



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE *Bourgogne-Franche-Comté*

Fusion des deux associations territoriales et poursuite des innovations



Ce 3 décembre 2021 à Dole, l'Assemblée générale extraordinaire de l'USH BFC a procédé à la fusion absorption des deux associations territoriales, l'USH de Bourgogne et l'USH Franche-Comté.

© Territoire Habitat



**A sa tête : Marie-Hélène IVOL,
Présidente de l'Union Sociale pour
l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté.**

Elle est également 1^{ère} Vice-Présidente du
Conseil départemental du Territoire de Belfort,
et Présidente de TERRITOIRE HABITAT

© AMT



**François-Xavier DUGOURD,
Vice-Président de l'USH BFC.**

Président d'ORVITIS et de la 1^{ère} société
de coordination en BFC : IDELIANS
(regroupant Orvitis, Grand Dole Habitat,
Domany et Hamaris), il est également
Vice-Président Délégué du Conseil
départemental de Côte-d'Or

L'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté

L'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté est l'association, régionale Hlm qui regroupe les organismes Hlm présents sur les territoires de Bourgogne-Franche-Comté. Elle est membre de la Fédération Nationale des Associations Régionales (FNAR) et de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH)*.

Véritable « tête de réseau », l'association régionale représente le mouvement Hlm auprès des pouvoirs publics, des collectivités et de la diversité des acteurs de l'habitat en BFC.

**L'USH est la confédération nationale HLM composée des 5 fédérations d'organismes du logement social en France : la fédération des Offices Public de l'Habitat, la fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat, la fédération des Coop' HLM, le réseau Procuvis, et la Fnar.*

Son poids en BFC

L'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté est un acteur de premier plan dans l'économie régionale et représente :

- **29 organismes** adhérents, dont 20 bailleurs qui gèrent un parc de 186 300 logements sociaux ;
- **350 000 personnes logées**, soit près de 13 % de la population régionale ;
- **1 000 logements** démolis annuellement ;

- **2 500 logements renouvelés** énergétiquement annuellement : **soit 125 millions d'euros** de travaux ;
- **2 000 logements neufs** : soit **300 millions d'euros** de travaux ;
- **500 logements** en accession sociale : **65 millions d'euros**.
- Au moins **5 000 emplois générés** dans la filière du BTP par an et plus de 3 500 collaborateurs dans les organismes Hlm.



La Maison pour Tous Hauteroche

Les organismes adhérents de l'USH de Bourgogne-Franche-Comté

Les Offices Publics de l'Habitat

- Domany's
- Grand Dijon Habitat
- Grand Dole Habitat
- Habitat 25
- Habitat 70
- Mâcon Habitat
- L'Office Auxerrois de l'Habitat (OAH)
- OPAC Saône-et-Loire
- ORVITIS
- Territoire Habitat

Les Coopératives Hlm

- BFC Promotion Habitat
- Coopérative Habitat Bourgogne
- Demeures Access
- La Maison pour tous
- Néolia Coopérative

Les Entreprises Sociales pour l'Habitat

- 1001 Vies Habitat
- CDC Habitat Social
- Habellis
- ICF Habitat Sud-Méditerranée
- Néolia

Les Sociétés d'économie mixte

- IDEHA
- Loge GBM
- Simad

PROCIVIS

- SACICAP Bourgogne Nord
- SACICAP Bourgogne Sud Allier
- SACICAP Franche-Comté

Et le Groupement des bailleurs sociaux du Doubs et l'AD 39



Le Poiset Grand Dole Habitat

Les HLM jouent un rôle fondamental vis-à-vis des territoires et des populations locales :

- Apportent la sécurité pour les ménages en territoires détendus
- Accueillent les ménages peu mobiles sur leur bassin de vie
- Amortissent les effets d'autres facteurs de fragilité qui handicapent les ménages
- Sont un levier économique et de cohésion sociale des territoires. Ils participent à la sauvegarde du patrimoine et à l'aménagement du territoire
- Sont facteur de cohésion sociale et territoriale

L'USH BFC est un organisme de représentation, qui impulse les échanges régionaux avec les collectivités en matière de cohésion sociale, économique et environnementale et porte la voix du mouvement HLM de BFC tant au niveau régional qu'au niveau national.

