

# 2024

# Rapport d'activité

03

Introduction

04

Eléments de  
cadrage

05

Programmation,  
financement,  
économie du  
logement social

08

Politiques  
patrimoniales et  
environnementales

12

Politiques  
sociales

22

Accession, Syndic,  
Copropriété

23

Communication

25

Autres constantes

Année particulière, 2024 aura été traversée sur un rythme aussi soutenu qu'en 2023.

Changement de gouvernement, dissolution de l'Assemblée Nationale, nouveau gouvernement, censure, nouveau gouvernement, l'attente d'une loi de finances...

Ces phases d'incertitude et d'expectative n'auront cependant pas empêché l'équipe de l'USH BFC de poursuivre ses missions et d'accompagner, informer et outiller les organismes.

Avec des sujets majeurs comme la décarbonation du parc, la gestion en flux des contingents de réservation, la signature des conventions d'abattement de TFPB et leur plan d'actions, le renouvellement de l'action de communication « Bon Bail Appart », avec des rencontres institutionnelles et partenariales qui se développent et qui s'affichent, et avec toutes les constantes de son activité pour et aux côtés des organismes, l'USH BFC arrive au terme de son plan d'action triennal 2022-2024.

Mais l'action régionale ne s'arrête pas pour autant et le présent rapport d'activité, loin d'être un bilan final, est un fil conducteur vers les années à venir, avec des feuilles de route qui se précisent, des partenariats qui se consolident, de l'interconnaissance qui s'amplifie, des réseaux qui s'étoffent et des filières en devenir.

C'est une équipe soudée et fière de ses missions qui vous invite à découvrir quelle a été son année 2024.

Nous vous souhaitons une agréable lecture et une belle traversée.

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

## L'ensemble de l'activité de l'année 2024 de l'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté

### Les réunions statutaires de l'USH BFC

2 Conseils d'Administration dématérialisés (16 février et 11 octobre 2024)

1 AGO en présentiel, à Dijon, le 22 mars 2024

La Conférence des Présidents le 14 juin 2024

### Les réunions thématiques de l'USH BFC

39 réunions organisées en 2024 par l'USH BFC, en présentiel à Dijon et Besançon et/ou en visioconférence

### La participation aux instances du CRHH

1 Assemblée Plénière  
6 Bureaux  
2 CHAL

### La participation aux réunions de la FNAR

3 CAR  
2 séminaires des directeurs  
4 réunions de la Commission Financement  
4 réunions de la Commission Statuts

### La participation au CESER de BFC

7 Assemblées plénières  
8 Commissions Cadre de vie et société  
1 séminaire  
3 réunions des collèges 3 et 4  
3 Commissions réunies  
4 Groupes de travail

### La participation aux instances statutaires

de la CERC BFC (AG / CA)  
de Fibois BFC (AG)  
du PGI BFC (AG/CA)

### Les participations aux instances FNAR

2 Assemblées des Territoires  
4 Bureaux FNAR  
1 AG de la FNAR (23 mai)  
2 séminaires Gouvernance

### 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 07 mai 2024 à SAINT-BRIS-LE-VINEUX (89)

## 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 100 000 logements programmés en 2024, le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement a fixé un objectif de 2 211 logements en offre nouvelle pour la région Bourgogne-Franche-Comté (hors ANRU). Début 2025, ce chiffre est atteint à plus de 77 %, un taux légèrement inférieur à la moyenne nationale.

Concernant la démolition, l'objectif d'engagement de 261 logements est partiellement atteint d'après le reporting présenté en bureau CRHH le 12 décembre 2024.

Introduites à l'occasion du Plan de relance, les aides bénéficiant à la rénovation énergétique rencontrent, à fin 2024, de grandes difficultés à être soldées – moins de 40 % d'opérations soldées.

Enfin, la Bourgogne-Franche-Comté est la région la plus impactée par le gel des crédits (pacte de 1,2 milliards sur 3 ans avec l'Etat) post Plan de relance en août 2024. A fortiori, aucune opération ne sera bénéficiaire, alors qu'une enveloppe de près de 15 millions d'euros était prévue.

### Programmation LLS BFC

Source : SIAP



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

L'USH de Bourgogne-Franche-Comté a été associée, aux côtés de l'USH et des fédérations nationales (OPH, ESH et Coopératives Hlm), aux réunions de travail nationales organisées par la DHUP pour la mise en place d'InfoSIAP, une plateforme de pilotage adossée au SIAP.

## 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 déclaration GMBI, la mobilisation des dégrèvements et abattements de taxe foncière, la refonte du plan de comptes 2026, les aides à la rénovation énergétique, ainsi qu'une présentation du dispositif de consignation par la Banque des Territoires.

### 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 12 avril 2024, la rencontre annuelle avec les bailleurs sociaux.

Au programme de ce rendez-vous :

- La conjoncture économique et financière
- Les perspectives du logement social : bilan des fonds d'épargne et perspectives, l'offre construction, l'offre réhabilitation, l'offre secteur public local, l'outil PrioRéno
- Un éclairage sur la situation financière des OLS de Bourgogne-Franche-Comté



## Les programmes locaux de l'habitat

### PLH de Belfort

L'USH BFC a participé au Comité de pilotage élargi du 07 mai 2024.

### PDH 2024 – 2028 du Doubs

Dans le cadre de la construction du nouveau PDH 2024–2028 du Doubs, l'USH BFC a assisté au Comité Responsable du 03 octobre 2024.

### POAH de Dijon Métropole

Participation aux ateliers du Programme d'Orientations et Actions Habitat.



## Le Fonds de Soutien à l'Innovation (FSI)

Géré par la CGLLS, le FSI accompagne financièrement les organismes Hlm dans leurs démarches de professionnalisation au titre de leurs activités locatives.

