

**LE LOGEMENT SOCIAL
EN RÉGION
CENTRE-VAL DE LOIRE**

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025

Valloire Habitat - Quartier des Blossières - 45 - ©Didier Depoorter



EDITO

L'année 2025 a confirmé le rôle du logement social dans la cohésion et la dynamique de nos territoires, comme facteur essentiel d'insertion sociale et d'égalité des chances pour les habitants et notamment les plus défavorisés.

Dans un contexte de crise durable du logement et de remise en cause récurrente du modèle Hlm, plusieurs constats restent malheureusement d'actualité :

- Le parcours résidentiel de nos locataires dans notre région se fige face à une demande qui continue de s'accroître alors que l'offre de logement abordable continue de se tarir.
- Nos organismes doivent en permanence arbitrer entre réalités économiques et sociales pour toujours mieux loger, entretenir, réhabiliter et accompagner les parcours de vie des locataires.
- Le manque de visibilité et de stabilité de la politique du logement dans notre pays. Néanmoins sur ce dernier point, nous pouvons nous satisfaire de la signature récente entre le Premier ministre et l'ensemble des acteurs du logement d'un cadre de travail appelé « Relance Logement ».

J'espère que dans la séquence politique des élections qui s'engage pour notre pays, le logement retrouvera sa place régalienne. Notre association trouve sa spécificité dans la diversité et la complémentarité de ses 33 organismes adhérents. Ainsi je veux d'abord saluer les membres du Conseil d'Administration pour leurs implications sans relâche. Forts de notre raison d'être, nos postulats s'appuient sur une méthode simple : organiser le dialogue, produire des repères communs, partager des solutions opérationnelles et porter des valeurs communes. Je salue ici le travail des salariées de l'association fédérées autour de leur directrice pour leur détermination et leur passion communicative clairement reconnues.

Enfin je n'oublie pas nos partenaires avec qui nous partageons des convictions communes et la même volonté d'être utiles aux habitants de notre région.

La programmation 2025 de notre région s'établit à 2 400 logements sociaux agréés. Cela représente un peu plus de 113 % des objectifs initiaux (2 112 logements), et 96 % de l'objectif révisé (2 501 logements).

Ces chiffres traduisent une réalité et une constante : la détermination et la responsabilisation de nos organismes à tenir leurs engagements.

Quant à la rénovation du parc, 1 173 logements ont été subventionnés pour un montant total de 8,4 M€. Toutefois, à la fin de l'année, 37 opérations (soit 646 logements pour un montant de subventions de 882 323€) étaient toujours en attente d'un octroi de subventions dont elles ne bénéficieront pas.

Parallèlement, notre parc continue d'évoluer. Sur un an glissant, on compte 2 076 mises en service, soit une croissance du parc de +0,2%.

Tenir ce niveau de production reste indispensable, mais elle doit aussi permettre de sécuriser la qualité, la trajectoire environnementale et la capacité d'investissement dans la durée.

C'est aussi le sens de l'action de l'USH Centre-Val de Loire. En 2025, notre animation professionnelle s'est concentrée sur des sujets au plus près des réalités : qualité de service et cadre de vie, prévention des impayés, sûreté-tranquillité, santé mentale, accompagnement au vieillissement, adaptation du patrimoine, et transition écologique (réduction des émissions, adaptation, biodiversité, gestion de l'eau, réemploi ...).

Ces travaux s'inscrivent dans la continuité de notre raison d'être : accompagner, valoriser et représenter le collectif régional des bailleurs sociaux et de notre feuille de route 2024-2027, structurée autour de quatre grandes thématiques : enfance/jeunesse, santé des locataires, adaptation climatique, évolution du modèle économique et social.

Le terme du mandat que vous m'avez confié il y a trois ans s'achève aujourd'hui.

Nous avons un projet fédérateur, qui fait sens avec notre environnement et notre secteur d'activité. En ces temps compliqués, ce projet doit rester notre boussole afin de garder le cap que nous nous sommes fixés, de continuer à porter une vision et une ambition commune. Je tiens à vous remercier du fond du cœur pour la confiance sans cesse renouvelée que vous m'avez témoignée, vos soutiens m'ont beaucoup porté et encouragé.

