avec un certain nombre d'enquêtes, études, et publications. Nous avons également maintenu, voire renforcé, nos collaborations avec nos partenaires sur l'observation. Notre objectif demeure plus que jamais de remettre la donnée à disposition de nos adhérents, par la généralisation de tableaux de bord en ligne, qui ont été refondés cette année, ainsi que par la diffusion de notes.

### Enquêtes et livrables

- Perspectives de programmation 2025. Livrable : tableau de bord Power-BI.
- Livraisons 2024 (et analyse livraisons passées dans RPLS). Livrable : tableau de bord et note de synthèse.
- Suivi des opérations en difficulté 2025. Livrables : tableau de bord en ligne et note de conjoncture.
- Suivi des LLI (données SIAP) : note de travail.
- Suivi de la production en accession sociale (données SGA) : note de conjoncture.
- Tableaux de bord actualisés sur les zonages ABC et le suivi des indices BT.

### TABLEAUX DE BORD EN LIGNE



SCANNEZ MOI

### Partenariats en matière d'observation

- OISO (Observatoire de l'Immobilier du Sud-Ouest) : intégration du Conseil d'Administration de l'OISO, participation aux conférences territoriales.
- CERC (Cellule Economique Régionale de la Construction) : promotion de l'observatoire des coûts de construction auprès de nos adhérents, collaboration sur la publication « Impact économique du logement social pour les entreprises du bâtiment ».
- DREAL Nouvelle-Aquitaine : observatoire de la vente Hlm.
- Bordeaux Métropole : observatoire du BRS.
- DDTM Gironde : groupe de travail sur l'observation du logement (avec le CD33).
- USH : participation au groupe de travail national sur le projet de tableaux de bord relatifs aux données sur le logement.



## 3. ACCOMPAGNEMENT DES ORGANISMES SUR L'ADAPTATION DU PARC EXISTANT ET DES MODES DE PRODUCTION À LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

L'accélération du changement climatique et des réglementations environnementales (RE, ZAN, lois biodiversité...) réinterrogent les organismes sur leur façon de construire et de réhabiliter. Pour les accompagner, au-delà des clubs MOA Bas Carbone cités plus haut, l'UR Hlm a mené un certain nombre d'actions pour accompagner et guider les organismes dans ces évolutions. Sur ces thématiques, les partenariats sont nombreux et diversifiés (USH, Odeys, Fibois, GrDF, DREAL, Agences de l'Eau...)

### Pacte Bois Biosourcés

Adhésion de l'UR Hlm, promotion de l'outil auprès de ses adhérents, obtention de financements auprès de la DREAL, présentation en réunion annuelle UR Hlm / Banque des Territoires.

### Stratégie de décarbonation

Webinaire initié par la DREAL sur la méthodologie développée par un prestataire. Préparation de Formations-Actions pour les adhérents en janvier 2026.

### Gaz Vert

Etude sur le potentiel du Gaz Vert dans les stratégies de réhabilitation du parc social néo-aquitain : réalisée en partenariat avec l'USH et GrDF (prestataire : ERESE – livraison prévue en février 2026).

### Lois de préservation de la biodiversité

Cycle d'échanges sur la mise en œuvre des lois de préservation de la biodiversité dans les projets d'aménagement et de construction (séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC) (2026).



#### 4. RECHERCHE DES LEVIERS POUR FACILITER LES ÉQUILIBRES ÉCONOMIQUES DES OPÉRATIONS

Dans un contexte de tensions accrues des budgets des organismes Hlm, qui doivent de plus en plus fréquemment établir des priorités en fonction de leurs marges de manœuvre financières, la question des équilibres économiques et des financements est restée un enjeu central. L'UR Hlm a œuvré auprès des collectivités locales, des services de l'État et d'autres partenaires pour instaurer les conditions économiques les plus favorables possibles et stables.

- Échanges avec les collectivités locales sur les règlements d'intervention et leur évolution (particulièrement, et de façon non exhaustive, avec Bordeaux Métropole, Limoges Métropole, CA Pays Basque, CA Pau Béarn Pyrénées, CD Landes, CD Gironde, CA Grand Poitiers, CD Charente-Maritime, Conseil Régional...),
- Négociations sur les majorations locales de loyer avec les DDT(M) ou délégataires,
- Consultation sur la révision du zonage ABC,
- Négociations avec collectivités et FPI sur les chartes locales encadrant les prix des VEFA et les cessions de foncier entre opérateurs privés et publics (Landes, Bordeaux Métropole, CA Pays Basque...)
- Accord régional CEE,
- Suivi programme opérationnel FEDER,
- Information des adhérents autour des GAL (groupe d'action local) délégataires au niveau local de fonds européens LEADER, FEADER et FEDER,
- Échanges avec les services de l'Etat sur la mise en application locale des aides du FNAP et des aides à la réhabilitation du parc social,
- Échanges avec la Banque des territoires sur le financement des BRS et les modalités d'instruction des prêts Gaïa,
- Échanges avec l'EPF NA sur la mobilisation du fonds SRU.

##### Zoom sur l'accord régional CEE

2025 a été la dernière année de la 5<sup>e</sup> période des CEE (2022-2025) durant laquelle l'UR Hlm Nouvelle-Aquitaine a porté une convention cadre avec EDF. Dix-huit organismes adhérents ont participé à ce partenariat, permettant la valorisation de 1,5 TWh cumac. Au total, 472 dossiers ont été traités, représentant 6,3 millions d'euros alloués et l'équivalent des émissions annuelles de CO<sub>2</sub> de plus de 17 000 Français.

Pour la prochaine et 6<sup>e</sup> période CEE de 2026 à 2030, au vu de l'annonce de la fin des subventions de l'État pour la rénovation énergétique les autres biais de financement sont d'autant plus stratégiques : FEDER, dégrèvement TFPB et évidemment les CEE.

Le Conseil d'Administration de l'UR Hlm a validé la proposition d'EDF qui sera donc notre partenaire sur les 5 prochaines années en matière de valorisation des CEE.

## À RETENIR

1

**Une refonte de nos tableaux de bord en ligne** pour redonner accès à la donnée à nos adhérents.

2

**Une relance de l'animation professionnelle** au plus proche des territoires.

3

**Des partenariats renforcés** en matière d'observation et d'accompagnement des organismes sur les questions environnementales.

4

**Un lobbying actif** pour lever les freins à la production de logements sociaux.



# POLITIQUES SOCIALES, QUALITÉ DE SERVICE ET PROXIMITÉ

3



---

1. PRODUCTION DE CONNAISSANCE  
POUR OBJECTIVER LES RÉALITÉS  
VÉCUES ET INTERPELER LE RÉSEAU  
DES PARTENAIRES

---

2. ANIMATION DE L'INTERBAILLEURS  
LOCALEMENT ET À L'ÉCHELLE  
RÉGIONALE POUR CONTRIBUER À  
L'ÉMERGENCE DE PROJETS COMMUNS

---

3. UN ACTEUR EN POINTE SUR LES  
THÉMATIQUES D'ACTUALITÉS

---

Sur les plans politique, social et économique, l'année 2025 s'est inscrite dans la continuité directe de l'année précédente. À ce titre, les préoccupations des organismes Hlm autour de la baisse des attributions, de la prévention des impayés, de la tranquillité résidentielle ou encore de la qualité de service sont restées prégnantes. Le pôle Politiques sociales et qualité de service de l'UR Hlm a donc poursuivi la mise en œuvre d'un programme d'actions ambitieux et transversal.