Les thématiques majeures sont toujours la modernisation des processus internes et les démarches d'élaboration et de développement de la qualité de service (création d'outils numériques et digitaux).

### Dossiers avec avis favorable des organismes de logement social de BFC en 2024

**13** dossiers au titre de la modernisation instruits par l'USH

pour un total d'aides accordées de

**371 096 €**

Organismes	Nom de l'action	Montants demandés
GRAND DOLE HABITAT	Mise en place d'une plateforme de gestion augmentée	100 000,00 €
LA MAISON POUR TOUS	Déploiement d'une agence virtuelle	7 777,60 €
GRAND DIJON HABITAT	Projet d'évolution du service de la proximité	17 544,00 €
GRAND DIJON HABITAT	Dématérialisation des dossiers locataires	28 400,00 €
IDEHA *	Audit de maturité digital	6 336,00 €
GRAND DOLE HABITAT	La culture clients eu cœur de l'OPH	5 601,60 €
ORVITIS	Digitalisation et numérisation des archives	51 753,60 €
GRAND DOLE HABITAT	Accessibilité, inclusion et sobriété numérique du site internet	3 261,20 €
OPAC SAONE-ET-LOIRE	Refonte du site internet grand public	13 560,00 €
MACON HABITAT	Dématérialisation et supervision de la consitution des DOE (Dossier des Ouvrages Exécutés)	32 400,00 €
HABITAT 25	Etablissement d'un Schéma Directeur des Systèmes d'Information et des Télécommunications	31 344,00 €
NEOLIA	Labélisation automatique des publics prioritaires dans le fichier partagé de la demande de logement social	10 692,00 €
NEOLIA	Audit de cyber sécurité	19 961,20 €
GRAND DOLE HABITAT	Mise en place d'un contrôle à distance des VMC des logements	14 903,60 €
LOGE.GBM *	Transformation organisationnelle et managériale - Revue des processus et optimisation	27 561,60 €

\* Non instruit par l'AR

## 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 de politique technique et patrimoniale des organismes, avec l'appui de l'USH et de son représentant du département de la maîtrise d'ouvrage, mais aussi d'HTC et d'ERESE.

Ainsi, ont été traités des sujets comme les nouvelles obligations relatives aux énergies renouvelables (loi APER), les recommandations concernant les assurances dans le secteur du bâtiment, les stratégies de renouvellement des DAAF, les obligations en matière de prise en compte de la biodiversité, le décret pour la régulation pièce par pièce des logements...



### Les ateliers des référents maîtrise d'ouvrage et patrimoine

Une nouveauté en 2024, deux nouveaux rendez-vous ont été programmés : les « Ateliers des référents maîtrise d'ouvrage et patrimoine ». Sous forme de visioconférence d'une heure et animés par l'USH BFC, ils ont pour objectifs une communication plus régulière entre l'USH BFC et ses adhérents sur l'actualité et l'ouverture d'un espace de dialogue et de partage entre les responsables des organismes de logement social.

### Le Club Maîtrise d'Ouvrage

Une réunion a eu lieu en 2024, lors de laquelle ont été abordés les sujets de la maîtrise d'ouvrage ayant recours aux innovations hors site, modulaire et industrialisée, mais aussi du recours aux matériaux biosourcés dans les opérations de logement social. A cette occasion sont intervenus les responsables de l'USH sur ces sujets, ainsi que le référent du Pôle Energie BFC.

La journée s'est conclue par la visite des locaux en construction de la SDAT à Dijon, un bâtiment construit en blocs chaux-chanvre. Les participants ont été accueillis par l'architecte du projet, ainsi que la présidente et le directeur de la SDAT.



### PrioRéno logement social

En partenariat avec la Direction régionale et le Pôle DATA de la Banque des Territoires, l'USH BFC a organisé, le mercredi 18 décembre, un Webinaire sur l'outil **PrioRéno Logement social**, outil gratuitement mis à disposition des bailleurs sociaux par la Banque des Territoires.

Cette solution numérique permet aux bailleurs de mettre en place une cartographie très complète, précise et dynamique des caractéristiques énergétiques de leur parc, avec une connexion API des données des fournisseurs d'énergie.

PrioRéno vise aussi à permettre un pilotage de la stratégie de décarbonation du parc de logement social. D'autres évolutions, par exemple sur le confort d'été des logements et le potentiel photovoltaïque, sont prévues dans un avenir proche.

## La prévention des risques professionnels sur les chantiers

Dans le cadre de la convention entre l'USH BFC et la CARSAT, les objectifs suivants ont été fixés pour 2024 :

- La constitution d'un groupe de travail pour réaliser un document type "Tableau des écarts" sur le volet prévention / sécurité. La première réunion s'est tenue dans les locaux de l'USH BFC, le 06 juin 2024.

- La création d'une boîte à outils à destination des MOA / bailleurs sociaux par la Carsat. Une première version a été adressée à l'USH BFC pour avis au 2ème trimestre 2024.
- La promotion de l'offre de formation proposée par la Carsat BFC aux bailleurs sociaux sur différents territoires et l'organisation des sessions de formation.

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

(avec le soutien de l'USH, de la Banque des Territoires et EDF)

L'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté, en partenariat avec EDF et la Direction régionale de la Banque des Territoires, a organisé la rencontre du Réseau Régional des Acteurs de l'Habitat (RRAH) le 6 décembre à Dole.

Près d'une centaine de participants se sont réunis autour de **l'adaptation du parc social au changement climatique et aux stratégies de transition et de décarbonation en Bourgogne-Franche-Comté.**

Alban CHARRIER, grand témoin de cet évènement et expert au sein de l'Union Sociale pour l'Habitat, a apporté son éclairage sur la situation régionale.