Je veux aussi vous exprimer ma fierté et ma joie d'avoir vu la transformation de notre association au cours de ces dernières années.

Restons fidèles à ce que nous sommes et nous pourrions relever avec succès les défis qui sont devant nous.

Avec toute ma reconnaissance,

Vincent Henneron,
Président de l'USH Centre-Val de Loire



SOMMAIRE

NOTRE ASSOCIATION

Notre Association en 2025, Notre Bureau	6
Nos missions , notre équipe et nos actions au quotidien	7
Nos partenaires	8

NOS TEMPS FORTS EN 2025

Retour sur les événements de l'année	10
---	----

NOS ACTIONS

Outils	14
Mutualiser et sécuriser	20
Agir	22
Peser et rayonner	28







**LE LOGEMENT SOCIAL
EN RÉGION
CENTRE-VAL DE LOIRE**

2025 NOTRE ASSOCIATION

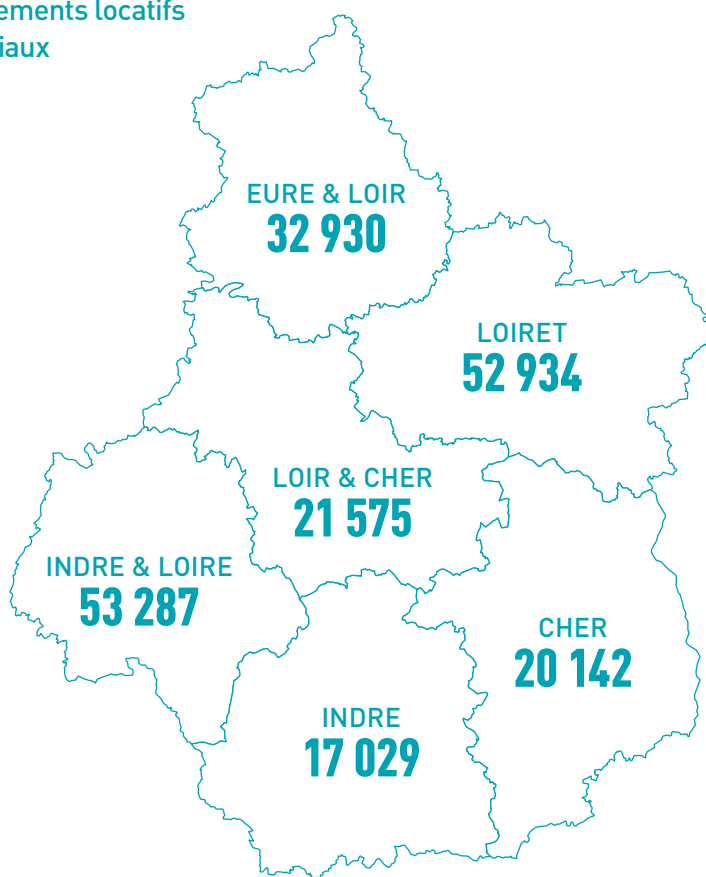
Créée en 1974, l'Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre-Val de Loire (association loi 1901) regroupe et représente 33 organismes Hlm répartis sur l'ensemble de la région.

Elle est l'une des 12 associations régionales membres de la Fédération Nationale des Associations Régionales (FNAR), faisant elle-même partie des 5 fédérations membres de l'Union Sociale pour l'Habitat.

NOTRE ASSOCIATION, EN 2025 C'EST :

+ DE 197 000

logements locatifs
sociaux



NOTRE BUREAU



Vincent HENNERON
Président,
(DG de Valloire Habitat, ESH)



Grégoire SIMON
Vice-Président
Délégué, (DG de Tours Métropole Habitat, OPH)



Morgan BLIN
Vice-Président,
(DG de France Loire, ESH)



Philippe BLÉTY
Vice-Président,
(DG d'Habitat Eurélien, OPH)



Pascal LONGEIN
Vice-Président,
(DG de l'OPAC 36, OPH)



Souleye DIOUF
Vice-Président,
(DG de 3F Centre-Val de Loire, ESH)



Olivier PASQUET
Trésorier,
(DG de LogemLoiret, OPH)



