

# RAPPORT D'ACTIVITE

## 2023

Aussi riche et intense qu'en 2022, l'activité de l'USH BFC aura été marquée en 2023 par la poursuite des travaux engagés sur le passage à la gestion en flux, mais aussi l'approche des futurs contrats de ville et les interrogations sur la nouvelle géographie des QPV et le devenir de l'abatement de TFPB.

2023 aura aussi permis de prendre le virage de la décarbonation et de la biodiversité dans l'accompagnement des organismes. L'USH BFC a notamment continué à tisser des liens avec les acteurs locaux : elle est devenue membre de Fibois BFC et a noué des relations avec l'ARB BFC – Agence Régionale de la Biodiversité, installée définitivement en 2020. Membre du Comité d'Orientation Stratégique du Pôle Energie BFC, l'USH BFC a pris part à l'élaboration de la feuille de route 2024-2026 du Pôle, en mettant en avant la nécessité de développer, de structurer et faire connaître les filières : filière biosourcés, filière du réemploi, ...

Au-delà des priorités de son plan d'action 2022-2024, l'équipe de l'USH BFC a embrassé, pour et avec les référents des organismes, la multitude de thématiques ciblées par le mandat confié à l'action régionale comme le Logement d'abord - avec la tenue d'une rencontre Réseau Régional des Acteurs Habitat en partenariat avec la FAS BFC - la prévention des impayés et des expulsions, l'accès des publics spécifiques au parc Hlm (logement des jeunes, vieillissement des locataires, habitat inclusif...), la qualité de service et la diffusion des bonnes pratiques, le suivi des dispositifs locaux et partenariaux de sécurité publique et de tranquillité résidentielle.

A ces sujets nombreux et variés, s'ajoutent l'observation et la production d'analyses socio-économiques qui ont permis de porter les intérêts du Mouvement HLM de BFC non seulement dans le dialogue politique local, mais aussi devant les Députés de BFC, en mettant en lumière le rôle majeur des organismes de logement social et l'impact de leur activité dans l'économie régionale, tout en alertant sur les conséquences d'un contexte en tension sur la production et la rénovation du logement social.

Nous vous souhaitons une agréable lecture et restons à votre disposition.

L'équipe de l'USH de Bourgogne-Franche-Comté.

- 4** Eléments de cadrage
- 5** Programmation, financement, économie du logement social
- 9** Politiques patrimoniales et environnementales
- 12** Politiques sociales
- 21** Accession, Syndic, Copropriété
- 22** Communication
- 23** Autres constantes

## L'ensemble de l'activité de l'année 2023 de l'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté

### Les réunions statutaires de l'USH BFC

**3 Conseils d'administration** dématérialisés (10 mars et 13 octobre 2023) et en présentiel (12 mai 2023)

**1 AGO** en présentiel, à Dole, le 12 mai 2023

### Les réunions thématiques de l'USH BFC

41 réunions organisées en 2023 par l'USH BFC, en présentiel à Dijon et Besançon et/ou en visioconférence

### La participation aux instances du CRHH

1 Assemblée Plénière  
5 Bureaux  
2 CHAL

### La participation aux instances de la CERC BFC

AG / CA 24 mars 2023  
CA / AG 28 juin 2023

### La participation au CESER de BFC

4 Assemblées plénières  
13 Commissions Cadre de vie et société  
2 séminaires  
2 réunions des collèges 3 et 4  
2 Commissions réunies  
2 GT Autosaisine Associations

### La participation aux réunions de la FNAR

6 Comités d'Action Régionale

### Les participations aux instances FNAR

2 Assemblées des Territoires  
7 Bureaux FNAR  
1 AG de la FNAR (15 juin)

### La participation aux Commissions de l'USH

2 participations à la Commission Accession, Syndic et Copropriété (Anne Schwerdorffer)  
1 participation à la Commission Territoires détendus et coeurs de Ville (Karen Clivio-Fontany)

**Le séminaire des DG d'organismes de Bourgogne-Franche-Comté, le 20 octobre 2023 à BESANCON (25)**

## La programmation régionale des "aides à la pierre" et la sobriété foncière

L'USH BFC participe à la définition et au suivi de la **programmation régionale des "aides à la pierre"** notamment en CRHH plénier et en séances du Bureau du CRHH mais aussi lors des réunions bailleurs / délégataires des aides à la pierre et des réunions de travail DREAL / USH BFC.

Découlant de l'objectif national de 125 000 logements programmés en 2023, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a fixé un objectif de 2 169 logements en offre nouvelle pour la région Bourgogne-Franche-Comté (hors ANRU). Début 2024, ce chiffre est atteint à 72 %, un résultat en miroir de la situation au niveau national, bien que légèrement supérieur. Le maintien à un taux élevé de la dette des organismes (majoritairement indexée sur le livret A), l'inflation des coûts de la construction et une raréfaction des fonds propres disponibles ont impacté la capacité des opérateurs à atteindre les objectifs fixés.

Concernant la démolition, l'objectif d'engagement est atteint avec près de 650 logements concernés.

Enfin, introduites à l'occasion du Plan de relance, des aides pour la rénovation énergétique ont également été mobilisées par les bailleurs sociaux : en janvier 2024, plus de 85 % des logements sont en statut engagés, soit plus de 1 500 logements décomptés pour l'exercice 2023.

*Programmation 2023 : logement sociaux financés en BFC  
Données au 23-01-24*

Région	PLAI	PLUS	PLS	LLS financés	Objectif CRHH
Bourgogne-Franche-Comté	480	634	449	1563	2169

L'USH BFC a été sollicitée par la DREAL pour étudier les modalités d'attribution du bonus **sobriété foncière** aux opérations pour l'offre nouvelle, en prenant en compte les dynamiques démographiques, la vacance commerciale...

Après une dernière réunion de travail organisée lors du dernier trimestre 2023, l'association est en attente des derniers travaux réalisés par la DREAL.

## Le système d'information des aides à la pierre (SIAP)

En projet depuis plusieurs années, le nouvel outil déployé en 2023 par le Ministère du Logement a introduit un changement dans les procédures d'habilitation des référents au sein des organismes de logements sociaux : dans SPLS, cette procédure était exécutée par la DREAL ou par l'AR Hlm. Désormais, c'est l'organisme qui est directement chargé de réaliser les habilitations.