Ensuite, lors d'une série de tables-rondes, les représentants des organismes de logement social, de la Région et des territoires, des entreprises du bâtiment, des maîtres d'œuvre, des économistes, des promoteurs des matériaux biosourcés et des structures de maîtrise d'œuvre sociale ont présenté leurs actions individuelles et collectives pour la rénovation performante des logements sociaux et l'amélioration du confort et du pouvoir d'achat des locataires.

Le dessinateur Olivier SAMPSON a su capturer l'essence des échanges avec talent et apporter une dimension visuelle précieuse à cette journée.



### La mise en oeuvre des matériaux biosourcés

En collaboration étroite avec le Pôle Energie Bourgogne-Franche-Comté et avec le soutien du Conseil Régional, l'USH BFC a mené une **campagne de recueil des besoins et enjeux de ses adhérents sur l'utilisation des matériaux biosourcés**.

Après l'analyse d'une vingtaine de retours des organismes de logement social à un questionnaire préparé pour initier la démarche, complétée de quinze entretiens d'une heure, un plan d'actions 2025-2026 a été rédigé. Il comprend plusieurs axes, parmi lesquels la sensibilisation/formation des équipes, le partage d'expériences, le sourcing et la mobilisation de toutes les filières impliquées dans les matériaux biosourcés (du producteur à l'entreprise de travaux).

Le travail opérationnel, déjà démarré fin 2024, va monter en puissance et l'USH BFC a pu valoriser ces actions dans le cadre de ses échanges avec le Conseil régional et d'autres acteurs locaux.

Planning prévisionnel Accompagnement bailleurs sociaux/matériaux biosourcés												
Actions programmées	2024											
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Constitution de l'équipe projet (Région, USH, DREAL, avec pilotage Pôle énergie)												
Validation des objectifs et des attendus du projet												
Définition et validation de la méthodologie de travail et répartition des missions entre l'équipe projet												
Constitution d'un groupe de travail élargi												
Analyse de l'étude menée par la CERC Normandie et Synthèse des enseignements												
Réalisation d'un état des lieux régional												
Définition d'un plan d'actions opérationnel												

En 2024, le **Comité d'orientation stratégique (COS) du Pôle Energie BFC**, lieu d'échanges et de dialogue pour l'ensemble des partenaires institutionnels et professionnels du pôle Energie, a mis en place un groupe de travail sur la "rénovation performante". L'USHBFC s'est portée volontaire pour intégrer ce groupe de travail (2 réunions / an).

### Le programme opérationnel Feder

L'USH BFC a organisé un atelier FEDER le 24 mai, 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 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 l'occasion de cette réunion, les organismes ont été informés de la mise en œuvre – à compter du 1er juin 2024 – d'une « option coûts simplifiés » pour les fonds européens dédiés au logement social (simplification de l'instruction et de la gestion des financements par le versement d'une somme forfaitaire). Les bailleurs sociaux se sont félicités de cette évolution qui facilite la mobilisation des aides.



L'USH BFC a participé au comité de suivi des fonds européens organisé le 26 juin au lycée viticole de Beaune.

## ●●● Effilogis

Le dispositif Effilogis, dans sa nouvelle version 2024, a été présenté aux organismes de logements sociaux le 4 mars 2024.

L'USH BFC a participé aux trois Comités Techniques organisés au cours de l'année, au cours desquels près de 2 500 logements ont reçu un avis favorable en phase travaux.

Effilogis, avec le FEDER et 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

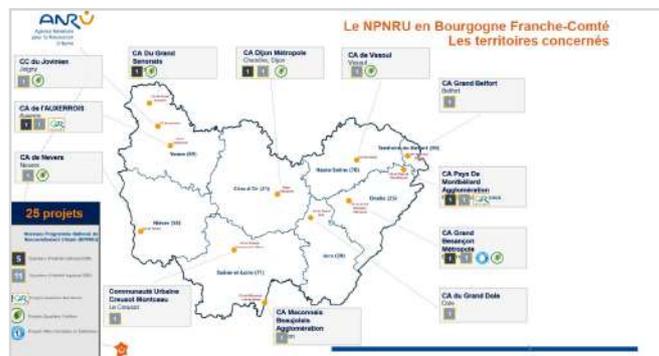
### L'Atelier Renouvellement Urbain

Le 18 septembre 2024, l'USH BFC a réuni le 1er Atelier Renouvellement Urbain (ARU) à l'échelle régionale, avec la participation de l'USH et de l'ANRU.

Les représentants de l'ANRU ont présenté l'état d'avancement des programmes en Bourgogne-Franche-Comté qui, sur les plans opérationnel et financier, présentent un dynamisme supérieur à l'ensemble des programmes au niveau national, respectivement entre 58% et 82% des programmes engagés opérationnellement et 65% engagés financièrement. Ils ont également présenté les dernières évolutions du règlement national (mesures d'accélération pour faciliter la reconstitution de l'offre et soutien au relogement) et répondu aux demandes de précisions des organismes de BFC.

L'USH a présenté la contribution du Mouvement HIm au futur du renouvellement urbain, ce qui a permis d'alimenter les échanges qui ont suivi sur les besoins et les perspectives en BFC :

- assurer la pérennité et les conditions de réussite des programmes de renouvellement urbain en élargissant le partenariat ;
- les difficultés rencontrées pour la reconstitution de l'offre sur certains territoires ;
- la nécessité d'autoriser la fongibilité financière entre les catégories d'opérations d'un programme afin de supporter les éventuels surcoûts des opérations,
- la question de l'équation entre les équilibres de peuplement des EPCI LEC et la reconfiguration des LLS en QPV.



#### Au niveau régional

L'USH BFC participe aux différentes revues de projet et comités de suivi des relogements (Dijon Métropole, Pays de Montbéliard Agglomération, Grand Besançon Métropole).