Christine AUBERT
Trésorier-adjoint,
(DR CDC Habitat Social, ESH)



Nathalie BERTIN
Secrétaire,
(DG de Touraine Logement, ESH et Coopérative 37)

NOS MISSIONS, NOTRE ÉQUIPE

ACCOMPAGNER

Informier les organismes et outiller opérationnellement les équipes

VALORISER

Remettre en lumière les apports du logement social en région et donner à voir les opérations et pratiques inspirantes des organismes

REPRÉSENTER

Créer du collectif et porter la parole collective régionale auprès des instances régionales et du Mouvement Hlm national.



Mina INEFLAS
Directrice



Sandra KAOUCH
Assistante de direction



Amandine LE MOULLEC
Chargée de mission politiques patrimoniales



Safaâ AMAROUCH
Chargée de mission politiques sociales



Judith MICHÉE
Alternante en communication

NOS ACTIONS

AU QUOTIDIEN

POUR LES ORGANISMES

Nous leur permettons de sécuriser l'action quotidienne et de gagner du temps grâce à des repères communs, tout en facilitant l'articulation entre les dimensions patrimoniales, sociales et de prévention.

POUR LES TERRITOIRES

Nous offrons un espace opérationnel pour aligner les acteurs, limiter les tensions et renforcer la cohérence des politiques publiques afin d'accélérer la mise en œuvre de solutions concrètes (sécurité, transition, réformes).

POUR LES HABITANTS DU PARC SOCIAL

Nous garantissons une meilleure qualité de vie (tranquillité, confort d'été, végétalisation) et une prévention renforcée des ruptures de parcours, notamment face aux risques d'impayés.

NOS PARTENAIRES





**LE LOGEMENT SOCIAL
EN RÉGION
CENTRE-VAL DE LOIRE**

2025 NOS TEMPS FORTS

6 février

Intervention à la journée pro de l'USH nationale sur les matériaux biosourcés/chanvre (temps pro)

18 mars

Convention / flash partenaire GRDF

25 mars

Convention / flash partenaire FNE



28 mars

Réseau Ville & Habitat (parcours résidentiels)



Assemblée Générale

15 mai

Lancement de la 3^{ème} édition des prix de l'USH Centre-Val de Loire « Les Hlm ont du cœur – la santé et le logement social »