Au premier trimestre 2023 a été lancée la démarche de pré-habilitation. Après information par l'USH BFC de la mise en ligne de cette première version du SIAP, les organismes de logements sociaux ont, via la plateforme en ligne, procédé aux demandes d'habilitation de leurs référents administrateurs.

Ensuite, avec l'ouverture officielle du SIAP à la mi-

avril, l'USH BFC a œuvré de façon quotidienne et sur plusieurs semaines auprès de ses adhérents pour finaliser leurs processus d'habilitation, en lien avec la DREAL et le ministère.

Bien que, à la fin de l'année 2023, les difficultés résiduelles sur l'outil soient minimales, des dysfonctionnements ont été régulièrement constatés depuis l'ouverture du SIAP, notamment avec la procédure de conventionnement APL (plateforme APiLos) ; l'USH BFC a veillé à ce que les adhérents obtiennent le plus rapidement possible une réponse.

Enfin, l'USH BFC a participé aux webinaires organisés par le ministère et à une formation à la DDT du Doubs, le 23 mai 2023.

## Le logement social dans l'économie régionale

### Le plan d'accélération d'investissement régional de la région BFC

Outre un financement des démolitions, le plan d'accélération d'investissement régional de la région BFC 2021 - 2023 s'est également traduit, pour les organismes de logement social, par un abondement des aides Effilogis (voir page 11).

### L'étude sur l'impact économique du logement social en Bourgogne-Franche-Comté

L'USH BFC a confié à la CERC BFC, avec le soutien de la Banque des Territoires, la réalisation d'une étude sur l'impact économique des organismes de logement social sur le territoire régional.

Présentée aux adhérents de l'USH de Bourgogne-Franche-Comté le 16 février 2023, en présence de Marie-Hélène IVOL, Présidente de l'USH BFC, de Claude CANIOTTI, Président de la CERC BFC et de Patrick MARTIN, Directeur territorial Nord Franche-Comté de la Banque des Territoires, cette étude a permis de mesurer l'impact économique réel des investissements des bailleurs sociaux de Bourgogne-Franche-Comté sur l'économie régionale et d'analyser finement les retombées de ces investissements en termes d'emplois directs et indirects dans les territoires.



## L'accompagnement des organismes

### Le Club Financier

Ce rendez-vous a pour but de permettre aux Directeurs et Responsables financiers des organismes d'échanger librement sur l'actualité, leurs pratiques et les problématiques rencontrées.

Parmi les sujets abordés cette année figurent la nouvelle génération de l'éco-prêt, la gestion des fonds européens, les dégrèvements de TFPB, la hausse des taxes foncières et les conséquences de l'inflation.

2 réunions  
du Club Financier



## La rencontre annuelle avec la Banque des Territoires

L'USH BFC et la Direction régionale de la Banque des Territoires ont organisé, le jeudi 2 mars à Dole, la rencontre annuelle avec les bailleurs sociaux.

Au programme de ce rendez-vous :

- la conjoncture économique et financière
- l'actualité des prêts de la Banque des Territoires : nouvelles mesures de soutien, parcours client, parcours garant ;
- Un éclairage sur la situation financière des OLS de Bourgogne-Franche-Comté et sur l'investissement.



## Les programmes locaux de l'habitat

Participation à la réunion sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Belfort le 17 octobre 2023.

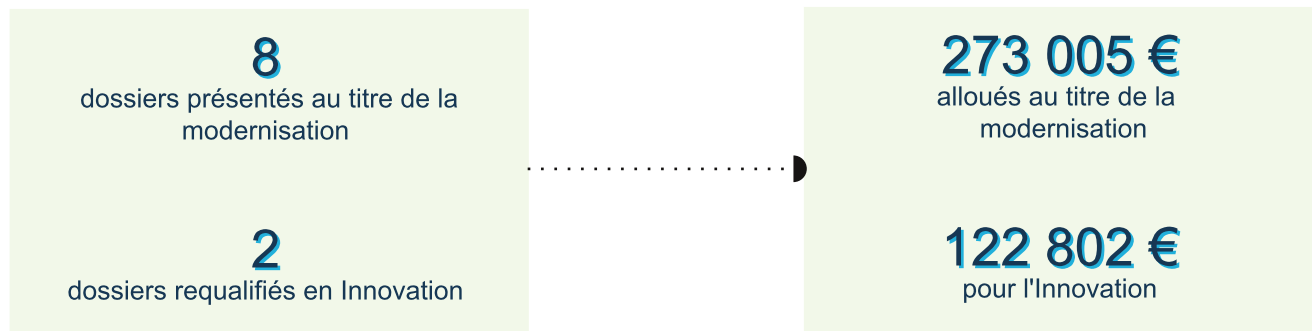
Participation, le 15 juin 2023, à la réunion d'information sur les évolutions du PLH et des aides financières de Grand Besançon Métropole en faveur de la production et de la réhabilitation des logements locatifs sociaux.

Dans le cadre de la construction du nouveau PDH 2023 – 2028 du Doubs, participation à un entretien le 14 mars 2023, puis à la présentation du PDH 2023 – 2028 le 05 juin 2023.



## Le Fonds de soutien à l'innovation (FSI)

### Dossiers des organismes de logement social de BFC en 2023



Organismes	Nom de l'action	Montant de l'aide
Domanys	Accélérer la transition écologique des locataires	16,9 k€
	Digitalisation, fiabilisation et optimisation des données liées à l'impôt foncier	25,2 k€
Grand Dole Habitat	Mise en place d'une plateforme de gestion augmentée	100,0k€
Grand Dijon Habitat	Mise en place d'un nouvel outil de suivi des sollicitations des locataires (Suivi Affaires Web)	25,7 k€
	Déploiement de l'outil MASTERPRO	5,7 k€
	Projet d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en place du projet de service de la Régie Technique	33,0 k€
Habellis	Label HAPILLIS	46,4 k€
Orvitis	Structuration d'un ERP pour piloter, coordonner et développer le projet de vie social dans les résidences Sérénitis	20,0 k€



## L'accompagnement des organismes

L'USH BFC a accompagné les organismes dans la prise en compte des évolutions techniques et réglementaires.