En se positionnant en réaction aux sollicitations de ses adhérents mais aussi en tentant d'être force de proposition, l'UR Hlm a organisé des interventions au plus près des besoins, entre production de connaissance, création d'espaces de dialogues et appui à l'émergence de projets opérationnels.

## 1. PRODUCTION DE CONNAISSANCE POUR OBJECTIVER LES RÉALITÉS VÉCUES ET INTERPELER LE RÉSEAU DES PARTENAIRES

Dans un contexte marqué par la complexité, disposer de ressources consolidées constitue un outil essentiel pour dépasser les idées reçues, pour témoigner de l'action des organismes Hlm et pour réinterroger le positionnement de chacun des partenaires. L'année 2025 a donc été marquée par une activité dense en études et publications sur les politiques sociales.

### Baisse du taux de rotation

- Lancée en fin d'année 2024, l'étude sur la baisse du taux de rotation a permis d'interroger les raisons de la baisse de la mobilité résidentielle au sein du parc social. Entre facteurs endogènes et exogènes, cette analyse a surtout mis en évidence les effets de report d'un parc privé saturé vers un parc social déjà sur-sollicité. Cette étude, menée dans le cadre du dispositif d'appui proposé par l'USH, a fait l'objet d'une publication et d'une restitution sur le stand de la FNAR au congrès Hlm 2025.



### La demande en logement social en Nouvelle-Aquitaine

- À l'été 2025, face à une demande en hausse continue, l'UR Hlm a souhaité dépasser l'approche globalisante induite par le suivi du nombre de demandeurs pour tendre vers une approche plus fine des besoins exprimés. Grâce au partenariat étroit avec l'AFIPADE, l'UR a pu aller plus loin dans l'analyse de la demande en étudiant notamment les motifs de refus et les demandes anciennes. Après la publication de la synthèse d'étude et l'organisation d'un événement régional de restitution en septembre, l'exploitation des résultats de ce travail s'est poursuivie sur la fin de l'année au travers d'un webinaire régional à destination des adhérents de l'UR et de présentations dans le cadre des instances locales.

### Enquête impayés

- Comme chaque année, l'UR Hlm a conduit une enquête auprès de ses organismes adhérents portant sur la thématique des impayés. Les résultats relatifs à l'exercice 2024 ont été présentés et analysés à l'occasion du club « Politiques sociales ». Les échanges avec les participants ont mis en lumière un recul de l'accompagnement social de droit commun assuré par l'État, conduisant les organismes à mobiliser des ressources internes ou à renforcer le recours à des partenariats externes. Par ailleurs, cette séance a été marquée par l'intervention de M. Fabien Élie, conseiller juridique de l'USH, qui a présenté les principales évolutions réglementaires prévues pour l'année 2025.

**-2,6**  
**POINTS**

Évolution du taux de rotation  
entre 2018 et 2023.

## 2. ANIMATION DE L'INTERBAILLEURS LOCALEMENT ET À L'ÉCHELLE RÉGIONALE POUR CONTRIBUER À L'ÉMERGENCE DE PROJETS COMMUNS

Tout au long de l'année, l'UR Hlm a contribué à animer l'interbailleurs au travers de nombreux clubs et webinaires (7 en 2025) mais aussi en expérimentant le format «Café des métiers» visant à créer des espaces de dialogue opérationnels entre pairs réunis par «métier». Par ailleurs, portée par un collectif de bailleurs dynamiques, l'UR Hlm a aussi souhaité faire de l'année 2025 une année de «l'action concrète» en étant force de proposition et de mobilisation autour de projets interbailleurs.

### FNADVL

- En 2025, les règles du financement de l'appel à projets FNAVDL ont été revues pour mieux accompagner les initiatives bailleurs. Aussi, l'UR Hlm a travaillé aux côtés de la DREETS pour faire connaître ces évolutions et favoriser l'émergence de projets ambitieux. 25 projets ont été retenus au titre de l'appel à projets 2025 pour un montant total de 3,4 millions d'euros (contre 12 dossiers pour un montant de 0,4M€ en 2024).

### Enquête de satisfaction

- En 2003, le mouvement Hlm s'est engagé à conduire tous les trois ans une enquête visant à évaluer le niveau de satisfaction des locataires Hlm. En Nouvelle-Aquitaine, l'UR Hlm propose aux organismes qui le souhaitent de s'associer dans le cadre d'une enquête collective. La dernière ayant été réalisée en 2023, la suivante devra être organisée en 2026. Le deuxième semestre de l'année 2025 a donc permis d'anticiper en installant un groupement d'une vingtaine d'organismes et en organisant le lancement de la consultation. Le prestataire sera retenu au premier trimestre 2026.

### Punaises de lit

- Dans la Vienne, les organismes Hlm ont souhaité travailler collectivement autour de la thématique des punaises de lit. Avec l'appui de l'UR Hlm, plusieurs groupes de travail se sont réunis et ont permis de rédiger une trame

d'accord collectif que les organismes Hlm vont pouvoir soumettre aux représentants des locataires dans le cadre de leurs Commissions de Concertation Locative.

### Convention d'utilité sociale

- Pour éviter la caducité des CUS induite par un cadre réglementaire inadapté, l'UR Hlm a coordonné la signature d'un avenant de prorogation régionale collectif.
- L'année 2025 n'ayant pas permis d'aboutir à une évolution législative, l'UR Hlm restera en veille en 2026 pour accompagner ses adhérents si besoin.

## 3. UN ACTEUR EN POINTE SUR LES THÉMATIQUES D'ACTUALITÉS

Le secteur Hlm est en perpétuel mouvement. L'UR Hlm s'attache donc à être continuellement en veille pour se saisir au plus tôt des thématiques émergentes, pour proposer à ses adhérents un appui précoce mais aussi pour expérimenter des outils innovants.

### Tranquillité résidentielle

Comme en 2024, la tranquillité résidentielle s'est affirmée comme une thématique au cœur des préoccupations. De multiples conventions mono ou inter-bailleurs ont été signées (Vienne, Creuse...).

**Ce mouvement s'est amplifié avec la promulgation de la loi dite Narco trafic en juin 2025 qui a créé plusieurs mesures spécifiques, véritables leviers d'action dont les préfets entendent se saisir et notamment :**

- Une mesure d'interdiction de paraître pour les personnes impliquées dans les trafics mais qui ne sont pas domiciliées sur site,
- Une procédure de résiliation de bail d'habitation, pouvant être enjointe ou diligentée par le préfet.

### Accompagnement du vieillissement

Face à la transition démographique, l'accompagnement du vieillissement apparaît comme un enjeu central pour les organismes Hlm.

En 2025, lors du Congrès Hlm de Paris, l'UR Hlm a signé une **convention tripartite avec les CAR-SAT Aquitaine et Centre-Ouest** pour favoriser l'interconnaissance. Dans le prolongement de

ce partenariat, l'UR Hlm a organisé son premier club « Vieillesse » préfigurant l'organisation d'une série de rencontres thématiques.