Pourquoi une fusion-absorption ?

Rappelons que le rapprochement des associations régionales s'est imposé au Mouvement HLM, suite à la réforme territoriale réduisant le nombre de régions de 22 à 13 dans le cadre de la loi du 13 août 2015. L'USH B et l'USH FC sont alors devenues des Associations Territoriales après avoir créé en juin 2017 une entité régionale, l'USH de Bourgogne-Franche-Comté, destinée à représenter les organismes adhérents des deux Associations auprès des instances régionales de Bourgogne-Franche-Comté : l'État (Préfecture de région, DREAL, SGAR...), le Conseil Régional, la banque des territoires, Action logement Services et d'autres réseaux à l'échelle régionale.

Pour mener les actions décidées collectivement, l'USH BFC s'est alors appuyée durant ces dernières années sur les deux Associations, lesquelles ont de ce fait partagé de plus en plus fréquemment des travaux et dossiers communs.

Le projet régional HLM 2019-2024 de l'USH BFC est notamment le fruit d'une réflexion commune et partagée par l'ensemble des organismes HLM de BFC.

En septembre 2020, à l'occasion du changement de gouvernance, l'Assemblée générale de l'USH BFC a confirmé la nécessité de « ne faire plus qu'une » et a décidé avec l'aval des gouvernances de chacune des deux associations d'engager un processus de fusion-absorption.

Plusieurs enjeux ont conduit à cette décision :

- **Le besoin de simplification du processus décisionnel** du fait de l'articulation et la superposition des instances de gouvernance des deux Associations Territoriales.
- **L'identification, par la Fédération nationale des associations régionales (FNAR), d'un seul interlocuteur régional**, qui se traduit par une attente en termes de budget global, de plan d'action unique, de prise de décision et de représentation clarifiée.

- **Le besoin de clarification de la représentation auprès des partenaires régionaux** du mouvement HLM.

Au 1^{er} janvier 2022, ce sera chose faite. Les deux Associations Territoriales seront dissoutes et l'USH de Bourgogne-Franche-Comté assurera pleinement les rôles et missions d'une association régionale HLM.

Nourrie des ambitions du projet régional hlm 2019-2024, elle aura à animer et accompagner l'inter-organisme à l'échelle des différents territoires (régional, départementaux, métropolitains et intercommunautaires), et porter la voix de ses adhérents auprès des partenaires. En tant que « laboratoire », elle accompagnera ses adhérents dans leurs adaptations continues aux évolutions sociales et réglementaires, valorisera les actions innovantes des organismes de logement social de BFC et capitalisera réactions et retours d'expériences pour contribuer à la construction des points de vue du mouvement HLM et à l'amélioration des politiques publiques.

Concrètement, l'USH BFC présidée par Marie-Hélène IVOL, Présidente de Territoire Habitat, a son siège à Dijon. Côté effectif, les deux équipes n'en forment désormais plus qu'une composée de 3 chargés de mission et deux assistantes.



© L. Hazguit

Dirigée à compter du 1^{er} janvier 2022 par **Anne SCHWERDORFFER**, l'association sera présente à la fois sur Dijon et sur Besançon afin de conserver un niveau de proximité adapté

à l'action en territoires de l'inter-organisme.

Qu'en pense la FNAR ?

La FNAR, Fédération Nationale des Associations régionales Hlm, rassemble et appuie l'action territoriale des organismes Hlm à travers leurs Associations ou Unions régionales. Elle est une des cinq fédérations qui composent l'Union Sociale pour l'Habitat. Porte-voix des spécificités territoriales au sein du mouvement Hlm et représentante du secteur à l'échelle régionale auprès des différents partenaires (État local, collectivités, professionnels du bâtiment, de la gestion sociale...) la FNAR représente plus de 140 salariés répartis dans près de 25 implantations sur l'ensemble du territoire national.