#### Au niveau national

L'USH BFC a participé à 2 Réseaux du Renouvellement Urbain en visioconférence.

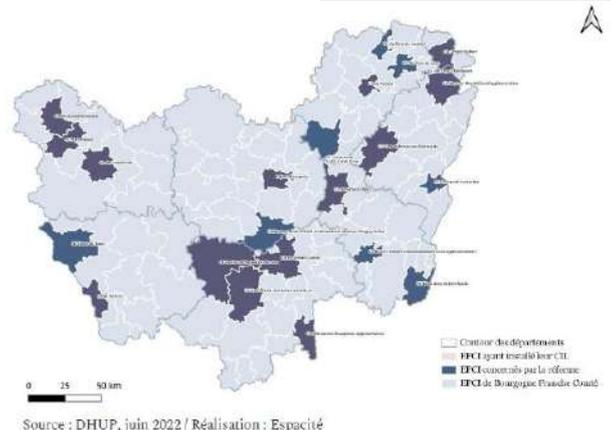
## ●●● Les politiques intercommunales d'attribution

### Mise en oeuvre de la réforme des attributions

L'USH BFC participe activement à la mise en œuvre de la réforme des attributions aux côtés 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 2024, 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

L'Atelier Politiques Sociales, avec l'appui d'AREHA Est, s'est réuni 2 fois au cours de l'année 2024, autour de questions liées à la mise en œuvre opérationnelle de la gestion en flux, sous la forme de présentations et de temps d'échanges en visioconférence :

- évolution des process métiers induits par la mise en œuvre de la gestion en flux, état d'avancement de la signature des conventions, difficultés...
- de la théorie à la pratique : rappel du cadre réglementaire et application dans Imhoweb.

## ● Participation de l'USH BFC aux côtés des bailleurs aux travaux engagés par et avec les EPCI en 2024

### CIL, CIA et PPGDID

Participation CIL de Dijon Métropole.

Participation 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.

Préparation CIL du Grand Chalon pour mise en œuvre d'une convention intercommunale de gestion en flux.



### Cotation de la demande de logement social

Poursuite et finalisation des travaux de cotation, avec l'appui d'AREHA Est :

Pays de Montbéliard Agglomération : suivi du dispositif de cotation mis en place au 1er janvier 2024 (réunion le 02 avril).

Communauté de Communes du Grand Pontarlier : ateliers pour définition grille de cotation au 1er semestre 2024. Grille validée en CIL en novembre 2024.

GBM : test bailleurs 1er semestre 2024 et derniers ajustements en octobre 2024. Attente CIL pour validation grille de cotation.

● **Gestion en flux des réservations**

**Conventions intercommunales**

Mise en oeuvre

Grand Chalon : reprise et finalisation des travaux, adoption de la convention à la CIL du 22 novembre 2024.

Pontarlier : engagement des travaux, recentrage sur la commune de Pontarlier (vs intercommunalité), signature des conventions en décembre.

Communauté d'Agglomération Belfortaine : poursuite travaux avec EPCI et communes (janvier et février) / attente validation des communes.

Suivi de mise en oeuvre

GBM : préparation et participation aux différents temps de rencontre organisés par la collectivité pour le suivi et l'ajustement de la convention (mars, août, octobre).

Dijon Métropole : bilan annuel, le 12 février.

Conseil Départemental 25 : bilan annuel, le 03 juin.

Contingent Préfectoral 25 : bilan à mi-parcours, le 03 octobre.

Contingent Préfectoral 21 : bilan annuel, le 27 mai.

Contingent Préfectoral 71 : préparation de l'avenant, le 12 avril.

ALS BFC : différents échanges entre ALS et l'USH BFC pour évoquer les points de blocage et/ou à éclaircir et avec la DREAL BFC pour préparer la mise en oeuvre de la rétrocession des droits au titre du NPRU.

● **Au niveau national**

L'USH BFC a participé à 3 réunions de la communauté professionnelle Politiques Sociales consacrées notamment au suivi et à la mise en oeuvre 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 les pratiques respectives et alerter sur les problématiques rencontrées localement.



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

L'USH BFC contribue, aux côtés d'AREHA Est, au suivi de la demande et des attributions des 7 départements de BFC en fichier partagé (participation aux COPIL et COTECH). L'USH BFC participe également au COPIL du département de Saône-et-Loire sous SNE.

En 2024, l'USH BFC et AREHA Est ont accompagné les bailleurs et leurs partenaires pour la mise en œuvre de la labélisation automatique des publics prioritaires dans les fichiers partagés de 5 départements (Doubs, Jura, Nièvre, Haute-Saône et Territoire de Belfort). L'USH BFC a participé à la constitution du dossier FSI, porté par Néolia pour l'inter-bailleurs (12 OLS), qui a permis de financer 50% du coût de la prestation.



### Le Logement d'abord

#### Le FNAVDL \*

Le comité de pilotage régional constitué de la DREAL, la DREETS et l'USH BFC s'est réuni le 18 janvier.

Un webinaire régional FNAVDL a été organisé le 19 mars en vue du lancement de l'AAP 2025-2027.

L'USH BFC a participé également à la réunion de la communauté pro FNAVDL le 05 juillet.

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

### 5 dossiers déposés au titre de l'AAP 2025

qui ont reçu un avis favorable par le comité de sélection du 06 septembre 2024

(financements dans la limite de l'enveloppe allouée)



## Les publics spécifiques

### ● Femmes victimes de violences

L'atelier régional « Femmes victimes de violences » réuni le 15 mars a permis la présentation de l'engagement des bailleurs, d'effectuer le bilan 2023 des relogements ainsi que des actions de communication et de formation et d'envisager les perspectives 2024.

2 ateliers ont été proposés : enseignements et ambition de la convention ; sensibilisation des locataires.

Le comité régional de suivi de la convention s'est tenu en visioconférence le 12 septembre.