Victoires de l'action régionale de la FNAR

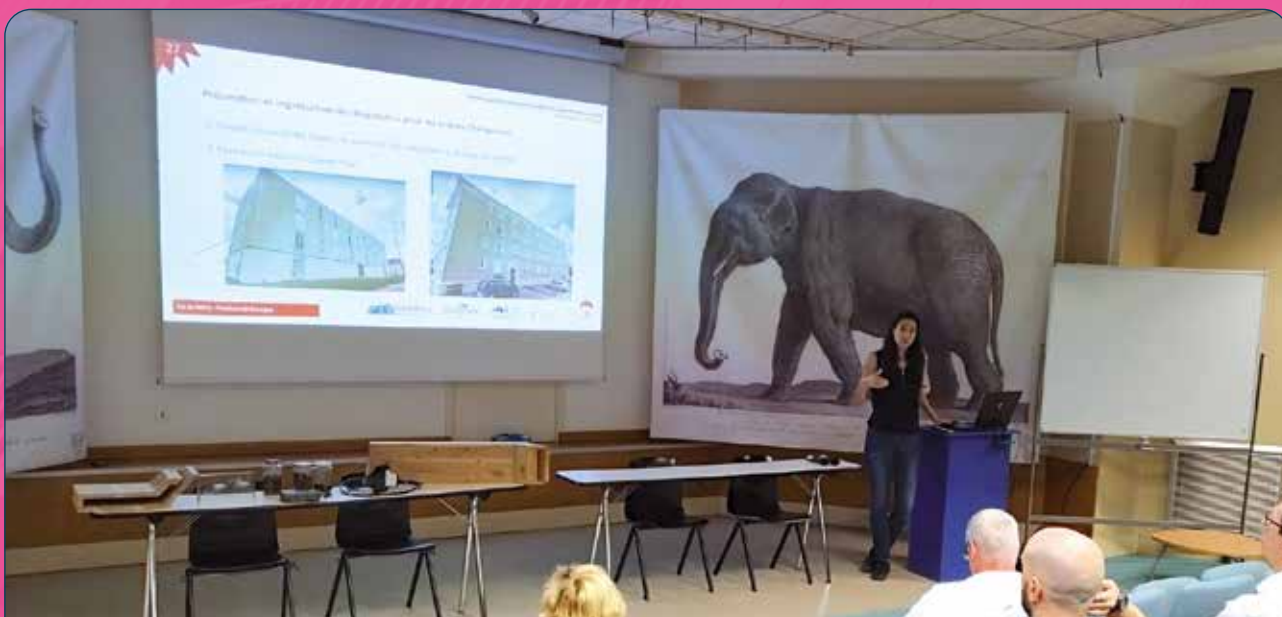


22 mai



1er-3 juillet

Séminaire des directeurs des Associations Régionales



1er juillet

Formation biodiversité animée par FNE

3 sept.

Interbailleurs RE2020



24 sept.

Concours Santé de l'USH
CVL remise du trophée au
Congrès Hlm à Paris



6 novembre

Prévention monoxyde de carbone
(avec GRDF)



1er décembre

Séminaire d'équipe



12 décembre

Restitution "repérage des fragilités"

ARRIVÉE

NOUVEAUX ADMINISTRATEURS

mai

Nadège COSTALUNGA,
Directrice Centre
de Pierres et Lumières

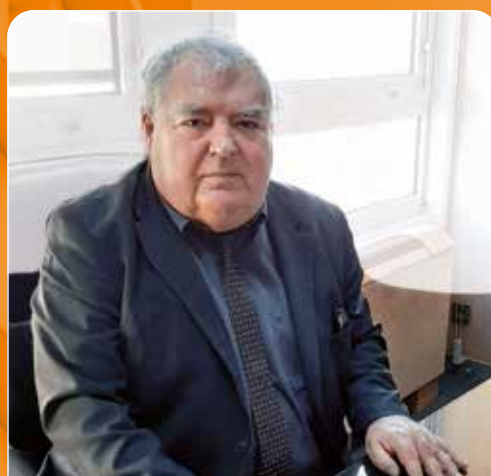
juin

Cédric LORET,
Directeur Général
de Scalix

nov.

Frank NICOL,
Directeur Général
de Val Touraine Habitat

DÉPART



31 déc.

Départ à la retraite
de Pascal LONGEIN,
Directeur Général
de l'OPAC 36





**LE LOGEMENT SOCIAL
EN RÉGION
CENTRE-VAL DE LOIRE**

2025 NOS ACTIONS

Les enjeux de nos animations professionnelles

- **Informations actualisées :** réunions flash, repères, mises en relation.
 - **Travail en profondeur :** ateliers opérationnels, co-construction.
 - **Faire réseau :** clubs métiers, partenaires experts.
- 

OUTILLER



CLUBS MÉTIERS : FAIRE MONTER EN COMPÉTENCES

Les « clubs métiers » de l'USH Centre-Val de Loire sont conçus dans l'idée d'outiller les équipes sur des fonctions transversales essentielles : les ressources humaines, la communication et les finances.

Les transitions numériques, avec le développement de l'IA, les enjeux autour des données (collecte, exploitation, protection) et la dématérialisation ainsi que les transitions environnementales et les dynamiques socio-économiques viennent questionner et transformer les métiers et les pratiques.

Par ses clubs métiers, l'USH Centre-Val de Loire ouvre des temps qui permettent de sensibiliser les équipes bailleurs à ces questionnements et transformations, d'échanger avec eux sur leurs pratiques et surtout de les outiller pour y faire face.



CLUB FINANCES

En 2025, l'USH Centre-Val de Loire a organisé deux clubs finances à destination des organismes adhérents à l'Association Régionale.