### Le Club Technique

Deux rendez-vous ont été organisés par l'USH BFC afin de présenter les actualités des politiques techniques et patrimoniales des organismes, avec l'appui de l'USH et de son représentant du département de la maîtrise d'ouvrage.

Ainsi, ont été traités des sujets comme le contexte de crise des énergies, la trajectoire de décarbonation du secteur du logement social, l'inflation et les difficultés d'approvisionnement en matériaux, les campagnes de renouvellement des diagnostics de performance énergétique (nouvelle version).

Une visite d'un chantier de rénovation énergétique d'un ensemble de 125 logements d'Habitat 70 a également été réalisée à l'occasion de l'une de ces réunions, permettant aux participants de constater le travail ambitieux mené par l'opérateur et d'échanger sur leurs pratiques.



### Le Club Maîtrise d'Ouvrage

Avec deux Clubs organisés en 2023, la thématique de la Maîtrise d'ouvrage a réuni les adhérents autour de sujets très présents dans l'actualité : la transition écologique et la prise en compte de la biodiversité.

Un premier rendez-vous a permis aux organismes d'échanger sur les pratiques et les financements autour de l'économie de la ressource en eau et de la végétalisation du patrimoine. Après la visite d'un immeuble géré par Grand Dijon Habitat permettant aux habitants d'avoir accès à une surface de culture sécurisée sur la toiture-terrasse, l'après-midi fut l'occasion pour les bailleurs de passer en revue les moyens de préservation de la biodiversité dans leurs opérations patrimoniales. L'intervention conjointe de la DREAL et de LPO BFC a précédé un retour d'expérience positif de Domanys concernant ses pratiques en la matière.

Le deuxième rendez-vous de l'année a visé à développer auprès des adhérents la trajectoire de décarbonation du logement social, et de permettre aux organismes de se diriger vers la construction d'un plan stratégique de patrimoine bas carbone.



## Les autres réunions techniques

### Mise en œuvre de la convention avec EDF

L'USH BFC a poursuivi la mise en œuvre de la convention signée avec EDF en 2022 par l'organisation d'une réunion de travail, le 14 mars 2023, consacrée principalement à l'enjeu du recours aux pompes à chaleur pour les immeubles collectifs, en construction et en rénovation.



### Mise en œuvre de la convention avec GRDF

À la suite de la signature de la convention au Congrès Hlm de Lyon et un premier rendez-vous consacré au biogaz, c'est sur le sujet de l'hybridation des systèmes d'ECS et de chauffage que GRDF est intervenu auprès des adhérents de l'USH BFC, le 22 septembre 2023.

Vue d'ensemble des solutions hybrides

	CHAUFFAGE COLLECTIF + SO2	CHAUFFAGE INDIVIDUELLE + ECS	PAC HYBRIDE INDIVIDUELLE	PAC HYBRIDE COLLECTIF	PAC ELECTRIQUE APERU COLLECTIF
Type habitat Quilocal individuel/collectif	Icon: 4 buildings	Icon: 1 building	Icon: 1 building	Icon: 4 buildings	Icon: 4 buildings
Étiquette DPE	B	B	A	A	A
RE2020	2020 2020 en HJ	2020	2020 en HJ 2020 en EC	2020	2020
Performance du bâti	●○○	●○○	●○○	●○○	●○○
Compatibilité avec l'usage d'énergie renouvelable	€€€	€€	€€€	€€	€€€
Facilité d'intégration: faible encombrement/accès aux équipements	●●○	●●○	●○○	●●○	●○○
Capacité d'alimentation par un réseau électrique	●●●	●●●	●●●	●●●	●○○

## Le programme opérationnel FEDER

A deux reprises, le 23 février 2023 et le 19 octobre 2023, l'USH BFC a organisé un atelier FEDER, en partenariat avec l'équipe de la Direction Europe du Conseil régional, pour échanger avec les bailleurs sur la gestion des derniers dossiers de la période 2014-2020 et de la mise en œuvre du programme opérationnel 2021-2027. Pour rappel, l'autorité de gestion a réservé une enveloppe de 34 millions d'euros sur cette période pour rénover au niveau BBC le parc social. A terme, elle doit permettre de financer les travaux sur plusieurs milliers de logements.

L'enjeu de ces réunions est aussi de pouvoir créer un espace de dialogue, car la mobilisation et la gestion des aides européennes représente un travail conséquent pour les bénéficiaires.

L'USH BFC a également participé aux deux comités de suivi des fonds européens organisés dans la région, le 27 juin et le 24 novembre 2023, avec un satisfecit exprimé par le Conseil régional sur le bon niveau de consommation de l'enveloppe 2014-2020.



## Effilogis

Le dispositif Effilogis, dans sa nouvelle version 2023, a été présenté aux organismes de logements sociaux le 28 février 2023.

L'USH BFC a participé aux trois Comités Techniques organisés au cours de l'année, au cours desquels plus de 2 000 logements ont reçu un avis favorable en phase travaux.

Effilogis, avec l'éco-prêt de la Banque des Territoires, est un des principaux leviers pour le financement de la rénovation énergétique performante des logements sociaux.



## Le NPNRU

Les projets de renouvellement urbain étant en phase opérationnelle depuis plusieurs années, l'USH BFC a participé aux revues de projet de Dijon Métropole (09 janvier 2023), PMA (16 novembre 2023) et Dole (05 décembre 2023), ainsi qu'au COPIL relogement de GBM (24 janvier 2023).

## Le SRADDET et le PCAET

Participation aux ateliers pour la modification du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Participation à la concertation pour le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Dijon Métropole et celui de la Communauté de Communes Norge et Tille (Comité de suivi des 07 avril et 15 décembre).

### Les politiques intercommunales d'attribution

#### Mise en oeuvre de la réforme des attributions

L'USH BFC participe activement à la mise en œuvre de la réforme des attributions au côté des organismes et auprès des EPCI de Bourgogne-Franche-Comté.

#### Etat des lieux

Au total, sur les 8 départements que compte la région, 23 EPCI sont concernés par la mise en œuvre de la réforme. L'état d'avancement des travaux diffère d'un territoire à l'autre mais manifestement les échéances réglementaires liées à la loi ELAN – cotation de la demande et gestion en flux des contingents de réservation – ont provoqué une accélération de la mise en œuvre de la réforme en BFC.