© P. Gallardin

Son nouveau Président, Jean-Luc VIDON, était présent à Dole ce 3 décembre.

Engagé dans le mouvement Hlm depuis plus de 30 ans, il a exercé une dizaine

d'années des fonctions de direction dans un grand OPH, à Lyon, avant de rejoindre en 2002 ICF Habitat La Sablière, ESH francilienne de 40.000 logements, filiale du groupe ICF Habitat. Il est Président de l'AORIF, l'Association des organismes Hlm d'Ile de France, depuis 2014.

Il a été élu Président de la FNAR le 7 septembre 2021, pour une durée de 3 ans. Il est par ailleurs membre du Comité exécutif de l'Union Sociale pour l'Habitat.

Les raisons de sa présence à Dole le 3 décembre

« La fusion de deux Associations Territoriales au sein de l'USH de Bourgogne-Franche-Comté constitue un événement important. Elle va permettre d'assurer la continuité et la cohérence de l'action régionale. La FNAR suit avec

intérêt le développement de l'action du Mouvement HLM sur les territoires et soutient l'action des associations régionales. Il est donc naturel que je sois présent le jour de cette assemblée générale, pour saluer l'aboutissement d'une démarche visant à renforcer l'efficacité de l'action territoriale du mouvement HLM. »

Les spécificités régionales de l'USH BFC par rapport au national

« Les organismes Hlm de Bourgogne-Franche-Comté interviennent sur un territoire constitué de bassins de vie aux dynamiques différentes, ruraux ou urbains et par une zone frontalière avec la Suisse. La population est la plus âgée de la moitié nord de la France. La part de l'emploi industriel est l'une des plus importantes de France. »

A l'exception des grands pôles urbains et de la zone frontalière, la demande locative y est peu soutenue générant parfois une vacance marquée. La redynamisation des centres bourgs vise à favoriser l'attractivité de la région. La rénovation urbaine, la rénovation ou transformation du patrimoine constituent également des enjeux forts. Les bailleurs sociaux se mobilisent enfin sur l'accès aux services de proximité et au numérique, les adaptations liées au vieillissement des habitants, l'accompagnement des personnes en difficultés. »

Ce que la fusion régionale implique au cœur des territoires

« Rappelons tout d'abord que le rapprochement des associations régionales s'est imposé au Mouvement HLM, suite à la réforme territoriale réduisant le nombre de régions de 22 à 13 dans le cadre de la loi

du 13 août 2015. Nous avons modifié nos statuts dès 2017 pour les adapter à cette nouvelle réalité institutionnelle. Cette évolution a été menée à bien grâce à la volonté et à l'engagement des équipes des Associations Régionales Hlm et de leurs gouvernances. Ces adaptations demeurent toutefois complexes pour l'action territoriale du Mouvement Hlm, qui tire sa force de sa relation de proximité aux territoires.

Notre objectif est de faire vivre une organisation, qui intègre la nouvelle donne régionale et maintienne cette proximité, à l'échelle de ces nouvelles grandes régions.

Comment se déroulent actuellement les fusions dans l'hexagone

« D'une fédération organisée en 21 régions (car la Corse et PACA étaient déjà réunies dans une seule association régionale), nous avons dû évoluer vers 12 nouvelles entités régionales. Deux modèles étaient possibles : une fusion pure et simple ou une intégration en deux étapes via la création d'une structure faîtière, comme en Bourgogne-Franche-Comté. Aujourd'hui, ces nouvelles entités régionales sont créées. La deuxième étape de l'intégration dans les structures faîtières est en cours de réalisation. C'est le cas aujourd'hui en BFC. Les régions Occitanie et Grand Est doivent encore opérer cette intégration. »