Afin de le préparer et d'identifier des pistes de travail pour 2026-2027, une **enquête sur l'état du parc adapté, les stratégies, les offres de services et les attributions relatifs au vieillissement** a été adressée aux adhérents de l'UR Hlm. La moitié d'entre eux ont renseigné le questionnaire. Sur la base de ces retours et des échanges pendant le premier club, un cycle de rencontres à raison d'une par semestre est programmé pour accompagner les organismes de logement social sur cette thématique.

#### Santé mentale

Si la santé mentale avait été désignée « grande cause nationale 2025 », elle a aussi fait l'objet d'une attention particulière de l'UR Hlm. En effet, l'association est régulièrement interpellée par ses adhérents qui sont de plus en plus fréquemment confrontés à des situations de souffrances psychologiques sans pour autant disposer de ressources pour y faire face.

C'est d'abord par son action locale que l'UR s'est saisie de ce sujet en accompagnant les réflexions de plusieurs territoires dans le cadre du **FNAVDL** (Vienne, Charente-Maritime, Haute-Vienne) mais aussi en travaillant sur le renouvellement de la **convention de partenariat entre les bailleurs sociaux de la Vienne et le Centre Hospitalier Henri Laborit de Poitiers**. Toutefois, sur le dernier trimestre, le pôle politiques sociales a également commencé à structurer son intervention régionale pour proposer un cycle de 4 clubs dédiés à cette thématique tout au long du premier semestre 2026.

#### Qualité de service

L'année 2025 a aussi été marquée par des chamboulements autour de la qualité de service : déploiement national de **Signal Logement**, fin de la 2G et de la 3G ou encore annonce du passage à **Vigik +**. Dès alerte, l'UR Hlm s'est mobilisée pour s'assurer de la bonne information des adhérents, pour vérifier que les process proposés étaient en adéquation avec les contraintes des bailleurs sociaux mais aussi pour alerter le niveau national des dysfonctionnements observés.

#### Bourse d'Échange de Logements

Face à la baisse du taux de rotation, la BEL (Bourse d'Échange de Logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine), expérimentée de-

puis plusieurs années, a continué de démontrer sa pertinence en 2025. La BEL a connu une évolution significative cette année, tant en termes de visibilité que de performance. Plusieurs actions de valorisation ont été menées, avec notamment des présentations auprès des EPCI, lors des CL, ainsi qu'une intervention au Congrès HLM de Paris 2025, renforçant la reconnaissance et l'adhésion des acteurs du logement social à l'échelle régionale.

Parallèlement, des évolutions techniques majeures ont été déployées afin d'améliorer la performance de l'outil, au service des bailleurs comme des locataires. La participation active de l'ensemble des bailleurs lors des comités techniques de la BEL cette année a également été un facteur clé de ces progrès.

À fin 2025, plus de 700 locataires avaient pu échanger leur logement. La BEL a ainsi apporté une réponse concrète à la forte tension du parc social dans les trois départements concernés, Gironde, Pyrénées-Atlantiques et Landes. En rendant les locataires acteurs de leur parcours résidentiel, la BEL a contribué à fluidifier le parc social et à optimiser l'occupation des logements. Cette dynamique se poursuivra avec une extension géographique en Dordogne, prévue au premier trimestre 2026, confirmant le rôle structurant de la BEL en Nouvelle-Aquitaine.

## À RETENIR

1

De **nombreuses études publiées** pour ouvrir le dialogue avec les partenaires.

2

Une Union Régionale au service de ses adhérents pour **faire vivre l'interbailleurs autour de projets opérationnels**.

3

Une action **dans la continuité** sur les thématiques historiques (gestion locative, qualité de service, etc.) et **dans la proactivité** sur les thématiques émergentes (tranquillité résidentielle, santé mentale, etc.)

# L'UR AU SERVICE DES TERRITOIRES

4



---

1. ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE SOCIALE EN CONTRIBUANT À LA DÉFINITION DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

---

2. CONTRIBUTION À UNE GESTION CONCERTÉE ET FLUIDIFIÉE DES ATTRIBUTIONS

---

3. DES ACTIONS TRANSVERSALES AUX CÔTÉS DES PARTENAIRES POUR ACCOMPAGNER LES PUBLICS LES PLUS FRAGILES

---

Parce que les politiques de l'habitat sont intrinsèquement partenariales, l'UR Hlm continue d'assurer un rôle d'interface entre les bailleurs sociaux et leurs partenaires locaux. Par son expertise, l'UR Hlm peut accompagner les territoires dans leurs réflexions pour leur faciliter une prise de décision éclairée. Par sa connaissance de ses adhérents, l'UR Hlm peut accélérer les synergies locales pour passer d'une idée à un projet. Enfin, par son inscription au mouvement Hlm national, l'UR Hlm contribue à partager les bonnes pratiques.

## 1. ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE SOCIALE EN CONTRIBUANT À LA DÉFINITION DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

### Programmes locaux de l'habitat

Le suivi des programmes locaux de l'habitat (PLH) fait partie des missions historiques de l'UR Hlm. Aussi, en participant aux instances et en étant contributrice de données ou d'avis, l'UR Hlm contribue à rappeler les enjeux liés au manque d'offre et s'assure que les orientations et actions proposées se montrent à la hauteur des enjeux. Ces démarches sont aussi l'occasion de construire un réel lien de partenariat avec les partenaires locaux qui témoignent de cette confiance à l'UR Hlm en l'invitant à intervenir de cadre des réunions locales. Par exemple, l'UR Hlm a animé un atelier à Grand Poitiers le 02 octobre 2025 visant à mettre en lumière la production sociale en secteur rural ou périurbain.

À titre indicatif, l'UR Hlm a suivi les PLH des territoires suivants : CA de Saintes, CdA de la Rochelle, CA Royan Atlantique, CA du Bassin de Brive, CA du Niortais, CC Mellois en Poitou, Grand Poitiers Communauté Urbaine, CA du Grand Angoulême, Bordeaux Métropole, CA Pays basque, CA Pau Béarn Pyrénées, CA du Libournais, Limoges Métropole, etc.

## 2. CONTRIBUTION À UNE GESTION CONCERTÉE ET FLUIDIFIÉE DES ATTRIBUTIONS

En 2025, la mise en œuvre de la réforme dite des attributions se poursuit. Aussi, l'UR Hlm a continué d'appuyer bailleurs et territoires pour franchir les différentes étapes de cette réforme complexe.

### Conférences Intercommunales du Logement

L'UR Hlm reste un membre actif des CIL (Conférences Intercommunales du Logement). Ce sont des opportunités clés en matière de pédagogie pour faire mieux comprendre le fonctionnement du secteur Hlm mais aussi pour rappeler les enjeux auxquels sont confrontés les bailleurs et qui grèvent leur capacité à répondre à la demande et aux objectifs réglementaires. Par sa participation active, l'UR Hlm permet une meilleure prise en compte de ces enjeux dans les différents documents relatifs à la réforme (Conventions Intercommunales d'Attributions (CIA) et Plans Partenariaux de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID)).