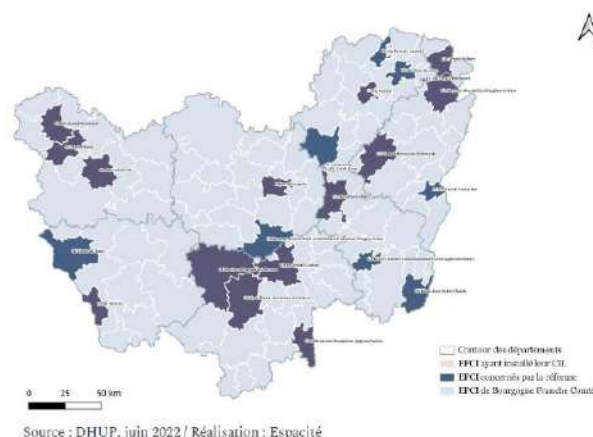
Fin 2023, près de 70% des EPCI avaient installé leur CIL et près de la moitié adopté leurs documents cadres.

#### • L'Atelier Politiques Sociales - Gestion de la demande et des attributions

Afin d'accompagner les organismes dans la mise en œuvre de la réforme des attributions, l'USH BFC, dans le cadre de son Atelier Politiques Sociales, a identifié fin 2022 les travaux inter-bailleurs à conduire en 2023.

Avec l'appui du cabinet Espacité et/ou de la Direction des Politiques Urbaines et Sociales de l'USH, les thématiques suivantes ont été abordées sous l'angle des obligations réglementaires et prérogatives de chaque partie prenante, des échéances et des moyens de mise en œuvre, de retours d'expériences locales ou nationales, de la définition de stratégies communes à l'échelle régionale ou départementale :

- . cotation (06 janvier 2023)
- . mutation-bourses d'échanges (20 janvier 2023)
- . gestion en flux (02 février 2023)
- . réflexion SIAD (25 avril 2023)
- . process flux et mise en œuvre EOL (14 décembre 2023)



- **Participation de l'USH BFC aux côtés des bailleurs aux travaux engagés par et avec les EPCI en 2023**

### CIL, CIA et PPGDID

Participation CIL et suivi plan d'action CIA de Dijon Métropole.

Participation au renouvellement du PPGDID, commission de suivi CIA et CIL de Pays de Montbéliard Agglomération.

Participation CIL et ateliers préparation CIA et PPGDID de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

### Cotation de la demande de logement social

Pays de Montbéliard Agglomération : tests bailleurs 1er semestre, rencontre EPCI 07 septembre 2023 pour validation technique et mise en œuvre au 1er janvier 2024.

Grand Besançon Métropole : rencontre bailleurs / EPCI le 12 octobre 2023.

## Gestion en flux des réservations

### Collectivités

Les bailleurs de 3 départements (Saône-et-Loire, Doubs et Territoire de Belfort) ont souhaité conduire une démarche inter-bailleurs auprès des EPCI LEC pour proposer la mise en œuvre d'une convention unique de réservation pour les collectivités (EPCI et communes) à l'échelle du territoire intercommunal (possibilité offerte par l'instruction du 28 mars 2022).

L'USH BFC a accompagné les bailleurs pour définir, sur chacun de ces départements, les modalités de calcul et de gestion, rédiger un modèle de convention et animer les rencontres avec les élus et les services des EPCI et des communes concernées afin de présenter le contexte et obligations réglementaires, les enjeux de la réforme, les impacts au niveau local et la démarche inter-bailleurs. Plusieurs rencontres ont eu lieu dans ces trois départements avec Mâconnais Beaujolais Agglomération, la Communauté d'Agglomération du Grand Chalon, la Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan, la Communauté Urbaine du Creusot Montceau, Pays de Montbéliard Agglomération, Grand Besançon Métropole, Communauté de Communes du Grand Pontarlier, Grand Belfort Communauté d'Agglomération.

De manière générale, les EPCI déjà engagés dans la réforme des attributions ont accueilli favorablement la proposition formulée par les bailleurs et facilité sa mise en œuvre. En 2023, les démarches conduites auprès de MBA, PMA et GBM ont été validées, la signature des conventions interviendra début 2024 pour une mise en œuvre au 1er janvier. Pour les autres EPCI les échanges seront poursuivis en 2024.

Pour les communes non rattachées à un EPCI LEC, les bailleurs ont conduit des démarches individuelles à l'appui des travaux inter-bailleurs réalisés sur chaque département.

Sur le département du Doubs, le contingent de réservation du Conseil Départemental est géré en flux depuis plusieurs années, il a fait l'objet d'une actualisation en 2022 et fait l'objet d'un suivi annuel le 05 juin 2023.

### Contingent préfectoral

Seul le contingent du département du Doubs était jusqu'alors géré en stock. La convention a été préparée avec les bailleurs, l'USH BFC et les services de l'Etat courant 2023 pour signature fin 2023 et application au 1er janvier 2024.

Pour les autres départements, dont les conventions sont en flux depuis plusieurs années, l'USH BFC a participé en 2023 à la mise en conformité des conventions de Haute-Saône et du Jura, ainsi qu'au suivi annuel de la convention de Côte-d'Or.

### Action Logement Services

Avec l'Etat et les collectivités, Action Logement Services est l'un des principaux réservataires du logement social. Il était donc primordial de partager à l'échelle régionale les modalités de passage à la gestion en flux. Le contenu des conventions de gestion a été abordé collectivement avec les bailleurs et ALS BFC lors de deux réunions (30 juin et 15 septembre 2023). Le modèle de convention national proposé par ALS a été retravaillé afin de l'adapter au contexte local et définir ainsi une trame régionale qui sera déclinée territorialement par chaque organisme.

### Au niveau national

L'USH BFC a participé à 4 réunions de la communauté professionnelle Politiques Sociales consacrées notamment au suivi et à la mise en œuvre de la réforme. Ces temps de rencontre entre USH et Associations Régionales sont particulièrement importants pour, d'une part, une meilleure appréhension des directives nationales et, d'autre part, échanger sur nos pratiques respectives et alerter sur les problématiques rencontrées localement.