La fusion : une suite logique aux travaux communs engagés depuis 2015

En 2015, l'USH de BFC avait publié un **Manifeste** qui avait sensibilisé l'État, les pouvoirs publics et les collectivités territoriales à une autre politique de l'habitat dans les territoires dits « détendus ». Aujourd'hui, l'USH BFC porte le **projet régional lancé lors des assises en novembre 2019 et qui s'étend jusqu'en 2024.**

Rappel des 6 défis du projet régional :

- Acter le changement climatique ;
- Réajuster l'offre locative et soutenir l'accession à la propriété ;
- Elargir la notion de service ;
- Assurer l'ancrage local et les solidarités territoriales ;
- Intégrer la question du vieillissement et des publics spécifiques ;
- Contribuer au renouvellement des tissus urbains anciens.

6 objectifs :

- Accroître l'attractivité des logements et des territoires ;
- Se réorganiser pour optimiser l'emploi des ressources ;
- Préserver la valeur économique, sociale et environnementale du patrimoine et des lieux de vie ; partager le risque immobilier ;
- Contribuer à la transition énergétique par la sobriété et la performance des solutions mises en œuvre ;
- Assurer la transition numérique au bénéfice des entreprises Hlm, des habitants, des territoires ;
- Positionner les locataires et accédants au cœur de ces mutations, dans une logique d'intégration de tous les habitants ;
- Garantir la cohésion territoriale par des politiques différenciées.

Les regroupements des organismes se poursuivent

La loi ELAN a accéléré la tendance ancienne à la diminution du nombre d'organismes Hlm en exigeant une gestion d'au moins 12 000 logements pour les bailleurs, et un minimum de chiffres d'affaires pour les coopératives Hlm.

Au-delà de cette obligation, c'est aussi la volonté de l'Union régionale de mieux travailler avec les organismes, de mutualiser les moyens et les achats pour être encore plus efficaces.

En BFC, ce mouvement s'est poursuivi ainsi :

- loge.GBM est né de la fusion de GBH et SAIEMB Logement

- LA MAISON POUR TOUS, coopérative a absorbé l'OPH39 et l'OPH de Saint Claude
- Idélians a accueilli HAMARIS (Oph de Haute-Marne)
- Enfin, Grand Dijon Habitat rejoint la SAC Amplitudes au 1^{er} janvier 2022.

Dans ce contexte, la fusion régionale apporte **plus de poids à l'USH BFC** qui pèse davantage vis à vis des partenaires régionaux et apporte une **meilleure lisibilité** aux actions menées.



La situation en Bourgogne-Franche-Comté en chiffres

Face à la crise sanitaire actuelle, les bailleurs sociaux se mobilisent pour accompagner et répondre aux besoins des ménages les plus fragiles.

Sur le plan économique :

- Un poids économique important en BFC : **20 % de l'activité du bâtiment en BFC provient du logement social.**
- Un contexte qui bouge : de nouvelles contraintes règlementaires, la paupérisation des locataires, la fibre et le numérique, la constitution de groupes coopératifs entre organismes Hlm pour mieux mutualiser et coopérer, en vue d'optimiser les moyens.
- Le secteur joue un rôle contracyclique.