**2025, l'UR Hlm a notamment participé aux CIL des territoires suivants :**



### Gestion en flux

En 2025 encore, la gestion en flux a été un sujet de forte actualité. La mise en œuvre opérationnelle se poursuit et s'accompagne de nouvelles interrogations et problématiques, notamment autour du suivi et des avenants. Pour répondre à ces enjeux, l'UR Hlm a déployé de multiples actions locales pour répondre aux besoins. Par exemple, dans les Deux-Sèvres, l'UR Hlm a animé les échanges avec la DDETS pour finaliser la signature des conventions. En Gironde, l'UR Hlm participe au comité réservataire organisé par Bordeaux Métropole, permettant d'échanger sur différents sujets liés au pré-bilan, aux évolutions des attributions et aux enjeux associés. Par ailleurs, un autre travail conjoint a également été mené en associant les bailleurs sociaux, afin de leur présenter une requête partagée visant à faciliter et harmoniser le suivi de la gestion en flux. Des travaux ont aussi été engagés avec les DDETS de la Gironde et les Pyrénées Atlantiques pour le suivi et l'évolution des conventions gestion en flux.

En complément, l'UR Hlm s'est saisi du « dispositif d'appui aux AR » proposé par l'USH pour lancer une étude sur la gestion en flux. L'objectif est de faire l'état des lieux du déploiement de la réforme et d'identifier des axes de travail à inscrire dans le cadre du plan d'action 2026. Cette étude sera restituée en février 2026. Enfin, l'UR Hlm a accompagné la transposition de l'accord de rétrocession national entre Action Logement Services et l'État.

### CORESP 86



### 3. DES ACTIONS TRANSVERSALES AUX CÔTÉS DES PARTENAIRES POUR ACCOMPAGNER LES PUBLICS LES PLUS FRAGILES

Dans un contexte socio-économique extrêmement tendu, l'accompagnement des ménages les plus fragiles revêt une importance majeure et des solutions ne peuvent être imaginées que dans un cadre partenarial. Aussi, l'UR Hlm fait en sorte de s'impliquer autant que possible dans les démarches locales qui sont portées à sa connaissance.

#### Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées

L'UR Hlm est partenaire des Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées en participant aux comités responsables (Vienne, Deux-Sèvres, Charente, Dordogne, Gironde, Landes, Haute-Vienne... etc.) et aux différentes instances de travail. En Gironde, par exemple, l'UR Hlm a participé à plusieurs ateliers territoriaux de l'habitat organisés au sein de différents EPCI, dans le cadre de la mise en œuvre du PDH et du PDAL-HPD.

#### Fonds de solidarité pour le logement

L'UR Hlm entretient des relations étroites avec les FSL pour accompagner les réflexions autour des règlements d'intervention mais aussi pour s'assurer de la fluidité des échanges entre bailleurs et FSL pour optimiser la mobilisation des dispositifs d'aide. À titre d'illustration, une réunion d'information a été organisée dans la Vienne avec la participation de la directrice adjointe du FSL 86. En Gironde, une présentation du nouveau règlement intérieur du FSL 33 a également été menée, accompagnée d'autres travaux de coordination entre le FSL et les équipes des bailleurs sociaux, afin d'améliorer les modalités pratiques de mise en œuvre.

## COMITÉ RESPONSABLE PDALHPD GIRONDE



### Plan logement d'abord

L'UR Hlm suit avec beaucoup d'attention les territoires dits de « mise en œuvre accélérée » du plan logement d'abord, à savoir la Gironde et Grand Poitiers CU, pour apporter une expertise mais aussi pour bénéficier du dynamisme et de la volonté d'innovation de ces territoires. Sur le territoire de Grand Poitiers, l'UR a pu intervenir dans le cadre d'un séminaire coorganisé avec Action Tank autour de la solvabilité des ménages. L'UR Hlm est également partenaire des « permanences avancées », dispositif d'aller-vers visant à favoriser l'accès aux droits. Sur le territoire de la Gironde, l'UR Hlm participe aux différents comités techniques et au suivi du 4<sup>e</sup> schéma de médiation et gestion locative adaptée en partenariat avec le FSL.

### Prévention des expulsions

L'UR Hlm s'inscrit pleinement dans les travaux partenariaux liés à la prévention des expulsions. Elle participe notamment aux instances de pilotage de ces actions (réunion prévex en Gironde, COMED en Gironde, CCAPEX départementales en Charente-Maritime et dans la Vienne, etc.) et à l'animation des chartes de prévention des expulsions en répondant aux sollicitations des partenaires. Par exemple, l'UR Hlm a pu intervenir dans le cadre d'un séminaire organisé par

la DDETS 86 en présence de la DIHAL et de la Banque de France.

Ces actions partenariales s'ajoutent aux travaux évoqués précédemment sur l'observatoire des impayés et autour de l'appel à projet FNAVDL, comme par exemple en Haute-Vienne où le copilotage d'une rencontre par l'UR Hlm et la DDETS a permis de faire aboutir un projet interbailleurs porté par Noalis. En Gironde, l'UR Hlm a présenté, lors d'une réunion réunissant l'ensemble des signataires de la charte PREVEX, les avancées des travaux liés à ses engagements dans le cadre de cette charte. L'UR Hlm a également participé à plusieurs réunions et ateliers de travail visant à limiter les expulsions et prévenir les impayés.



## À RETENIR

1

Accompagnement des partenaires pour **renforcer** leur compréhension des enjeux, **développer** l'offre sociale et **garantir** une gestion transparente des attributions.

2

Un **attachement fort** aux **valeurs sociales** du mouvement HLM, qui se traduit notamment par un **engagement important** dans la prévention des expulsions **aux côtés de ses partenaires**.

# L'UR AU SERVICE DE SES ADHÉRENTS

5

---

1. APPUI PROFESSIONNEL  
À NOS ADHÉRENTS

---

2. REPRÉSENTATION  
ET VALORISATION  
DU LOGEMENT SOCIAL  
AU NIVEAU RÉGIONAL

---

Tout au long de l'année, l'Union régionale Hlm Nouvelle-Aquitaine a accompagné ses adhérents dans l'exercice de leurs missions, en leur apportant un appui professionnel concret et en animant des espaces d'échange à l'échelle régionale et départementale.

L'UR Hlm a mobilisé et structuré des temps dédiés à la professionnalisation, à travers des rencontres partenariales, des clubs métiers et des actions de formation interbailleurs. Ces dispositifs ont permis aux organismes de partager leurs pratiques, de renforcer leurs compétences et d'anticiper les évolutions du secteur, en lien avec les enjeux des territoires.

En parallèle, l'UR Hlm a conduit des actions de communication et de représentation du logement social en Nouvelle-Aquitaine. À travers l'organisation d'événements, la production de publications et une présence renforcée sur les réseaux sociaux, elle a contribué à valoriser les missions des bailleurs sociaux et à porter une parole collective auprès des partenaires et du grand public.

## 1. APPUI PROFESSIONNEL À NOS ADHÉRENTS

### Rencontre Banque des Territoires / UR Hlm

Le 3 juin 2025, l'Union régionale Hlm Nouvelle-Aquitaine et la Banque des Territoires ont organisé une journée partenariale au Château de Lantic à Martillac (33), réunissant près de 100 participants.