Le premier, organisé fin juin, a permis de réunir bailleurs sociaux, membres de la direction régionale de la Banque des Territoires et de la CDC, représentants de l'USH, de l'union Hlm Nouvelle Aquitaine et de CDC Habitat. Après la prise de parole de la Banque des Territoires sur les conjonctures économiques générales et du secteur du logement en particulier, un enjeu fort a été mis au cœur de la matinée : **le défi financier de l'adaptation du parc social au changement climatique.**

Ce défi financier est multiforme :

- Défi de l'intégration dans les stratégies patrimoniales de travaux et actions qui permettent à court, moyen et long terme l'adaptation du parc aux risques climatiques ;
- Défi des pertes financières à venir du fait des sinistres liés aux aléas climatiques ;
- Défi assurantiel ;

- Défi de reporting à l'heure où les établissements bancaires, dont la Banque des Territoires et la Banque de France intègrent de plus en plus de critères environnementaux en lien avec la taxonomie verte européenne, malgré l'omnibus. Cette taxonomie devait aussi s'appliquer à certains organismes.

La matinée a été l'occasion pour l'USH de **présenter aux organismes cette taxonomie, les enjeux et impacts** pour le secteur du logement social ainsi que son guide sectoriel.

La Banque des Territoires a présenté, quant à elle, les modifications que cela allait engendrer dans les dépôts de demande de prêts. Elle a aussi exposé la démarche de scoring de ses actifs en termes de risques climatiques.

Enfin, CDC Habitat au travers de son « DPR » (DPE pour les risques climatiques) et l'union régionale Hlm Nouvelle Aquitaine avec la convention régionale pour les CEE, sont venus partager certains de leurs outils pour faire face à ce défi.

Le second club finances « élargi » aux directions du patrimoine et de gestion sociale et locative a pris la forme d'une **matinée de formation sur le modèle économique des logements foyers et sur les enjeux autour de la relation gestionnaires-bailleurs.**

Outre, la présentation du modèle économique, les bailleurs ont pu travailler sur un cas pratique de rénovation avec ou sans le dispositif seconde vie. Les échanges ont permis de constater un nécessaire travail sur cette relation et de faire remonter les interrogations autour du conventionnement. Ce premier temps pourrait donner lieu, en 2026, à un travail plus opérationnel et technique sur les conventions. Dans tous les cas, il s'inscrit dans un contexte de mise à l'agenda par l'USH de la question des logements foyers (question de leur rénovation et difficultés croissantes de gestionnaires avec des conséquences sur la relation bailleur et le logement des résidents).



CLUB RESSOURCES HUMAINES

L'Association Régionale a poursuivi l'animation de ses clubs thématiques, avec le club Ressources Humaines. La rencontre s'est tenue le 16 octobre 2025 à Orléans, sur le thème :

« **L'IA et vous ? Entre promesses, usages et réalités** »

Cet événement a permis aux participants d'échanger sur

les enjeux et opportunités de l'intelligence artificielle dans le domaine des ressources humaines, en abordant à la fois les promesses, les usages concrets et les limites de ces nouvelles technologies. Le club RH constitue également un espace privilégié pour faire intervenir des experts, tels que l'APEC, pour son expertise autour de l'emploi, ou encore

l'USH nationale pour son expertise du secteur. Ces rencontres permettent de partager des bonnes pratiques sur l'attractivité des métiers, l'organisation du travail, le management et le développement des compétences clés au sein des organismes adhérents.



CLUB COMMUNICATION

Le club Communication s'est tenu deux fois en 2025.

En mai 2025 (Orléans), le club s'est tenu **pour évoquer l'espace locataires**. Sujet primordial dans la relation entre les locataires et l'organisme Hlm. Si la plupart des organismes en ont déjà

un, nombreux sont ceux qui le rénovent pour mieux répondre à leurs besoins avec l'objectif de proposer un espace ergonomique et accessible aux locataires.

En décembre, les membres du club ont souhaité se réunir pour évoquer **l'intelligence**

artificielle dans leurs pratiques mais surtout sur les possibilités offertes par ces outils. Cette journée de formation a été riche en enseignements et s'est clôturée par des bonnes pratiques à adopter.