Depuis 2017, l'USH observe auprès de plusieurs territoires le déploiement de la réforme de la gestion de la demande et des attributions. Cette démarche d'observation, à travers la réalisation de monographies de site, met en évidence les avancées et difficultés rencontrées, elle témoigne des dynamiques engagées dans ces différents territoires et alimente l'observatoire des initiatives locales. Les enseignements des expertises et témoignages recueillis se sont avérés très précieux pour faire avancer les politiques et les outils de gestion de la demande et des attributions dans de bonnes conditions. Depuis le lancement de la démarche, différents EPCI de BFC ont participé à ces travaux (Grand Besançon Métropole, Nevers Agglomération, Pays de Montbéliard Agglomération). En 2023, Grand Belfort Communauté d'Agglomération a participé à la démarche.

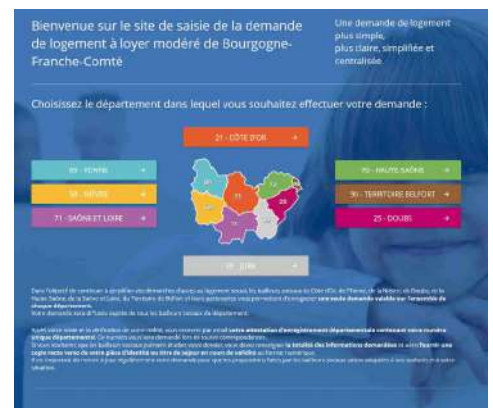
## Demande & attribution de logement social



### Le suivi de la demande et des attributions de logements sociaux

Le déploiement des fichiers partagés s'est poursuivi en Bourgogne-Franche-Comté en 2023 avec la mise en place du SPTA (système particulier de traitement autonome de la demande de logement social) de l'Yonne. Désormais, 7 des 8 départements disposent d'un fichier partagé. L'USH BFC contribue, aux côtés d'AREHA Est, au suivi de la demande et des attributions sur ces départements en participant aux Copil, Cotech et comités inter-bailleurs.

En 2023, AREHA Est, avec l'USH BFC, a finalisé les travaux engagés en 2022 par un groupe de travail, composé de représentants d'organismes, consacré aux listes paramétrables automatiques pour le suivi des indicateurs qualité.



### Le Logement d'abord

#### Le FNAVDL \*

Le Comité Régional du FNAVDL, qui réunit la DREAL, la DREETS et l'USH BFC, a présenté, lors de sa réunion du 31 mars 2023, le bilan FNAVDL 2021-2022, ainsi que le budget 2023.

Un tiers de l'enveloppe régionale 2023 est réservé aux bailleurs ayant répondu à l'appel à projet pluriannuel, soit 457 160 €.

L'USH BFC a assisté également à 3 réunions de la communauté professionnelle FNAVDL, au niveau national.

\* Fonds National d'Accompagnement vers et dans le logement

#### Le séminaire national FNAR / USH / FAS

Le 19 septembre 2023, la FNAR, l'USH et la FAS ont organisé un séminaire à l'attention de leurs représentants régionaux.

L'USH BFC était présente à cette rencontre, au cours de laquelle Sylvain MATHIEU, Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement, a partagé le bilan du 1er plan "Logement d'abord" et les annonces du Plan 2023 - 2027.

#### Le réseau régional des acteurs de l'habitat en Bourgogne-Franche-Comté

(avec le soutien de la Banque des Territoires)

Organisé par l'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté et la Fédération des Acteurs de la Solidarité Bourgogne-Franche-Comté, il s'est tenu à Dijon le 17 novembre 2023 sur le thème : « **le logement d'abord en BFC : bailleurs sociaux et acteurs de la solidarité, une synergie à l'œuvre** ».



Plus de 80 personnes ont assisté à cette journée de travail et d'échanges d'expériences autour de la solidarité (« Comment accompagner vers et dans le logement ? ») avec une ouverture pour revisiter l'habitat destiné à l'accueil des plus fragiles.

Après une introduction par François-Xavier DUGOURD, Président de l'USH BFC et Gilles PIERRE, Président de la FAS BFC, Philippe BAYOT, Directeur régional délégué de la DREET, a apporté un éclairage régional sur le bilan du plan logement d'abord 1 et une rapide présentation du plan logement d'abord 2.

17 intervenants ont partagé des présentations riches d'enseignements et pertinentes dans ce contexte de crise du logement. Les représentantes nationales des deux réseaux ont clôturé cette journée.



### Les publics spécifiques

#### • Femmes victimes de violence

Dans le cadre de la convention entre l'USH BFC et la Fédération Solidarité Femme, le groupe de travail "Femmes victimes de violence", réuni en visioconférence le 24 février 2023, a œuvré à la mise en place pour 2024 de sessions de formation inter bailleurs, autour des thèmes suivants :

- les mécanismes de violences conjugales
- les bailleurs : posture à adopter / à éviter, les discours. Comment travailler avec les associations?

Ces sessions de formation 1er niveau se tiendront dans les locaux de l'USH BFC à Dijon et Besançon.

En parallèle, un annuaire des référents des bailleurs a été réalisé et communiqué aux associations Solidarité femmes.

#### • Logement des jeunes

Le groupe de travail "Logement des jeunes " de l'USH BFC du 10 octobre 2023 a été l'occasion, pour l'USH, de faire un point sur les actualités nationales et régionales et de présenter l'étude nationale Colocation (étude pour laquelle l'USH BFC a pris part au COPIL).



L'USH BFC a participé, au niveau national, au COPIL Logement des jeunes de l'USH et, au niveau régional, au COTECH OTLE de Dijon métropole en juin.

L'USH BFC était également présente au rendez-vous de la "prospectivité sur le logement étudiant idéal en 2040" organisé par l'AUDAB le 05 décembre 2023 à Besançon.

Par ailleurs, à l'initiative de la DHUP/DGALN, une réunion d'échanges avec l'USH BFC et les bailleurs de BFC investis dans la production de logements étudiants et de logements "jeunes" a eu lieu le 21 septembre 2023 à Dijon, suivie d'une visite du projet d'Orvitis situé Boulevard de la Trémouille (projet qui porte sur une résidence sénior, des logements dédiés aux jeunes, de la colocation intergénérationnelle et des bureaux).

### L'atelier Santé mentale

Deux ateliers d'échanges ont été organisés en 2023 afin de recueillir les besoins et partager les bonnes pratiques (exemples d'actions innovantes portées ou coportées par les bailleurs, dispositifs de prévention existants, partenariats entre secteur de santé et bailleurs sociaux).