Au-delà de l'analyse de la conjoncture économique, ce rendez-vous a permis d'ouvrir un débat de fond sur les conditions économiques de la transition environnementale, autour de la question : « S'engager dans la transition environnementale : oui mais à quel prix ? ».

Ce temps d'échange a contribué à outiller les organismes face aux arbitrages économiques et financiers liés à la transition écologique, tout en favorisant le dialogue avec les partenaires.

### Clubs Métiers

L'UR Hlm propose et anime des clubs métiers qui permettent aux bailleurs sociaux d'échanger sur leurs pratiques professionnelles, de partager leurs expériences et savoir-faire, d'actualiser leurs connaissances et de participer à des travaux interbailleurs mis en place par l'association régionale.



RENCONTRE BANQUE DES TERRITOIRES

### Club « DAF » (Direction Administrative et Financière) :

2 Clubs DAF ont été organisés en 2025 :

- 11 avril : un 1<sup>er</sup> Club consacré aux évolutions issues du Projet de loi de finances pour 2025, animé par les équipes de l'UR Hlm, servant de support aux échanges entre participants,
- 3 octobre : un second club dédié à un projet de fiche de liaison dégrèvement de la TFPB, élaboré en amont par l'UR Hlm en lien avec la DGFIP et un organisme adhérent (Aquitanis).

### Club « Communication » :

En 2025, des clubs en visio sont venus s'ajouter aux Clubs en présentiel. **7 Clubs** ont eu lieu :

- **Présentiel** : le 9 septembre « Quelle communication pour le secteur Hlm ? » en présence de la Direction de la Communication de l'USH,
- **Visio** : intranet, applications à destination des locataires, communication autour de l'accession sociale à la propriété, Guide locataires, Initiatives Vœux, Extranet.

### Club « Sécurité » :

Un club sécurité animé par Émilie VASQUEZ s'est tenu le 18 juin. L'occasion de rappeler les actualités en matière de sécurité, l'évolution des doctrines de l'USH et d'avoir des retours de terrain sur les pratiques des adhérents.

### Club « Ressources Humaines » :

Dans le cadre du partenariat avec l'AFPOLS, le Club RH du 14 février 2025 a permis de renforcer la cohésion du réseau tout en apportant des réponses concrètes aux problématiques de gestion des compétences.

Cette rencontre a été l'occasion de partager une veille prospective sur les métiers du logement social, d'analyser les évolutions réglementaires, sociétales et techniques du secteur, et de poser les bases d'un plan de formation inter-local, construit de manière participative et au plus près des besoins des organismes.

### Club « Politiques sociales et qualité de service » :

Le pôle Politiques sociales et qualité de service a poursuivi l'animation de clubs et webinaires thématiques à destination des équipes opérationnelles.

En 2025, **7 clubs et webinaires** ont été organisés, portant notamment sur :

- Le FNAVDL,
- Signal logement,
- Les impayés,
- Le vieillissement,
- La rotation dans le parc social,
- La demande.

Ces temps ont permis d'apporter une expertise ciblée et de renforcer la coordination interbailleurs sur des sujets à forts enjeux sociaux.

### Club « Bas Carbone » :

Voir page 11 « Politiques patrimoniales et transition environnementale ».

### Formation et Partenariat avec l'AFPOLS

Dans le cadre de la convention liant l'UR Hlm en Nouvelle-Aquitaine et l'AFPOLS, un plan de formation inter-bailleurs a été déployé tout au long de l'année 2025. Cette action collective vise à mutualiser les ressources et à renforcer les compétences des collaborateurs des organismes de logement social (OLS) à l'échelle régionale.

En 2025, **9 sessions de formation** ont été organisées, représentant 19 jours de formation et réunissant 87 participants issus de 12 organismes. Thématiques :

- Gestion technique et patrimoniale (Conception-Réalisation, Diagnostics Pathologies, Rénovation énergétique),
- Gestion locative et relation locataire (Actualité juridique, Avenants, Négociation impayés),
- Achats publics (Techniques de négociation MAPA),
- Développement commercial (Marketing immobilier),
- Prévention des risques (Fraude documentaire).

Les évaluations ont fait ressortir un très haut niveau de satisfaction (note moyenne de 8,7/10), soulignant notamment la valeur ajoutée des échanges inter-organismes.

### Fond de soutien à l'innovation

Le Fonds de soutien à l'innovation (FSI) offre aux organismes Hlm un appui financier destiné à encourager les démarches d'innovation, de modernisation et de professionnalisation liées à leur activité locative. Ce dispositif est placé sous la responsabilité de la CGLLS.

En 2025, une réforme des modalités du FSI est entrée en vigueur à compter du 1er juillet, marquant une évolution importante de son fonctionnement.

**Les thématiques prioritaires éligibles** s'organisent désormais autour de quatre axes majeurs :

- Logement adapté aux besoins des locataires,
- Maîtrise d'ouvrage innovante des logements sociaux,
- Implications environnementale, citoyenne et sociétale des bailleurs sociaux,
- Organisations efficaces au bénéfice des locataires.

**En Nouvelle-Aquitaine, 16 dossiers ont été déposés pour l'année 2025, représentant un montant de 403 811 € de subvention.**

## 2. REPRÉSENTATION ET VALORISATION DU LOGEMENT SOCIAL AU NIVEAU RÉGIONAL

En 2025, l'Union régionale Hlm Nouvelle-Aquitaine a déployé une stratégie de communication conçue comme un outil d'accompagnement des organismes et un levier de structuration de la parole collective du logement social à l'échelle régionale.

### Trois objectifs principaux :

- Représenter le logement social à l'échelle régionale et entretenir des relations régulières avec les acteurs institutionnels,
- Informer et outiller les adhérents à travers des contenus de référence,
- Déployer une communication large et continue afin de renforcer la visibilité du logement social auprès des élus, des partenaires, des professionnels et du grand public.

### Représentation du logement social dans la région et entretien des liens avec les acteurs institutionnels

#### Des événements régionaux :

L'Union régionale Hlm Nouvelle-Aquitaine assure une fonction de représentation du logement social à l'échelle régionale, en portant une parole collective.

L'année 2025 a été rythmée par plusieurs temps forts institutionnels :

- **Vœux de l'Union régionale HLM** en présence du DREAL de Nouvelle-Aquitaine le 31 janvier,
- **« Emploi, mobilité, recrutement : quand le logement s'en mêle »** plus de 120 participants se sont retrouvés le 25 mars 2025 pour 2 tables rondes autour d'un triptyque devenu central dans les politiques territoriales : logement, emploi et mobilité,



- **« Le logement abordable : priorité ou fatalité ? »** : Le 15 septembre 2025, l'Union régionale Hlm Nouvelle-Aquitaine a présenté, en partenariat avec Sud Ouest, son étude régionale sur la demande de logement social, réalisée en partenariat avec l'AFIPADE. Plus de 160 participants (élus, bailleurs, partenaires institutionnels) étaient réunis à Bordeaux pour débattre des résultats et échanger lors de deux tables rondes.