RÉSEAU D'ACTEURS VILLE & HABITAT

Échanger entre professionnels des politiques de l'habitat et de la ville en région Centre-Val de Loire

Mis en place à l'initiative de l'USH Centre-Val de Loire, de Villes au Carré et de l'État en région Centre-Val de Loire (DREAL), ce réseau permet d'échanger sur les réformes en cours, de faciliter leur appropriation par la diversité des territoires, pour mobiliser une expertise collective sur les démarches territoriales en cours d'élaboration et pour partager les expériences réussies et les bonnes pratiques.

Le réseau s'adresse aux bailleurs sociaux, aux collectivités et aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de la région, à Action Logement et aux services de l'État.



Le 28 mars à Tours, la journée - **Au regard de l'évolution du logement social, quelles pratiques pour favoriser les parcours résidentiels ?** - Des premiers éléments de bilan de la gestion en flux des réservations et de la cotation de la demande ont été présentés. Un autre temps fort était dédié à des parcours résidentiels, dans un contexte marqué par une nette augmentation de la pression de la demande.

Le 2 octobre en format webinaire sur **les outils déployés en région Centre-Val de Loire par les membres du réseau.**

L'AFIDEM Centre-Val de Loire et l'USH Centre-Val de Loire ont présenté les Fiches Territoires, outil en ligne permettant d'avoir des fiches synthétiques sur les données, demandes et attributions en région et la Lettre d'Information n°24 sur les jeunes dans le parc social et en région.

La DREAL Centre-Val de Loire a présenté sa plaquette - La mixité sociale par le logement en région Centre-Val de Loire : que peut-on dire 7 ans après la loi Égalité et Citoyenneté ? - Elle dresse le bilan de la mise en œuvre des 2 obligations de mixité sociale, introduites par la loi Égalité et Citoyenneté (LEC) de janvier 2017.

Ce réseau est un des plus actifs en France et fêtera en 2026 ses dix ans d'existence. Au total, 25 événements ont été organisés depuis son lancement en 2016.

OUTILLER LES ORGANISMES

- Enquête régionale
- Etude
- Groupe de travail
- Partage d'expériences
- Intervention d'experts



IMPAYÉS

Cette année, l'Association Régionale organise une enquête relative aux impayés locatifs et ce depuis 20 ans. Cette enquête très attendue des organismes, constitue désormais un des temps forts de notre Association. Cette année 23 organismes Hlm ont contribué à cette enquête.

Avec un tel historique, les organismes Hlm peuvent ainsi :

- Observer les tendances sur un temps long
- Obtenir des éléments consolidés à un niveau régional
- Se comparer aux autres organismes

Cette année, quelques éléments marquants :

- En 2024, le stock d'impayés atteint 95 M€
- Plus de 50 000 ménages en impayés

En complément de la restitution de l'enquête régionale, un atelier s'est tenu pour travailler sur un plan d'actions des organismes Hlm et identifier les priorités de l'année. Quatre axes majeurs ont été identifiés avec les organismes :

1. Développer des actions de recouvrement ciblées pour les nouveaux entrants

2. Mieux outiller les équipes et accompagner le changement dans les pratiques de recouvrement

3. Consolider la place de l'accompagnement social dans les stratégies de recouvrement

4. Renforcer les partenariats avec les acteurs sociaux

Une seconde réunion professionnelle (18 novembre à Tours) a également permis de poursuivre les échanges avec un axe sur les outils développés par certains organismes pour suivre les impayés et les stratégies déployées.



PATRIMOINE / ENVIRONNEMENT

Ces dernières années, les enjeux énergétiques et environnementaux se sont imposés aux organismes Hlm de la région à plusieurs titres :

- Souci d'amélioration des conditions de vie des locataires (réduction des charges, efficacité énergétique, confort d'hiver et d'été, santé des locataires au travers de la végétalisation des résidences...);
- Souci de la résilience à court, moyen et long terme du patrimoine des organismes ;
- Injonctions réglementaires diverses (seuils de la RE2020, obligations de reporting, DPE, taux de pleine terre dans les PLU, gestion des eaux de pluie à la parcelle exigée par les collectivités territoriales, REP PMCB...).

L'USH Centre-Val de Loire a à cœur de ne pas seulement sensibiliser des organismes qui se sont déjà bien emparés de ces enjeux. L'Association Régionale essaye d'outiller concrètement les équipes pour faciliter la prise en main de ces derniers et l'évolution des pratiques.