L'USH BFC a participé aux 6 COPILS nationaux santé mentale et logement organisés par l'USH et la DIHAL.





### Le vieillissement

- Le réseau régional

#### L'atelier Vieillissement

L'atelier Vieillissement s'est tenu le 16 mars 2023, avec, à l'ordre du jour de cette rencontre, l'actualité nationale présentée par C. VOGELEISEN, de l'USH et la synthèse de l'étude habitats inclusifs par l'ARS et le PGI de BFC. Le Groupe Alogia est intervenu également autour du bien vieillir et de la précarité énergétique.



#### L'adhésion au PGI

L'USH BFC, en tant qu'adhérent du Pôle de gérontologie et d'innovation de BFC, a participé aux AG et CA du PGI (en juin et novembre). L'association régionale a assisté également au webinaire du PGI de présentation de la synthèse de l'étude habitats inclusifs, ainsi qu'au colloque opportunités seniors organisé en octobre par le PGI.

#### La participation au colloque RESEDA BFC/IRTESS

L'USH BFC était présente au colloque organisé par RESEDA BFC et l'IRTESS de Bourgogne, le 31 janvier 2023 à Talant, sur le thème « Bien vieillir chez soi, est-ce toujours le bon choix ? ».

#### L'accompagnement/participation aux événements des bailleurs

L'USH BFC a participé, en 2023, à plusieurs événements organisés par les bailleurs, comme la présentation du projet Long Tom au Creusot de l'OPAC Saône & Loire, ou l'initiative d'habitat inclusif Hapillis d'Habellis à Sens...

#### La convention USH BFC / CARSAT

Le 02 mars 2023, l'USH BFC et la CARSAT ont renouvelé leur convention de partenariat après trois années d'actions menées auprès des acteurs du territoire.

L'objectif est de consolider les actions entreprises et de développer des actions innovantes au bénéfice des locataires et des salariés en termes d'accompagnement au vieillissement et de prévention des risques professionnels.

Cette convention ouvre également la possibilité aux deux parties de travailler sur des sujets prospectifs complémentaires comme le développement du numérique ou encore le repérage des fragilités concernant le vieillissement.

C'est dans le cadre du suivi de cette convention qu'une rencontre avec la CARSAT a eu lieu le 22 septembre 2023. Il est notamment prévu de travailler sur le repérage des publics fragilisés.



- Les rencontres nationales

Participation à la rencontre de la communauté professionnelle relative à l'accompagnement au vieillissement du 24 mai 2023.

### L'intégration des différents publics

L'USH BFC a participé :

- à la 1ère Conférence départementale des acteurs de l'intégration en Saône-et-Loire, organisée par la DDETS au Creusot, en octobre 2023.
- à l'atelier diagnostic AGIR logement organisé, le 13 juin, par la DDETS dans le cadre du programme AGIR déployé par la DGEF pour systématiser l'accompagnement vers le logement des bénéficiaires de la protection internationale.

### La précarité énergétique

- L'USH BFC a organisé, en mai 2023, avec Action Logement Services et SOL'AL, un webinaire de présentation du Fonds Energie, dispositif de soutien aux locataires du parc social impactés par les hausses de charges.
- Au niveau national, l'USH BFC a participé à l'atelier précarité énergétique de l'USH en juin 2023.

### Les autres participations / échanges de l'USH BFC

#### Le réseau professionnel DSU\* de l'USH

L'USH BFC était présente au réseau dédié à l'abattement TFPB en novembre, ainsi qu'aux rendez-vous mensuels et temps d'échanges organisés en visioconférence sur des sujets tels que l'accompagnement des jeunes diplômés, Geeks du bâtiment et IMPALA Avenir, contribution des organismes aux dynamiques d'insertion dans les quartiers.

\* (Développement Social Urbain)

#### Le COPIL SIAO de Côte d'Or

La réunion d'installation du Comité stratégique partenarial du SIAO 21 a eu lieu le 24 février 2023.

**La participation aux visioconférences flash du ROSS** sur les thèmes suivants : "Conditions de vie des habitants de BFC et fragilités territoriales" et "Vulnérabilités des populations face au climat, approche à l'échelle des quartiers".

**Intervention de l'USH BFC lors de la visioconférence organisée par Trajectoire Ressources** avec des sociologues, le 24 mars 2023, sur "la transition résidentielle dans les quartiers prioritaires de la ville : comprendre pour anticiper".

### La Qualité de Service

#### La démarche collective d'enquêtes de satisfaction

Depuis fin 2022, l'USH BFC accompagnait la démarche mutualisée destinée à sélectionner un prestataire chargé de mener les enquêtes de satisfaction pour 5 bailleurs.

L'analyse des offres a eu lieu en février 2023.

L'USH BFC a participé à la commission des marchés organisée par Nièvre Habitat en mars 2023.



#### Le réseau Qualité de service

L'USH BFC a participé à trois réunions de la communauté professionnelle Qualité de service organisées par la FNAR et l'USH (16 mars, 02 juin et 10 novembre 2023).

L'USH BFC a également participé partiellement, avec quelques organismes de la région, à 2 groupes de travail nationaux :

- . « Amélioration du service rendu aux locataires dans le traitement de leur demande de mutation » le 21 septembre 2023 ;
- . Conférence interorganismes sur la "lutte contre les jets d'ordures par les fenêtres" le 16 novembre 2023.



### Les Contrats de Ville urbains

L'USH BFC a participé aux COTECH, séminaires et COPIL des contrats de ville de Grand Besançon métropole, Grand Dijon métropole, Pays de Montbéliard Agglomération.

Les principaux sujets : Bilans, préparation des futurs contrats de ville et future géographie prioritaire.



### L'abattement de TFPB dans les QPV

L'USH BFC a organisé, le 20 septembre, un atelier régional Politique de la ville, avec la participation de Trajectoires Ressources et Céline Di Mercurio, sur le sujet de l'abattement TFPB.

Le 20 novembre 2023, Trajectoire Ressources a organisé, en partenariat avec l'USH BFC, une visioconférence, qui a réuni 50 participants, pour aborder les enjeux et fixer les repères sur la mise en œuvre de l'utilisation de l'abattement TFPB en faveur de l'amélioration du cadre de vie dans les QPV.