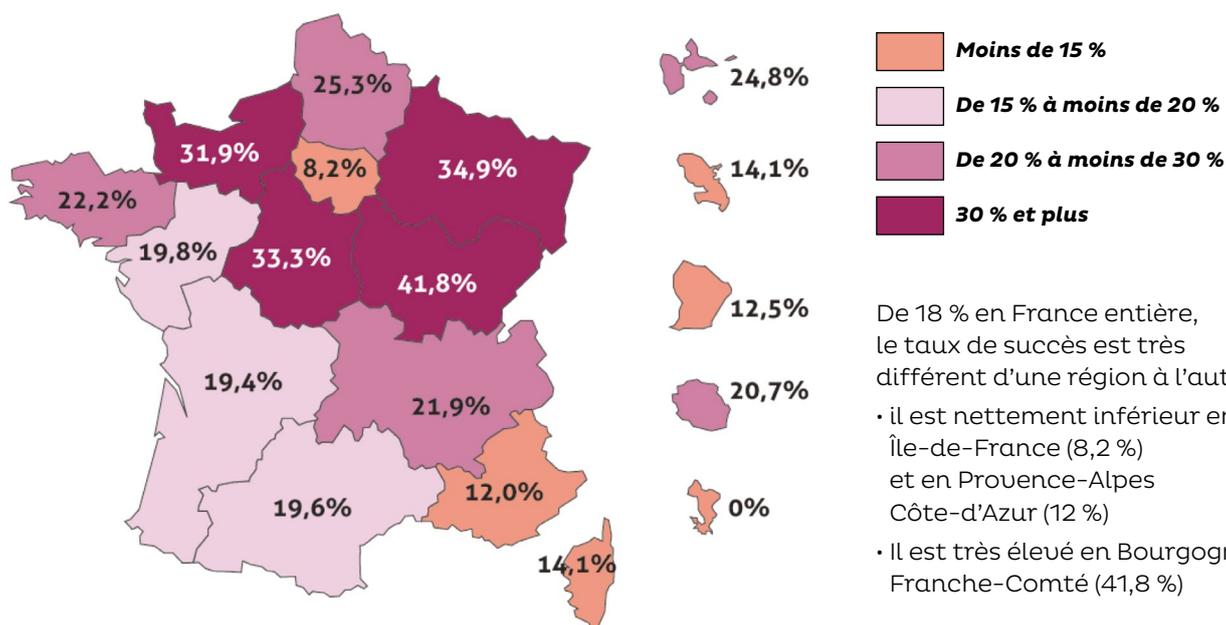
Sur le plan social :

La priorité est donnée à la rapidité d'attribution des logements, à des prix abordables.

- Le taux d'attribution des logements est très élevé en BFC dont le taux de succès est de 41,8% :
 - Demandes de logements en BFC en 2020 : 46 611 dont 43% sont des demandes de mutations
 - Attributions de logements en BFC en 2020 : 19 428 dont 31% de mutations
 - Ancienneté moyenne de la demande : 12 mois (contre 23 mois sur le territoire national)
 - Part des demandes de moins d'un an : 74% (contre 53% sur le territoire national)

TAUX DE SUCCÈS PAR RÉGION

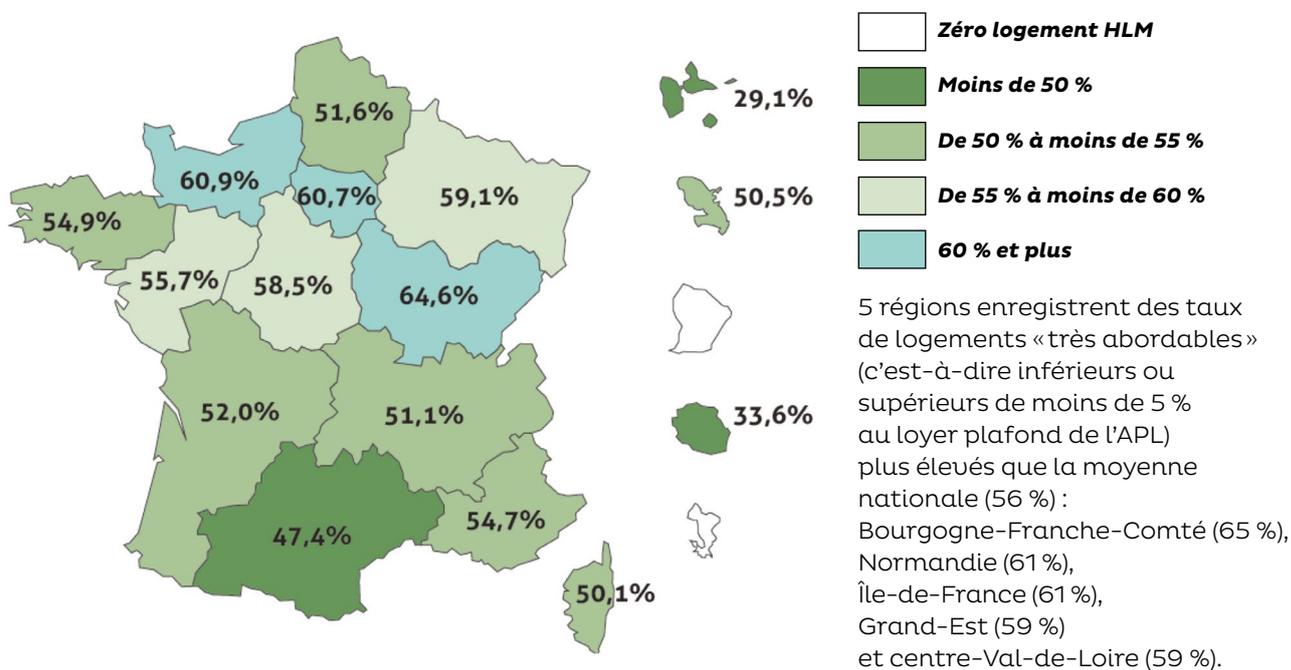
SNE - Demande en cours fin 2020 et demande satisfaite en 2020
(Extraction des données le 23/04/2021)