Pour ce faire, plusieurs matinées techniques et formations ont été organisées à destination des équipes patrimoine et maîtrise d'ouvrage :

- Une matinée technique sur la végétalisation du parc social en

présence de FNE Centre-Val de Loire et des associations de son réseau ;

- Deux matinées techniques sur le réemploi de matériaux pour revenir, d'une part, sur les enjeux assurantiels et de responsabilité, en présence d'une avocate et de la SMA BTP ; et d'autre part, sur les marchés publics, avec la présence du CSTB et deux beaux témoignages ;

- Deux formations organisées par FNE Centre-Val de Loire dans le cadre de notre convention :

l'une sur la préservation des espèces inféodées au bâti ; l'autre sur la préservation de la ressource en eau dans le bâti. En sus, FNE Centre-Val de Loire a mis à disposition des bailleurs un MOOC sur les enjeux d'adaptation du parc social ;

- Un atelier pour accompagner la prise en main des bilans de gaz à effet de serre (BEGES) ;
- Un interbailleur sur la RE2020 en présence de l'USH pour échanger sur les difficultés et les bonnes pratiques des organismes de la région ;

- Un webinaire sur la gestion intégrée des eaux pluviales co-construit avec Aquanova. Une première « revue de projet » pour voir comment, concrètement, intégrer la GDIEP à un programme d'opération et aller

chercher des financements de l'Agence de l'Eau, n'a pas pu se faire dû à des problèmes de connexion. La session de rattrapage est déjà programmée pour le premier semestre.

L'outillage terrain, passe aussi par la connaissance des aides financières et accompagnements techniques que peuvent proposer les partenaires régionaux. Ainsi, l'USH Centre-Val de Loire a organisé plusieurs « flash partenaires » avec GRDF et la délégation régionale de l'agence de l'eau. Elle a aussi relayé les informations relatives aux journées RE2020 du SNBPE ainsi qu'aux journées techniques sur la prévention efficace du risque de monoxyde de carbone dans les immeubles organisées par GRDF.

Enfin, cet outillage passe aussi par la capacité de l'Association Régionale à répondre aux interrogations spécifiques des équipes en s'appuyant sur le travail de veille effectué, en mobilisant les bonnes ressources ou les bonnes personnes. Ainsi, sur les questions énergie-patrimoine, l'Association Régionale a été sollicitée sur des questions relatives aux obligations d'installation d'ombrières ; au logement intermédiaire ; aux pacs hybrides ; à la régulation de la température par pièce ; la vente d'immeubles à rénover...

MUTUALISER & SÉCURISER





ENQUÊTE TRIENNALE DE SATISFACTION

Une démarche partagée qui permet de transformer des ressentis en priorité d'action, et de suivre les progrès dans le temps

16 organismes signataires (démarche inter-organismes).

Cette année s'est tenue la 8ème vague du groupement de commandes de l'enquête triennale. Cette enquête constitue un baromètre des tendances de la satisfaction des locataires présents dans le parc. Ces résultats sont attendus pour l'élaboration d'un plan d'action pour les trois années à venir. Les tendances ne sont pas révélées à ce stade mais des indicateurs seront à exploiter autour de la qualité du cadre de vie, les demandes d'interventions qu'elles soient techniques ou non, les canaux de communication

La restitution est prévue pour le premier trimestre de l'année 2026.



RGPD

Protéger les données des habitants et fiabiliser les pratiques : une démarche mutualisée qui sécurise, harmonise et simplifie la mise en conformité, sans réinventer chacun de son côté.

DPO mutualisé + accompagnement RGPD (4 ans) : un appui structuré, durable, adapté aux réalités des organismes.

Calendrier : consultation 2025 ; démarrage marché au 01/02/2026.

Groupement de commandes

L'année 2025 marque la fin du second marché mené en inter bailleurs

Accompagné par le cabinet Grant Thornton, les bailleurs impliqués se sont réunis pour quatre ateliers sur des thématiques métiers (préparation de l'audit contentieux, relation employeur / CSE) et sur des thématiques connexes au RGPD, la cybersécurité et l'intelligence artificielle.