Après une présentation du cadre réglementaire, trois bailleurs de BFC ont apporté leur témoignage sur l'utilisation de l'abattement TFPB, avant de laisser place aux échanges avec les participants (services de l'Etat, Collectivités, bailleurs).

L'USH BFC était également présente aux côtés des bailleurs lors des réunions de bilan de l'abattement TFPB.

Sur le plan national, l'USH BFC a participé au réseau DSU national dédié à l'abattement TFPB lors duquel a été présenté l'outil QuartiersPlus, ainsi qu'aux réunions mensuelles initiées par l'USH.

### L'insertion par l'activité économique

Le sujet des clauses sociales / clauses d'insertion professionnelle a été investi à nouveau en 2023, en vue de valoriser l'action des organismes de BFC.

Un questionnaire rapide a été adressé à l'ensemble des bailleurs de BFC.

Une rencontre avec les facilitatrices a eu lieu en juillet 2023, puis avec la coordination régionale en octobre 2023.

### La sécurité / tranquillité et les faits d'incivilité

L'atelier régional Sécurité / tranquillité de l'USH BFC s'est tenu le 27 septembre 2023. Il a été l'occasion, pour l'USH, de présenter la loi du 27 juillet relative à l'occupation illicite des logements, ainsi que les résultats de l'observatoire des faits d'incivilité et de faire le tour des conventions partenariales et des actualités nationales.



L'USH BFC a participé à la conférence territoriale de Dijon sur la tranquillité et la prévention de la délinquance, ainsi qu'à la réunion de traitement des auteurs de violences à proximité du domicile organisée par la préfecture de Côte d'Or en septembre 2023.

L'USH BFC a participé également aux visioconférences du réseau professionnel sûreté et au groupe d'échanges sur les violences urbaines organisés par l'USH.

## Le Club Accession Vente Copropriété de l'USH BFC

Le 9 novembre à Dijon, 14 organismes ont participé au Club Accession Vente Copropriété de l'USH BFC, animé par Chrystel GUEFFIER-PERTIN et Gaëlle LECOUEDIC de l'USH.

Le contexte d'intervention, l'actualité et les évolutions attendues ont monopolisé les échanges autour de la question : **Comment continuer à produire et commercialiser en accession sociale en temps de crise ?**

Lors de cette journée, l'USH a également présenté son nouvel outil conçu pour les organismes afin d'identifier les publics cibles de l'accession sociale. Il permettra de réaliser rapidement des études de marché à partir de bases de données multiples, fiables et actualisées, et de bénéficier ainsi d'un support d'échange objectif avec les collectivités.



**Les dispositifs d'accession sociale à la propriété Hlm (résumé)**

	VSDA	Location-achat	Bail réel solidaire	Accession en COPV
Taux de TVA applicable au prix de vente HT	TVA à 20%	TVA à 5,5%	TVA à 5,5%	TVA à 5,5%
Plafonds de ressources des ménages (revenu fiscal de référence n-2)	3 accessions	PSLA	PSLA	PSL Accession
	5 zones : A/B/C/D/E	2 zones : A/B et C	2 zones : A/B et C	3 zones : D/E et non ventilées pour certaines régions
	→ Exclut selon IPRC (14.03.2014) (01.01.2023)	→ Exclut selon IPRC (14.03.2014) (01.01.2023)	→ Exclut selon IPRC (14.03.2014) (01.01.2023)	→ Exclut selon IPRC (14.03.2014) (01.01.2023)

## Les rencontres nationales

L'USH BFC a assisté à deux rencontres de la communauté professionnelle Accession Vente Copropriété à Paris, les 17 janvier et 16 juin 2023.

## Le Club Communication

L'USH BFC a réuni l'ensemble des communicants des organismes à deux reprises en 2023, autour du lancement de l'action collective de communication "BonBailAppart.fr" - campagne numérique pour le développement de la notoriété des organismes de logement social en Bourgogne-Franche-Comté en direction du public jeune" (cf. l'action commune de communication ci-après) : lors d'une première rencontre, le 25 avril, pour présenter le concept de la campagne, puis le 06 octobre 2023 pour en dresser le bilan et les perspectives 2024.

## L'action commune de communication

Du 05 mai au 31 août 2023, diffusion de la campagne "BonBailAppart.fr". Cette action commune de communication est le fruit du travail conduit fin 2022-début 2023 avec un groupe de travail composé de référents bailleurs et l'agence de communication Digital Concept.

L'objectif de cette campagne d'image et de notoriété était de mettre en avant le logement social comme «la solution 1er logement» auprès des jeunes à l'échelle de la région Bourgogne-Franche-Comté.

Elle reposait sur la diffusion d'un ensemble de vidéos «Appartement Tour», réalisées par l'influenceur @salutbrian avec de jeunes locataires du parc Hlm de Bourgogne-Franche-Comté, sur les réseaux sociaux (Méta et TikTok).

Elle a touché plus d'1,2 million de personnes et suscité de nombreuses demandes de contacts d'internautes auprès des bailleurs sociaux. Elle a su trouver son public, a donné de la visibilité à l'offre de logements et a dynamisé l'image du logement social.

Forte de cette expérience, l'USH BFC a amorcé avec ses adhérents fin 2023 la préparation de la campagne 2024.

## La rencontre à l'Assemblée Nationale

A l'initiative de l'USH BFC, une rencontre avec les députés de BFC a eu lieu le 28 février 2023 à l'Assemblée Nationale.

Ces échanges ont permis aux représentants de l'USH BFC d'évoquer les enjeux du logement social, ses actions, son poids et son impact économique sur les territoires de la région, mais aussi ses inquiétudes (crise de l'énergie, inflation, hausse des coûts de construction, hausse de la rémunération du livret A).

Début septembre 2023, l'USH BFC a adressé une note d'alerte intitulée "**Produire et rénover le logement social dans un contexte en tension**" à l'ensemble des parlementaires, présidents des collectivités territoriales, maires et autres partenaires.

## Les rencontres nationales

L'USH BFC a participé à la rencontre de la communauté professionnelle Communication de la FNAR organisée le 26 mai 2023.



L'USH BFC a été invitée à présenter la campagne de communication lors d'un atelier consacré au logement des jeunes organisé par l'USH Centre-Val de Loire, le 16 novembre 2023.