Source : USH

PROPORTION DE LOGEMENTS « TRÈS ABORDABLES » PAR RÉGION

RPLS - France entière, parc Hlm, logements sous contrat de location



Source : USH

France Relance : les bailleurs sociaux de BFC sont au rendez-vous !

Proposé par le Ministère du Logement dans le cadre de France Relance, un plan de relance vient soutenir en 2021 et 2022, par l'octroi de subventions aux organismes Hlm, les réhabilitations lourdes et les rénovations énergétiques de logements locatifs sociaux pour lutter contre le réchauffement climatique et pour permettre une maîtrise des charges des locataires. Pour les opérations donnant lieu à octroi de subvention en 2021, l'ordre de service pour le commencement des travaux doit être signé avant le 31 décembre 2021.

Au 15 novembre 2021, ce sont déjà 16,5 M€ de subventions qui sont réservées aux bailleurs sociaux pour engager avant la fin de l'année 2021 des opérations représentant travaux 74,4 M€.

28 opérations de restructuration ou réhabilitation lourdes couplées à une rénovation énergétique concernant 1 475 logements sociaux (exemples : travaux qui ne conservent que l'enveloppe des bâtiments, ajout d'ascenseur/modification des cages d'escalier, modification des typologies des logements, modification des accès et des halls d'immeuble, ajouts de balcons, intervention dans les logements de nature à augmenter significativement la qualité de vie à l'intérieur...).

3 opérations de rénovation énergétique, sans restructuration lourde concernant 152 logements (classe DPE G et F).

27 opérations concernant 489 logements sont en cours d'instruction pour 13,6 M€ de travaux et 1,9 M€ de subvention.

Et pour 2022 de nombreux projets sont déjà identifiés.

Les bailleurs sociaux poursuivent les innovations, au service des locataires

Eco-rénovation

Réhabilitation énergétique et de confort à Belfort - Territoire de Belfort

- 36 logements 10-12-14 rue Faidherbe à Belfort
- Montant total des travaux : 2 021 300 €
- Date de fin de travaux : avril 2020

Cette réhabilitation avait pour but de maintenir l'attractivité de ces immeubles mais aussi d'être le support de l'innovation pour atteindre une consommation énergétique équivalente au niveau BBC-Effinergie en construction neuve, soit une consommation inférieure à 65 kWhep / m² / an, qui est à ce jour quasiment impossible avec une réhabilitation énergétique standard dans l'habitat

existant. L'innovation de ce projet repose sur le système Li-Mithra, panneaux solaires hybrides conçu et développé selon les dernières technologies et répondant à de hautes exigences en matière de qualité et de fiabilité. Le niveau des charges locatives a considérablement baissé. Le projet a reçu le prix « Technologie » lors des Trophées de la Transition Énergétique 2019.