Par ailleurs, des petits-déjeuners entre associations Solidarité femmes et bailleurs ont été organisés à Dijon et Belfort le 5 avril.

L'interconnaissance est favorisée par ce type d'évènement qui permet d'échanger sur le fonctionnement, les contraintes et limites d'intervention des uns et des autres. Cela peut lever certaines incompréhensions sur des situations particulières voire certains blocages lorsque c'est possible. Cela favorise l'établissement de relations de confiance et facilite ainsi la prise de contact et l'échange entre les bailleurs et les associations.

### ● Logement des jeunes

Deux groupes de travail se sont réunis en 2024 permettant l'élaboration et l'enrichissement de la feuille de route régionale. Un axe a été développé en 2024 : celui du partenariat avec l'Université de Bourgogne pour le logement des étudiants, qui a donné lieu à une rencontre avec les bailleurs de Côte d'Or en octobre.

L'USH BFC était présente aux 2 groupes de travail nationaux, ainsi qu'au webinaire relatif à la colocation dans le parc social, organisés par l'USH.

L'USH BFC a participé également aux copils des OTLE de Besançon et de Dijon, ainsi qu'à la présentation de la « colocation à projet solidaire » développée par l'AFEV avec Grand Dijon Habitat.

Le 08 février s'est tenu un webinaire pour présenter le dispositif TAPAJ et la proposition de partenariat avec les bailleurs sociaux au service des jeunes, avec témoignage d'Orvitis.



### ● Le lancement du dispositif AGIR

Dans le cadre du programme AGIR déployé par la DGEF pour systématiser l'accompagnement vers le logement des bénéficiaires de la protection internationale, l'USH BFC a participé à la réunion de lancement à Besançon le 05 mars 2024 et à Mâcon le 09 janvier 2024.

Elle a organisé une rencontre entre les bailleurs et les coordinateurs du dispositif dans les différents départements le 06 septembre.

En 2024, l'USH BFC a participé également à plusieurs **réunions partenariales**, comme le Comité de suivi « Territoire accéléré logement d'abord » de Dijon Métropole ou la rencontre régionale des acteurs de la politique de la ville à Mâcon le 14 novembre.

Une rencontre avec le nouveau délégué de la FAS BFC a eu lieu le 11 mars 2024.

### L'Atelier Santé mentale

L'atelier Santé mentale, réuni à deux reprises en visioconférence en 2024, a permis aux participants d'échanger autour des problématiques rencontrées, des partenariats mis en place, des expérimentations menées...

Un entretien a été organisé avec le cabinet Acsentis, missionné par l'USH sur le sujet de la santé mentale, concernant le dispositif EMAS installé sur Dijon (présence des bailleurs, de Dijon Métropole et la ville de Dijon ainsi que la SDAT). Ce dernier a été mis en avant lors du webinaire de l'USH du 19 novembre.



### La participation aux réunions partenariales

Au premier trimestre 2024, l'USH BFC a participé au CTSM du Doubs et au CLSM du Grand Besançon.

### Le vieillissement

#### Le réseau régional

#### L'Atelier régional Vieillesse

Deux ateliers ont été proposés en 2024.

Le premier atelier s'est tenu le 8 février avec, à l'ordre du jour de cette rencontre, le panorama de l'actualité sur les sujets du grand âge et de la politique seniors, par Catherine VOGELEISEN de l'USH, une intervention sur le volet de la convention relatif au repérage des publics fragilisés par Nathalie JACOTOT et Pascale SLEUNIGER-POULET de la CARSAT BFC, une information sur la politique habitat de Marie-Noëlle NORMAND d'AGIRC ARRCO, ainsi que l'inclusion numérique et la présentation de la solution ARDOIZ développée par Tikeasy, filiale du groupe La Poste, par Céline LEMMEL.

Le second atelier a eu lieu le 4 octobre, au cours duquel Catherine VOGELEISEN de l'USH a fait un retour sur l'actualité, suivi d'une présentation par Juliette DURAFFOURG, du Pôle de Gérontologie et d'Innovation de BFC, de l'étude exploratoire sur les résidences autonomie et du plan anti-chutes par Marie JACQUET.



### ● Les RDV du vieillissement

Pour compléter les ateliers régionaux, un nouveau format a été proposé : les RDV du vieillissement. Organisé le 08 juillet en visioconférence, le principe est celui d'une présentation d'un quart d'heure suivie d'un échange d'un quart d'heure pour faire connaître aux bailleurs sociaux de la région différents projets/outils/études ...

Ont été présentés : le guide de bonnes pratiques pour la mise en place de l'accueil de jeunes en résidences autonomie dans le cadre de projets intergénérationnels solidaires par Cohabilis, information et partage d'expériences sur le sujet du déploiement d'actions de prévention santé pour les locataires seniors par ETE INDIEN, les Ergothèques bailleurs : présentation par Senioralis - Merci Julie.



### ● L'adhésion au PGI

L'association régionale a assisté au Comité régional du plan anti-chutes, ainsi qu'à trois visioconférences en vue de la réalisation du plan n°2.

Elle était présente également à la présentation de l'étude exploratoire sur le modèle des résidences autonomie et au colloque Opportunités séniors.

Enfin, deux visioconférences ont été programmées pour permettre des échanges entre PGI et bailleurs sociaux adhérents.

Sur le même thème du vieillissement, l'USH BFC était présente à la rencontre partenariale autour de la politique de la ville de Dijon relative à l'avancée en âge, le 05 juillet 2024.