Les événements organisés en 2025 ont permis de réunir élus, services de l'État, partenaires financiers et acteurs économiques autour de problématiques communes : production de logements, mobilité résidentielle, transition environnementale, équilibre économique des opérations.

### Présence au Congrès HLM 2025

Par ailleurs, l'Union régionale a assuré une présence active au Congrès Hlm 2025 à Paris avec la présentation de l'étude régionale sur la mobilité dans le parc, la présentation de la Bourse d'Échange de Logements et la signature d'une convention avec les CARSAT Aquitaine et Centre-Ouest.


### Lobbying


Des actions de lobbying ont également continué avec notamment la rencontre le 29 août 2025 de la ministre du logement Valérie Létard, aux côtés des acteurs locaux du logement social lors des Entretiens d'Inxauseta.


### Information et outillage des adhérents par des contenus de référence


La production de publications régionales constitue un levier central de la stratégie de communication. 2025 a été une année très productive en termes de publications. Notes de conjoncture, synthèses d'étude, chiffres clés, l'UR Hlm a produit de nombreux livrables à destination de ses adhérents et de l'écosystème régional.

**Chiffres clés régionaux et départementaux du logement social : Chiffres-clés** 

**Note de conjoncture : Accession sociale à la propriété : Accession sociale en Nouvelle-Aquitaine 2025 : la dynamique BRS** 

**Synthèse d'étude sur la demande de logement social : 188 000 demandes de logement social en Nouvelle-Aquitaine** 

**Synthèse d'étude sur la mobilité dans le parc social en Nouvelle-Aquitaine : La mobilité dans le parc social en Nouvelle-Aquitaine** 

**Note de conjoncture : les opérations de logement social en difficulté : Logement social en difficulté en Nouvelle-Aquitaine** 

### Une communication large et continue

En complément des temps forts et des publications, l'Union régionale a assuré une communication régulière auprès de ses cibles, afin de donner de la lisibilité à son action.

#### Newsletter institutionnelle :

La newsletter permet de relayer les travaux, publications et événements, et d'assurer une information régulière des adhérents et partenaires. 11 numéros ont été envoyés à plus de 810 destinataires avec un taux d'ouverture moyen, en progression, de 49%.

#### Newsletter Bas Carbone :

La Newsletter « Bas Carbone » (4 numéros), a été envoyée à plus de 370 destinataires avec un taux d'ouverture moyen de 33%.

#### Réseaux sociaux professionnels :

La ligne éditoriale et le rythme de publication instaurés en 2024 ont continué en 2025. En 2025, la page a gagné 682 nouveaux abonnés pour atteindre 3 778 abonnés. Le taux d'impression mensuel reste à une moyenne de 16 000 impressions et un taux d'engagement de 14%.

#### Revue de presse:

La revue de presse hebdomadaire est adressée à 200 destinataires et enregistre un taux de lecture stable de 42%.

#### Médias :

Les médias ont largement relayé nos actions tout au long de l'année avec 42 retombées média, incluant des passages dans les médias régionaux (France 3 Nouvelle-Aquitaine, TV7, Sud-Ouest, Ici...) mais également un reportage national lors du JT de 20H sur France 2.

### ZOOM SUR

#### La communication grand public

L'année 2025 marque une étape importante avec le déploiement de réseaux sociaux à destination du grand public, visant à développer une communication plus pédagogique, accessible et positive sur le logement social en Nouvelle-Aquitaine. Les comptes Facebook et Instagram ont été lancés mi-octobre 2025. À fin décembre 2025, près de 500 followers cumulés.

**ZOOM SUR**

**La Bourse d'Échange des Logements au JT de 20h de France 2**

France 2 a mis en avant la Bourse d'Échange de Logements (BEL) Nouvelle-Aquitaine portée par les bailleurs sociaux et orchestrée par l'UR Hlm Nouvelle-Aquitaine.

2 locataires de Gironde Habitat et Erilia ont témoigné et ont permis d'illustrer le dispositif de manière concrète et de valoriser des logements de qualité.

[REPORTAGE À RETROUVER ICI](#)



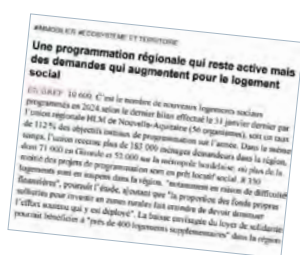
**À RETENIR**

**1**  
Deux événements majeurs sur des sujets structurants pour le logement social en Nouvelle-Aquitaine.

**2**  
Accompagnement des adhérents via des réunions partenariales et des Clubs Métiers.

**3**  
Renforcement de la communication externe : Développement de notes de conjoncture, études sectorielles et chiffres clés pour sensibiliser élus et partenaires.

**4**  
Présence médiatique : 42 retombées média tout au long de l'année.



**LE MONITEUR**

**SUD OUEST**



**france.tv**



# CONTINUER ET INNOVER EN 2026

6



---

1. POURSUITE DES ACTIONS  
ENGAGÉES DEPUIS 2022

---

2. ACTIONS MAJEURES  
ET NOUVELLES EN 2026

---



## POURSUITE DES ACTIONS ENGAGÉES DEPUIS 2022

### Observatoire du parc social

- Opérations en difficulté.
- Suivi de la programmation.
- Mobilité dans le parc social.
- Enquête impayés.

### Accompagnement des collectivités dans leurs politiques locales de l'habitat

### Transition énergétique et impact environnemental

- Dynamisation du plan d'actions « Bas carbone ».
- Signature du pacte FIBOIS.

### Accompagnement des adhérents

- Organisation des rencontres métiers régionales et en délégations.
- Poursuite du plan de communication global.
- Suivi des conventions de sécurité.

## ACTIONS MAJEURES ET NOUVELLES EN 2026

### Développement et observation du parc social

- Capitalisation de l'étude régionale sur la demande en logement social et développement d'un observatoire.
- Étude sur l'impact économique du logement social sur les entreprises du bâtiment (en collaboration avec la CERC).

### Transition énergétique et impact environnemental

- Publication de l'étude Biogaz et logement social : contribution du gaz vert à la décarbonation et potentiel de développement en Nouvelle-Aquitaine.
- Cycle de rencontres « Biodiversité ».

### Politiques sociales

- Accompagner les OLS pour faire face aux enjeux démographiques (vieillesse) et sociaux (santé mentale).
- Faciliter les parcours résidentiels avec notamment l'extension de la BEL NA en Dordogne.

### Partenariats et financements

- Participation au Congrès HLM 2026 qui se tiendra à Bordeaux.
- Organisation d'une rencontre avec le réseau Nouvelle-Aquitaine des Architectes des Bâtiments de France.

### Rénovation urbaine et cadre de vie

- Organisation de journées régionales sur les enjeux de la rénovation urbaine.

### Accompagnement des adhérents

- Accompagnement au déploiement du dispositif Quartier+.
- Pilotage de l'enquête de satisfaction triennale régionale.
- Renouvellement de la valorisation des CEE (6<sup>e</sup> période).