© Territoire de Belfort



Visionnez la vidéo témoignage de locataires en cliquant **ICI** ou en flashant ce QR Code



Réhabilitation énergétique d'un quartier à Auxerre, autour des Boussicats, par l'Office Auxerrois Habitat

- 44 bâtiments soit 142 logements sociaux
- Montant des travaux : 6 458 000 € TTC (avec 83,33 % d'entreprises locales).
- Travaux sur une période allant de septembre 2017 à avril 2021.

La réhabilitation énergétique de ce quartier construit dans les années 30 a permis d'atteindre une consommation inférieure à 150 kwh/m²/an, contre 391 à l'origine, grâce à une isolation thermique par l'extérieur ; des caves et soubassement avec plaquettes en terre cuite, des combles en sous-face des logements. La rénovation est passée d'une étiquette F à C en consommation d'énergie primaire et de G à D pour les gaz à effets de serre. Auvents, couverture, menuiseries et volets ont également été changés et les peintures refaites.



© T. Rimbault

Isolation, la Folie Jeannot à Sens, Habelis

- 94 logements
- 4 000 000 € d'investissement

La résidence Folie Jeannot a été récemment réhabilitée avec un isolant Biosourcé, un matériau d'origine 100 % végétale (liège).



© Habelis

Bâtiment à basse consommation au Poisot / La Fontaine à Dole par Grand Dole Habitat

- 160 logements rénovés
- Coût des travaux : 5 815 000 € HT



© Grand Dole Habitat

ainsi qu'à Kennedy, à Dole par Grand Dole Habitat

- 135 logements renouvelés
- Coût des travaux : 4 575 000 € HT



© Grand Dole Habitat
© Néolia

Réhabilitation pour une meilleure performance énergétique à Besançon par Néolia

- 40 appartements rue 9-12 Chopin
- Livraison : fin août 2021
- Coût : 831 958 €



L'autonomie des handicapés

Logements inclusifs à Fontaine- Française par ORVITIS

7 appartements inclusifs (8 locataires) adaptés aux personnes en situation de handicap, à proximité du Foyer d'Accueil Médicalisé Sainte Élisabeth dont la 1^{ère} pierre vient d'être posée.

- Coût : 1 000 000 €
- Inauguré le 8 octobre 2021

Visionnez le témoignage d'Agathe,
coordinatrice des appartements
en cliquant **ICI** ou en flashant
ce QR Code



© La Maison pour tous

Foyer pour personnes handicapées à Lons-le-Saunier, par La Maison pour tous

En partenariat avec l'Association de Parents d'Enfants Inadaptés, ce foyer est destiné à accueillir 66 handicapés adultes, retraités ou employés par l'ESAT.

- Coût : 8 323 000€
- Livraison : juin 2021

L'autonomie pour les séniors

Résidence du Pré Saint-martin et résidence intergénérationnelle du Petit Pont, à Pelousey par Grand Besançon Habitat

T2, T3 et T4, sur 2 niveaux, au cœur de la nature.

- **26 logements**
- **Coût : 3 485 133€**
- **Livraison : février 2020**

© Grand Besançon Habitat



Vill'âge bleu à Monéteau, par l'Office Auxerrois de l'Habitat

Logements T2 et T3, dont certains en accession, qui comprennent un jardin clos, une place de stationnement, une grande salle commune et une chambre d'hôtes.