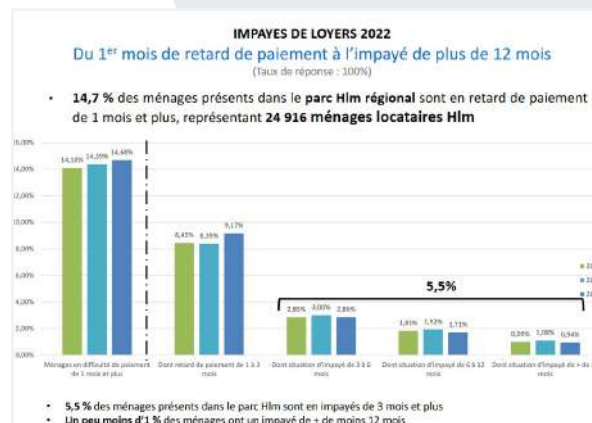
## Les impayés et la prévention des expulsions locatives

La 15ème enquête Impayés et prévention des expulsions locatives, qui permet d'avoir un état des lieux du niveau et de l'évolution des impayés en Bourgogne-Franche-Comté, a été lancée le 09 janvier 2023. Les résultats de l'enquête, à laquelle les 20 organismes de BFC ont répondu, ont été restitués lors de l'atelier Impayés du 13 juin 2023.

Deux autres ateliers Impayés ont également été programmés en 2023.

Le premier atelier a eu lieu le 25 avril, en présence de Pierre MARTIN, de la Banque de France et Fabien ELIE, de l'USH, sur le sujet notamment du rétablissement personnel sans liquidation judiciaire.

Réuni le 14 novembre, le second atelier a permis à Fabien ELIE de présenter la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.



## Le Club Ressources Humaines

Le Club RH s'est réuni une première fois le 21 février 2023 autour du thème du handicap et de la santé mentale. Isabelle ZELMAT, Coach professionnelle, est intervenue sur la santé mentale et les outils d'aide à la gestion du stress au travail et Katia VALENTIN, de NEOLIA, a apporté son témoignage sur l'emploi de travailleurs handicapés, leviers d'une politique inclusive réussie.

L'après-midi, les Directeurs et Responsables RH ont rencontré Stéphane GAINAUX, Directeur d'EH Conseil, sur la question du traitement du handicap au sein de l'entreprise : repérer et identifier les situations de handicap, organiser les conditions favorables pour un traitement efficace des situations de handicap, avec une séquence en atelier sur site.

Une seconde rencontre du Club RH a eu lieu le 1er décembre 2023 qui a permis de travailler et réfléchir, avec l'équipe de l'AFPOLS, pour co-construire l'offre de formation de demain.

Organisé sous la forme d'un atelier de Design Thinking axé sur les relations des bailleurs aux habitants, ce temps de travail visait à repérer les nouveaux besoins en compétences des organismes face à l'évolution des attentes des locataires Hlm, pour permettre de concevoir une offre de formation visant à enrichir l'expérience résidentielle tout en répondant aux challenges contemporains des bailleurs sociaux.



## La protection des données

### Le Délégué à la protection des données externe mutualisé - RGPD

Lancée par un groupement de commande réunissant des OLS francs-comtois, la mission de délégué à la protection des données - DPO - externe mutualisé est assurée par le Cabinet Seban & Associés pour la période 2022 - 2025.

En 2023, l'USH BFC a poursuivi son rôle de coordinateur entre les organismes du groupement de commande et le Cabinet Seban & Associés.

L'Atelier RIL s'est réuni à chaque trimestre en 2023, permettant de faire le point sur les dernières publications de la CNIL et d'échanger autour de thèmes particuliers tels que les procédures internes à mettre en place au sein des organismes, le clausier Informatique & Libertés, la conformité au RGPD de la gestion des ressources humaines, des contentieux disciplinaires et de l'activité spécifique liée au recrutement de nouveaux collaborateurs.



### L'Atelier DPO

Mis en place en 2022, l'Atelier DPO permet aux responsables Informatique et Libertés (RIL) et aux Délégués à la protection des données (DPO) des organismes d'échanger sur leurs pratiques, leurs besoins, les sujets qui les questionnent en matière de protection des données à caractère personnel.

L'Atelier DPO a fait l'objet de quatre rencontres en visioconférence durant l'année 2023, où ont été abordés, entre autres, la conservation/archivage des données et statistiques liées à la demande de logement, la réalisation d'une AIPD, le Privacy by design, la constitution d'une base documentation, le contrôle CNIL, etc...



## L'Observation et la production d'analyse

### L'outil de cartographie de l'occupation sociale

L'USH BFC assure la liaison entre le GIP SNE et les organismes Hlm pour la collecte des données OPS qui alimente l'outil de cartographie de l'occupation sociale.

Un outil d'analyse complémentaire de l'occupation du parc social dénommé « Applicatif OPS 2022 », livré en 2023, permet à l'USH BFC de procéder à des analyses plus complètes de l'occupation sociale à l'échelle de la région, des départements et des EPCI, voire à des échelles plus fines. L'USH BFC est ainsi toujours en mesure de répondre aux sollicitations des collectivités en termes de données statistiques.

Été 2023, mise en ligne des données OPS 2022 sur le portail cartographique du GIP SNE et livraison des applicatifs bailleurs.

Données recueillies en 2023 :

**178 622**

logements sociaux enquêtés

soit **96 %** des logements couverts par l'enquête OPS 2022 sur la région.

**84 %** des ménages ont répondu à l'enquête.

## Rapport d'activité réalisé par l'équipe de l'USH BFC

La Directrice,  
**Anne SCHWERDORFFER**

Les Chargés de mission,  
**Fanny JACQUOT**  
**Boris MASSON**  
**Claire ROSSI**

Les Assistantes,  
**Fabienne JOACHIM**  
**Isabelle SOARES**

Conception et mise en page :  
**Fabienne JOACHIM**



**L'USH de Bourgogne-Franche-Comté**  
30, Boulevard de Strasbourg - Dijon (21000) - Tél. 03 80 36 44 44

**Contact : [ushbfc@union-habitat.org](mailto:ushbfc@union-habitat.org)**  
**[www.ush-bourgognefranchecomte.org](http://www.ush-bourgognefranchecomte.org)**