# VIE DE L'ASSOCIATION

7



---

1. NOS MISSIONS

---

2. GOUVERNANCE

---

3. ORGANISATION TERRITORIALE

---

4. ÉQUIPE

---

## 1. NOS MISSIONS

### DE L'ACTION COLLECTIVE À L'APPUI PERSONNALISÉ

**1 union, 55 adhérents**

L'Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine est une association loi 1901 qui fédère les 55 organismes sociaux pour l'habitat en Nouvelle-Aquitaine. Elle représente ses adhérents auprès des partenaires institutionnels du logement social (État, collectivités locales, fédérations professionnelles...) et les appuie professionnellement. Elle assure également une mission de centre de ressources sur le logement social néo-aquitain, et coordonne les groupements d'organismes Hlm aux échelons infra-régionaux, en favorisant des positionnements communs.

### 5 PRINCIPALES MISSIONS



Centre de ressources



Animation du réseau des acteurs de l'habitat



Coordination territorialisée



Représentation du logement social



Appui professionnel et assistance technique aux organismes

## 2. GOUVERNANCE

**Les membres du Bureau :**



Domofrance (ESH) : **Présidente** représenté par Muriel Boulmier



Ekidom (OPH) : **Vice-présidente** représenté par Stéphanie Bonnet



Procivis Nouvelle-Aquitaine (SACICAP) : **Vice-président** représenté par Jean-Pierre Mouchard



Axanis (Coop) : **Vice-président** représenté par Jean-Luc Gorce



Mésolia (ESH) : **Trésorier** représenté par Emmanuel Picard



Domofrance (ESH) : **Trésorier adjoint** représenté par Jean-Baptiste Desanlis



Le Col (Coop) : **Secrétaire** représenté par Imed Robbana



Noalis (ESH) : **Secrétaire adjointe** représenté par Élodie Amblard



Gironde Habitat (OPH) : **Membre** représenté par Sigrid Monnier



Élue : **Personnalité qualifiée** représenté par Catherine Mauguien-Sicard

**Les membres du Conseil d'Administration de l'UR Hlm :**

Les membres sont désignés par les adhérents de droit, par chacune des familles, pour trois ans. Les administrateurs de l'Union Régionale Hlm par familles d'organismes sont :

**Entreprises sociales de l'habitat :**

- 1001 vies Habitat représenté par Matthieu Charignon ;
- Enéal représenté par Mario Bastone ;
- Noalis représenté par Élodie Amblard ;
- Domofrance représenté par Francis Stephan et Jean-Baptiste Desanlis ;
- Mésolia représenté par Emmanuel Picard & Christine Monnier ;
- Poste vacant.

### Offices publics de l'habitat :

- Corrèze Habitat représenté par Jean-Christophe Attard ;
- Deux Sèvres Habitat représenté par Jacques Billy ;
- Ekidom représenté par Stéphanie Bonnet ;
- Gironde Habitat représenté par Sigrid Monnier ;
- Limoges Habitat représenté par Catherine Mauguien-Sicard ;
- ODHAC 87 représenté par Annick Morizio ;
- OPH CA La Rochelle représenté par Marylise Fleuret-Pagnoux ;
- Périgord Habitat représenté par Gatienné Doat ;
- XL Habitat représenté par Maryline Perronne.

### Coopératives :

- Atlantic Location Accession représenté par Romain Mignot ;
- Axanis représenté par Jean-Luc Gorce ;
- La Coprod représenté par Jean-Pierre Magnaudeix ;
- Le COL représenté par Imed Robbana.

### Sacicap :

- Procivis Aquitaine Sud représenté par Isabelle Bellocq ;
- Procivis Nouvelle-Aquitaine représenté par Jean-Pierre Mouchard ;
- Procivis Poitou-Charentes représenté par Antoine Dagonat.

## 3. ORGANISATION TERRITORIALE

2 comités techniques et 4 conférences départementales Hlm sont animés par les équipes de l'association régionale.

**Ces instances favorisent les échanges entre bailleurs adhérents d'un même territoire et la définition de positionnement inter-organismes.**

**Elles se réunissent 3 à 4 fois par an.**

### Quelques exemples de sujets, dossiers traités par ces instances :

- Appui aux politiques locales : PLH, PLU...
- Suivi de la programmation sur les territoires.
- Échanges privilégiés avec les collectivités Déléгатaires des Aides à la Pierre.
- Partenariat avec les CROSS (Cellule de Renseignement Opérationnel sur les stupéfiants) pour la mise en place d'échanges opérationnels sur les stupéfiants (Gironde, Pyrénées-Atlantiques...).
- Optimisation du soutien aux Fonds de Solidarité Logement.
- Mise en place d'accords locaux pour favoriser la production Hlm et limiter les effets spéculatifs (Landes, Pays Basque, Bordeaux Métropole...).
- Gestion des relogements d'urgence.
- Suivi de la réforme des attributions (Limoges métropole, Bordeaux métropole...).

## 4. ÉQUIPE

**12 personnes travaillent au sein de l'équipe de Union Régionale HLM en Nouvelle-Aquitaine qui est présente sur l'ensemble de la région, avec une direction régionale au Bouscat et deux délégations territoriales situées à Limoges et Poitiers.**