- **20 logements**
- **Coût : 3 100 000€**
- **Livraison : janvier 2021**

© OAH



Résidence autonomie de l'OPAC Saône & Loire Rue du Long Tom au CREUSOT

- **Réhabilitation réceptionnée le 8 novembre 2017**
- **Coût d'opération 2 000 000 €**

© OPAC 71



Résidence séniors à Pontarlier par Idéha

Proche du centre et à proximité du centre médical, résidence de 30 logements (T2 et T3)

- **3 500 000 €**
- **Livraison : 1^{er} trimestre 2022**



© IDEHA
© CDC Habitat

Résidence intergénérationnelle à Quetigny, par CDC Habitat

Résidence avec des espaces communs, un grand salon, une tisanerie et un jardin, avec des partenaires locaux Pirouette Cacaahuète et le centre social La Passerelle.

- **98 logements (60% séniors)**
- **Livraison : 1^{ère} tranche en octobre 2021 et 2^{ème} tranche en janvier 2022**
- **Coût : 12 262 600 €**



© CDC Habitat

Logements collectifs intergénérationnels au 12-12-14 rue Simone Veil à Vesoul par Habitat 70

T2, T3 et T4. Tout confort, ascenseurs, terrasse ou balcon privatif, garage, consommation lbel HPE (-10% par rapport à la réglementation)

- **35 logements**
- **Coût : 4 481 400 €**
- **Livraison : septembre 2020**



© Habitat 70
© Mâcon Habitat

Maison relais Marie-Roberte Chatelet par Mâcon Habitat

Création d'une pension de famille « Les Trappistines » avec le soutien de la Fondation Abbé Pierre. L'objectif est de favoriser l'insertion sociale par le logement de personnes en difficultés sociales et d'isolement

- **16 logements**
- **Coût : 1 541 138 €**
- **Inaugurée le 22 novembre 2021**



Les opérations « Action cœur de ville »



© Grand Dole Habitat

École des Beaux-Arts à Dole par Grand Dole Habitat

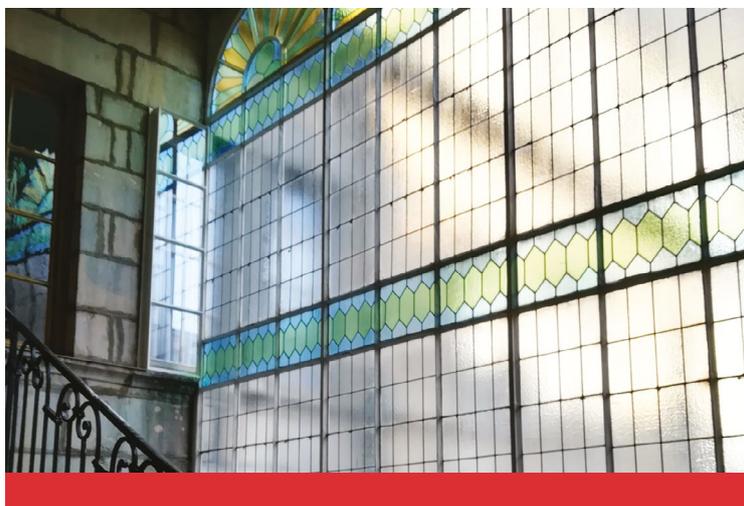
Création de 11 logements de qualité avec ascenseur, jardin et parkings.

- **Coût : 2 125 000€**
- **Livraison : début 2024**

Rue du Lycée à Besançon, par Loge.GBM

Acquisition et amélioration d'un bâtiment de caractère pour créer des logements basse consommation.

- **Livraison : 2^{ème} semestre 2023**
- **Coût : 3 224 670 €**



© Loge.GBM



Les balcons de Loire, par Nièvre Habitat

Un projet qui vise à accompagner la redynamisation du cœur de ville, trait d'union entre centralité et bords de Loire. Réalisation de 8 logements en basse consommation et aménagement d'une école de théâtre

- **Coût : 1 780 455€**
- **Mise en location : octobre 2021**



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DE *Bourgogne-Franche-Comté*

Dossier de presse - 3 décembre 2021



Chiffres clés, photos et complément
d'informations, à télécharger sous ce lien :



Contact presse :

Christine Müller-Wille • christinemullerwille@free.fr • 06 70 630 623