### Le réseau régional

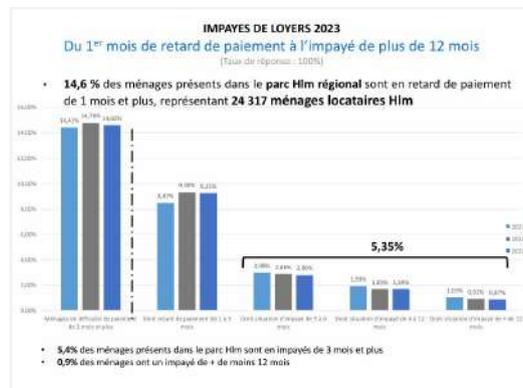
L'USH BFC a participé au webinar "Bien vieillir dans les petites villes et moyennes : quelles réponses des bailleurs sociaux ?" organisé le 19 septembre par le Hub des Territoires de la Banque des Territoires, ainsi qu'au groupe de travail national Vieillesse le 15 novembre.



### Les impayés et la prévention des expulsions locatives

La 16ème 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 04 janvier 2024. Les résultats de l'enquête, à laquelle 20 organismes de BFC (sur 21) ont répondu, ont été restitués lors de l'atelier Impayés du 25 juin 2024.

Un autre atelier Impayés a également été programmé en 2024, en novembre, sur le sujet de **la reprise du logement après décès du locataire**. Est intervenu Maître Arnaud BLIGNY, Commissaire de Justice associé / huissier à Dijon, avec le témoignage de Grand Dijon Habitat. Cette séquence était suivie des témoignages d'expérience de loge.GBM, NEOLIA, Habitat 25 et OPAC Saône & Loire.



Participation à la **CCAPEX de Côte d'Or** le 23 mai 2024.

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

L'USH BFC était présente à 2 réunions du réseau. La première portait sur la perception des habitants concernant leur cadre de vie et leur logement et la participation / communication auprès des locataires-habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La seconde a abordé le thème de la mécanique de rue et des garages solidaires avec le réseau Chantier Ecole.

\* Développement Social Urbain

### La participation aux visioconférences flash du ROSS

5 visioconférences ont eu lieu en 2024, sur les sujets suivants :

- Observatoire des solidarités du département 90.
- Les pactes locaux des solidarités : du diagnostic à la contractualisation.
- Vulnérabilités des populations face au climat.
- Logement social : panorama régional.
- Nouveaux contours et exemple de démarche locale en santé.

●●● La Qualité de service

L'Atelier Qualité de service

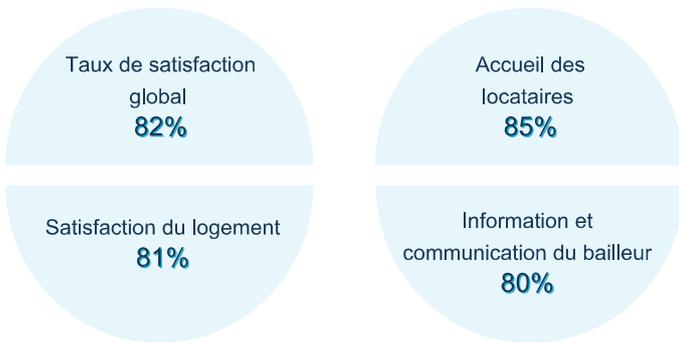
L'atelier Qualité de service s'est réuni à trois reprises en 2024.

Le premier atelier Qualité de service de l'année s'est tenu le 4 février pour présenter les résultats de la consolidation régionale des résultats issus de la 1ère consolidation, à l'échelle de la Bourgogne-Franche-Comté, de la dernière enquête triennale (7ème vague d'enquête).

17 organismes  
représentant 90% du parc de BFC

ont partagé leurs résultats dans le but d'observer les évolutions (progrès et axes d'amélioration), d'échanger sur leurs pratiques et de définir les thèmes à traiter collectivement.

Résultats Clés



Analyse des Résultats

Malgré le contexte économique et social dégradé des dernières années, le taux de satisfaction global des locataires Hlm de Bourgogne-Franche-Comté est très élevé.

Les taux de réponse à l'ensemble des questions communes sont globalement satisfaisants et encourageants.

Les items présentant des taux de satisfaction en baisse (propreté des espaces communs et fonctionnement des équipements) ou encore timides (traitement des réclamations techniques) restent des axes de travail prioritaires de l'AQS.



Comparaison Hors QPV et en QPV

Les questions relatives à la qualité de vie du quartier, de la résidence et du logement obtiennent des résultats supérieurs hors QPV.

Les résultats concernant la relation de service avec le bailleur et la prise en charge des demandes sont globalement équivalentes voire supérieures en QPV.

L'atelier Qualité de service du 29 avril était consacré à un sujet qui prend de l'ampleur et qui a connu une forte médiatisation nationale à l'occasion de l'organisation des Jeux Olympiques à Paris, celui de la **lutte contre les punaises de lit**.

L'USH est intervenue sur les aspects juridiques applicables aux rapports locatifs, ainsi que sur la démarche globale d'intervention et les moyens d'action des organismes, dont la mise en œuvre d'accords collectifs locaux pour permettre la participation financière des locataires aux frais de diagnostic et de traitement des punaises de lit dans les logements.

La Maison Pour Tous a apporté son témoignage sur l'installation d'une brigade canine au sein de son organisme, en complément de l'internalisation d'un technicien 3D, afin d'apporter des réponses sur le plan préventif comme sur le plan curatif.



### Le réseau Qualité de service

L'USH BFC a participé à 4 réunions de la Communauté Professionnelle organisées par la FNAR et l'USH (22/01, 12/03, 11/06, 16/10).

L'USH BFC a également participé au webinaire de l'USH : Qualité de Service et mutation.

Le dernier atelier de l'année, organisé le 12 décembre sur une journée complète à Dijon, a permis d'aborder plusieurs sujets.