### DIRECTION RÉGIONALE



**Nicolas Blaison**

**Directeur Régional**



**Marc Hemeret**

**Directeur adjoint / Responsable du pôle « Politiques patrimoniales et transition environnementale »**



**Valérie Peyrelongue**

**Assistante de direction, Administration générale**



**Valérie Piquée**

**Responsable Communication et Affaires Publiques**



**Loubna El Mamouni**

**Chargée de communication**



**Chloé Martin**

**Chargée de mission « Observation et transition environnementale »**



**Mohssine Benslimane**

**Chargé de mission « Politiques sociales et urbaines »**

### DÉLÉGATION TERRITORIALE LIMOGES



**Benjamin Chimol**

**Délégué Territorial / Responsable du pôle « Politiques locales et politiques de la ville »**



**Coralie Kopec**

**Chargée d'études**

### DÉLÉGATION TERRITORIALE POITIERS



**Solène Lambert**

**Déléguée Territoriale / Responsable du pôle « Politiques sociales et qualité de service »**



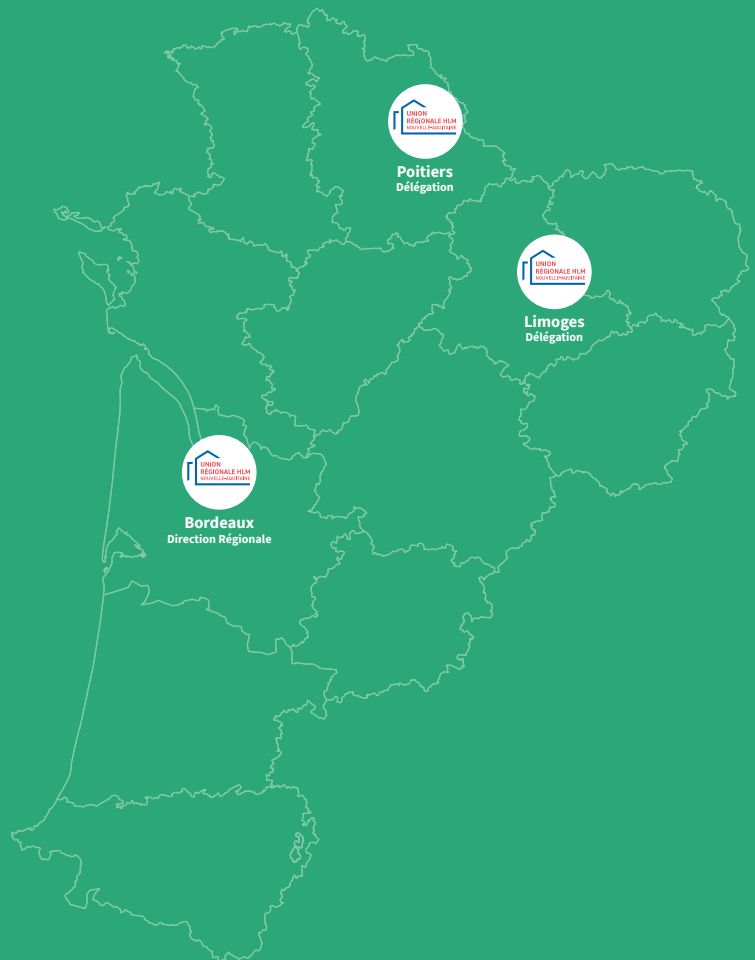
**Noémie Pillot**

**Chargée de mission « Politiques sociales et territoriales »**



**Sylvaine RIMBOT**

**Assistante de direction Ressources humaines et Comptabilité**



**AFPOLS**

Association Pour la Formation Professionnelle Continue des Organismes de Logement Social.

**Aides à la pierre**

Aide financière publique à la construction ou à la réhabilitation de logements destinés à la location visant à réduire le niveau du loyer ou des annuités de remboursement.

**ANRU**

Agence nationale pour la rénovation urbaine. Établissement public industriel et commercial (EPIC) qui finance et accompagne la transformation de quartiers de la Politique de la ville dans toute la France.

**BEL**

Bourse d'Échange des Logements.

**BRS**

Bail réel solidaire. Dispositif d'accession sociale sécurisée à la propriété. Cette formule permet d'acheter à prix avantageux uniquement le bâti tout en louant le terrain à un organisme foncier solidaire (OFS).

**Carsat**

Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail.

**CCAPEX**

Commission de coordination des actions de prévention des expulsions.

**CEE**

Certificats d'économie d'énergie .

**CGLLS**

Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.

**CIA**

Convention Intercommunale d'Attribution (voir CIL).

**CIL**

Conférence Intercommunale du Logement. Elle a pour mission au niveau d'un EPCI de définir les orientations en matière d'attributions et de mutation des logements sociaux ainsi que les modalités de relogements des ménages prioritaires. Elle élabore une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGID).

**COMED**

Commission de Médiation.

**Coop Hlm**

organisme Hlm de statut Coopératif. Ils sont fréquemment spécialisés dans le développement de l'accession sociale à la propriété.

**CUS**

Convention d'Utilité Sociale, contrat conclu entre un organisme HLM et l'État pour une durée de 6 ans.

**DDT(-M)**

Direction Départementale des Territoire (et de la Mer pour les départements côtiers). Services de l'État au niveau départemental notamment en charge de la mise en œuvre de la politique nationale du logement sur les territoires.

**DREAL**

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement. Services de l'État au niveau régional, notamment en charge du développement des territoires, de la transition écologique et de la lutte contre le réchauffement climatique, et du développement du logement social public et privé.

**EPF**

Établissement public foncier. Dépendant de l'État (EPFE) ou des collectivités locales (EPFL), un EPF est un outil pour les pouvoirs publics permettant de mener des actions de portage foncier à court et moyen terme, dont une partie est destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

**ESH**

Entreprise Social pour l'Habitat. (ex SA d'Hlm). Ces organismes Hlm sont des sociétés anonymes de statut privé investies d'une mission d'intérêt général.

**FEADER**

Fonds européen agricole pour le développement rural.

**FEDER**

Fonds européen de développement régional.

**FNADVL**

Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement.

**FNAP** Fonds national des aides à la pierre.

**FSI**

Fonds de Soutien à l'Innovation : permet aux organismes Hlm d'être soutenus financièrement dans des démarches d'innovation, de modernisation et de professionnalisation liée à leur activité locative. Il est géré par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

**FSL**

Fonds de solidarité pour le logement. Apporte une aide financière aux personnes qui rencontrent des difficultés à payer les frais liés à leur logement. Il est géré au niveau départemental.

**GAL**

Groupe d'Actions Locales. Groupe qui rassemble des acteurs locaux, publics et privés et est chargé de la mise en place d'une stratégie de développement, organisée en accord avec les programmes européens.

**LEADER**

Liaison Entre Action de Développement de l'Economie Rurale, dispositif européen en faveur du développement rural.

**Loi SRU**

Loi Solidarité et renouvellement urbain. Loi de décembre 2000 modifiant et améliorant le droit de l'urbanisme et du logement en France. Son article 55 oblige les communes les plus importantes à atteindre un taux minimal de logements sociaux.

**Matériaux biosourcés**

Matériaux issus de matière organique renouvelable (biomasse), d'origine végétale ou animale.

**NA** Nouvelle-Aquitaine.**OLS**

Organisme de Logement Social. Terme générique désignant les organismes Hlm.

**OPH**

Office Public de l'Habitat. Organisme Hlm rattaché à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat (Conseil Départemental, Commune ou EPCI).

**PDALHPD**

Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

**PPGDID**

Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (voir CIL).

**PDH** Plan départemental de l'habitat.**PLH**

Programme local de l'habitat. Dispositif définissant une politique de l'habitat au niveau inter-communal. Porté par les EPCI, il comprend un diagnostic, des orientations et un plan d'action avec notamment des objectifs territorialisés de production de logements sociaux et les moyens à y consacrer.

**PREVEX**

Prévention des Expulsions.

**SACICAP**

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété. Ces organismes Hlm de droit privé peuvent accorder aux particuliers des prêts immobiliers ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et réaliser des opérations de construction. Ils sont représentés par le réseau Procvivis.

**TFPB**

Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

**USH**

Union Sociale pour l'Habitat. Confédération nationale représentant le mouvement Hlm et ses différentes composantes.



### **DIRECTION RÉGIONALE**

98 avenue de la Libération - 33 110 LE BOUSCAT  
Tél. : 05 56 69 47 90

### **DÉLÉGATION TERRITORIALE DE LIMOGES**

3 rue Montyon - 87 100 LIMOGES  
Tél. : 05 55 79 97 48

### **DÉLÉGATION TERRITORIALE DE POITIERS**

62 av. du plateau des Glières - 86 000 POITIERS  
Tél. : 05 49 88 71 80

## **1 UNION, 55 ADHÉRENTS**

L'Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine est une association loi 1901 qui fédère les 55 organismes sociaux pour l'habitat en Nouvelle-Aquitaine. Elle représente ses adhérents auprès des partenaires institutionnels du logement social (État, collectivités locales, fédérations professionnelles...) et les appuie professionnellement. Elle assure également une mission de centre de ressources sur le logement social néo-aquitain, et coordonne les groupements d'organismes Hlm aux échelons infra-régionaux, en favorisant des positionnements communs.



[WWW.URHLMNA-HABITAT.FR](http://WWW.URHLMNA-HABITAT.FR)