Le premier concernait **les incivilités liées aux déchets ménagers** : dépôts sauvages, jets par les fenêtres... Les bailleurs sont confrontés quotidiennement à ces problématiques qui évoluent de façon exponentielle. Plusieurs moyens d'action pratico-pratiques ont alors été abordés grâce au retour de l'expérimentation conduite par l'USH sur plusieurs sites en France, ainsi que le témoignage de Paris Habitat sur l'assermentation des personnels comme outil de lutte contre ces incivilités. Le service juridique de l'USH a apporté son analyse quant au périmètre d'intervention des bailleurs sur ce sujet.

Des travaux complémentaires d'approfondissement vont être engagés par l'USH avec un cabinet d'avocat spécialisé pour répondre aux nombreuses questions des organismes.

Le second sujet portait sur **l'amélioration de la satisfaction locataire** avec, dans un 1er temps, le témoignage de Mâcon Habitat sur sa nouvelle procédure de nettoyage des parties communes et des espaces extérieurs et, dans un 2nd temps, la place de la digitalisation dans la relation client avec la présentation de l'étude de l'USH et les témoignages d'Habellis et de l'OPAC Saône-et-Loire sur les outils développés au sein de leurs organismes respectifs. Ces présentations ont donné lieu à de nombreux échanges qui ont permis à chacun de relater sa propre expérience et de repartir avec de nouvelles pistes à explorer.



### ●●● Les Contrats de Ville Urbains et l'abattement de TFPB dans les QPV

Ces deux sujets ont été fortement mobilisateurs en 2024 pour l'USH BFC aux côtés des bailleurs.

3 ateliers « politique de la ville » ont été organisés au niveau régional, en présence de Céline Di Mercurio de l'USH et de Trajectoires Ressources, avec pour fil rouge les contrats de ville et l'abattement TFPB.

L'USH BFC a participé à différents groupes de travail territoriaux relatifs aux contrats de ville et a été signataire des contrats de ville de Grand Besançon Métropole, Dijon Métropole, Pays de Montbéliard Agglomération et Pontarlier.

L'USH BFC a également accompagné les travaux d'élaboration des conventions d'abattement TFPB sur Pays de Montbéliard Agglomération, Dijon Métropole et Grand Besançon Métropole.

En parallèle, **au niveau national**, l'USH BFC a assisté aux RDV mensuels ATFPB et à la session de sensibilisation proposée par l'USH en visioconférence, ainsi qu'au webinaire USH / ANCT le 18 octobre.



En septembre, l'USH BFC a co-organisé avec Trajectoires Ressources une séquence en visioconférence relative à l'abattement TFPB en présence des chefs de projets / services de l'Etat et bailleurs.

### ●●● L'insertion par l'activité économique

#### Les clauses sociales

Un atelier régional organisé avec les facilitateurs / facilitatrices et les bailleurs sociaux a eu lieu le 26 mars. Cet atelier s'est déroulé avec l'intervention des coordinatrices régionales de la clause sociale et des facilitateurs/facilitatrices pour présenter les chiffres-clés en Bourgogne-Franche-Comté, le rôle de facilitateur (avec témoignages de facilitateurs/facilitatrices de différents territoires) et échanges avec les bailleurs autour des pratiques et des besoins.



### ●●● La sécurité / tranquillité et les faits d'incivilités

En 2024, deux ateliers portant sur la tranquillité et la sûreté ont été proposés.

Le 30 janvier, les sujets abordés incluaient le trafic de stupéfiants et la gestion locative (résiliation du bail), la loi du 27 juillet 2023 concernant l'occupation illégale des logements, ainsi que la gestion des encombrants. Ces discussions se sont déroulées en présence d'Émilie Vasquez et Fabien Elie de l'USH.

Le 10 décembre, Émilie Vasquez de l'USH a présenté un point d'actualité et fait un retour sur les différents groupes de travail nationaux, puis a restitué les résultats de l'observatoire des faits d'incivilités en Bourgogne-Franche-Comté.

La présence de l'USH BFC aux temps de travail partenariaux ou nationaux a été marquée par plusieurs événements : la participation à la réunion plénière du CLSPD de Dijon Métropole, au réseau des référents sûreté le 5 décembre, ainsi qu'à la restitution des ateliers sur la doctrine tranquillité/sécurité de l'USH le 21 novembre.

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

Le 08 octobre 2024 à Dijon, s'est tenu sur la journée le Club Accession Vente Copropriété de l'USH BFC, animé par Chrystel GUEFFIER-PERTIN et Gaëlle LECOUEDIC de l'USH.

Après un point sur l'actualité, s'en est suivie une intervention sur la vente HLM, incluant l'Observatoire des ventes HLM, le calendrier des CUS et la vente HLM en BRS. Ensuite, les plaquettes USH sur "Syndic solidaire", "L'organisme HLM, bailleur-copropriétaire responsable" et "Accession sociale à la propriété" ont été présentées aux organismes.

L'après-midi portait sur l'accession sociale et le zonage, avec notamment l'actualisation de l'outil « identification des publics cibles de l'accession sociale », ainsi que la présentation du Cahier Repères n°132 sur l'intervention des OLS dans le PIC, suivi d'un échange avec les participants.



## Les rencontres nationales

L'USH BFC a assisté à la rencontre de la communauté professionnelle Accession Vente Copropriété à Paris, les 12 janvier 2024. Au cours de cette réunion a été présenté le nouvel outil "Identification des publics cibles de l'accession sociale".



## L'action collective de communication BonBailAppart

Initiée par l'USH BFC en 2023 pour le compte des bailleurs sociaux de BFC, la campagne de communication «Campagne d'image et de notoriété du logement social auprès des jeunes en Bourgogne-Franche-Comté – BonBailAppart» a été reconduite en 2024, avec l'Agence Digital Concept. L'idée était de poursuivre le travail de communication en direction des jeunes en élargissant la cible aux 18-35 ans, étudiants, jeunes actifs, jeunes couples, familles monoparentales... tout en s'appuyant sur l'image de marque déjà mise en place et en réajustant l'outil existant à la nouvelle campagne.

Avec le même objectif : mettre en avant le logement social comme «la solution bon plan» auprès des jeunes à l'échelle de la région Bourgogne-Franche-Comté.

La campagne reposait sur la diffusion sur les réseaux sociaux (Méta et TikTok) d'une série d'interviews réalisés par une comédienne sous forme de vidéos tournées chez et avec les jeunes locataires du parc Hlm de BFC et d'une vidéo micro-trottoir, le tout relayé par les organismes sur leurs propres réseaux sociaux.

Le site web "BonBailAppart.fr – Les logements sociaux c'est le bon plan !", créé lors de la précédente campagne et réactualisé selon la nouvelle ligne graphique, accueillait toutes les interactions générées depuis les réseaux.

Un bilan complet de cette action de communication 2024 sera réalisé lors de l'Atelier Communication de l'USH BFC organisé sur le 1er semestre 2025.

Lancée le 22 mai 2024 sur les réseaux sociaux de l'USH BFC, la campagne de communication "BonBailAppart" s'est achevée le 31 octobre 2024.



L'USH BFC a mis à disposition des CROUS et intercommunalités engagées dans la réforme de la demande et des attributions de logement social un kit de communication de cette campagne (affiches et flyers), à relayer auprès des points d'information et d'accueil des demandeurs de logement social de l'intercommunalité (autres que les bailleurs sociaux).

## La rencontre à l'Assemblée Nationale

L'USH BFC est allée à la rencontre des députés de Bourgogne-Franche-Comté le 12 novembre 2024 à l'Assemblée Nationale.

Ces échanges ont permis aux représentants de l'USH BFC d'évoquer la situation très difficile du logement social en Bourgogne-Franche-Comté, ses enjeux économiques, sociaux, environnementaux et d'aménagement du territoire et ses attentes.



## L'Alliance pour le logement en Bourgogne-Franche-Comté \*

Le 20 février 2024, l'Alliance pour le logement en Bourgogne-Franche-Comté s'est réunie à Perrigny-lès-Dijon pour une action coup de poing destinée à faire entendre les difficultés du secteur de la construction et du logement et demander un plan d'action immédiat au gouvernement.

\* Alliance pour le logement en BFC : FFB BFC, USH BFC, Pôle Habitat FFB BFC, FNAIM, PROCIVIS, UNSFA, FPI BFC, UNIS BFC

La presse et les médias régionaux et nationaux ont largement relayé ce cri d'alarme (JT France 3 BFC ; France Bleu BFC ; le Bien Public ; l'Est Républicain ; l'Echo des Communes ; Le Châtillonnais et l'Auxois ; Le Journal de Saône et Loire ; DijonBeaunemag.fr ; Dijon Actualités ; Infos Dijon ; InfoBeaune.com ; La tribune ; K6fm ; RCF ; Le Moniteur ; News.dayfr ; Les Echos.



## La Newsletter de l'USH BFC

Durant l'année, l'USH BFC a édité 2 Newsletters, en juin et septembre, qu'elle a diffusées à l'ensemble de ses adhérents et partenaires.

Avec un taux d'ouverture satisfaisant (en moyenne 30 % de lecteurs parmi les destinataires), l'USH BFC souhaite poursuivre sur le rythme de 3 newsletters par an.



## ●●● La protection des données

### L'Atelier DPO

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 2024. Sans ordre du jour prédéfini, ont été abordés, entre autres, les mentions du bail de location, la prospection commerciale, la vidéosurveillance, le syndic provisoire, le contrôle ANCOLS, la conformité d'Office 365, etc...

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

Lancée par un groupement de commande réunissant des organismes de logement social 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, reconductible une année tacitement.

En 2024, 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 2024, permettant de faire le point sur les dernières publications de la CNIL et d'échanger autour de thèmes particuliers tels que le travail sur les AIPD (gestion des demandes de logements, gestion des dispositifs vidéo, gestion du patrimoine), la durée de conservation des données et la procédure intermédiaire.



## ●●● Le Club Ressources Humaines

Habituellement organisé sur une journée, en présentiel, le Club Ressources Humaines s'est réuni par deux fois en 2024, sous un format court, en visioconférence.

Outre un bilan des formations interorganismes 2023 et un point de situation sur la programmation 2024 par Brigitte BEAUZAMI de l'AFPOLIS, ces deux séances ont permis aux participants d'échanger sur d'autres sujets tels que la démarche RSE, le DUERP...

Il est toutefois prévu de revenir au format habituel pour la prochaine réunion prévue au 1er semestre 2025 et qui devrait aborder le thème de la prévention de l'accident du travail et des risques psycho-sociaux.

## ●●● L'Observation et la production d'analyses

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

2024 étant l'année de l'enquête OPS, l'USH BFC a informé les organismes du lancement de la collecte de l'enquête sur le portail cartographique du GIP SNE et assure, avec EOHS, l'avancement du recueil des données.

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

L'USH BFC anime à l'échelle régionale un observatoire de l'occupation sociale à partir des données des enquêtes OPS.

Ainsi, l'USH BFC publie une plaquette tous les 2 ans, à destination des organismes et des partenaires, des résultats consolidés et des évolutions.

Par ailleurs, cet observatoire permet d'alimenter les travaux des EPCI relatifs à l'habitat.



## ●●● Participation de l'USH BFC à l'Observatoire de la cohésion sociale de Dijon Métropole le 13 mars.



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

La Directrice,  
**Anne SCHWERDORFFER**

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

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

Conception et mise en page  
**Fabienne JOACHIM**



**USH de Bourgogne-Franche-Comté**

15 Boulevard Voltaire - 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)**