Des audits de conformité RGPD ont été menés pour tous les bailleurs pendant ces quatre années. Elle conclut en 2025 un plan pluriannuel d'audits axés sur les traitements et les métiers.

Ces ateliers et audits ont permis aux organismes d'acquérir le niveau de compréhension et de maîtrise du RGPD qui s'est encore renforcé en 2025. Des améliorations structurelles sur les dispositifs de conformité sont largement observables et le DPO est challengé sur des questions de plus en plus techniques et précises.

Cet accompagnement a donc évolué au fil des années avec une première phase de construction pour définir les procédures essentielles et sensibiliser les équipes. La seconde phase se tournait sur le fonctionnement opérationnel avec des ateliers généralistes puis de plus en plus des ateliers spécifiques et enfin une phase de maturité où les organismes ont développé une réelle expertise.

Un nouveau marché est lancé pour une durée de 4 ans à partir de 2026, afin de poursuivre les mêmes objectifs.



AGIR

L'ambition de notre Association Régionale a toujours été d'outiller les organismes adhérents en matière d'accompagnement du vieillissement dans une région particulièrement impactée par le vieillissement de ses locataires. Cet accompagnement a toujours été exigeant et ambitieux.

En 2021, nous avons le souhait de visiter et d'écouter ces personnes âgées de notre parc. Notre objectif a été atteint avec la visite de 600 locataires. Nous souhaitons identifier leurs besoins, nous l'avons fait et nous avons créé une palette de propositions de services pour répondre à leurs besoins et favoriser le maintien à domicile. A cette occasion, nous avons dressé un constat, celui qu'il fallait poursuivre le travail et identifier celles et ceux que nous n'aurions jamais vus sans cette initiative, celles et ceux qui sont « invisibles ».

C'est ainsi qu'est née notre deuxième ambition en 2025, de travailler sur une méthodologie de repérage des fragilités qui vient s'inscrire en complémentarité des travaux précédents. Notre ambition a été de créer un cadre modulable pour répondre aux besoins de chaque organisme. Le guide créé est composé de fiches actions selon trois niveaux de maturité : essentiel, intermédiaire et avancé et une chronologie en trois temps : avant la détection, pendant la détection et enfin après la détection.

Ce guide se veut être une ressource pour accompagner la mise en place d'une stratégie globale.

Tous les outils déployés par notre Association Régionale ont toujours poursuivi le même objectif celui d'accompagner les locataires âgés pour favoriser leur maintien à domicile dans de bonnes conditions et c'est ce projet que notre Association Régionale continuera de porter à l'avenir.

Le logement social c'est l'humain d'abord.

Pascal LONGEIN
Vice-Président



LA SANTÉ

Si la santé n'est pas à proprement parler du ressort des organismes Hlm, elle s'impose à eux de façon croissante : vieillissement et précarisation socio-économique du parc (sachant que la précarité a des répercussions majeures sur la santé), fermeture de lits d'hôpitaux, déserts médicaux et recul de certains services publics...

Face à ce chantier énorme, les organismes de logements sociaux de la région se mobilisent déjà non seulement en agissant sur la qualité de leurs logements et des conditions de vie de leurs locataires mais aussi, et de plus en plus, en devenant des partenaires du secteur de la santé (accès aux soins ; prévention et pro-

motion de la santé ; lutte contre les inégalités de santé, etc.).

Pour ces raisons, l'USH Centre-Val de Loire dédie une partie de son travail à cet axe de sa raison d'être.

En 2025, l'Association Régionale a lancé deux initiatives pour donner à voir l'engagement pour la santé des bailleurs sociaux de la région.

Elle a dédié la 3ème édition de ses prix au sujet de la santé dans le logement social car les « Hlm ont du cœur ».

Elle a aussi lancé un questionnaire afin de faire remonter l'ensemble des actions des organismes, leurs priorités et leurs

besoins. A partir des projets remontés, des questionnaires, des échanges, l'Association Régionale a pu commencer dès la fin de l'année 2025 à travailler sur une feuille de route plus précise s'articulant autour de 3 thématiques :

- Le vieillissement dans la continuité de l'action déjà engagée ;
- La santé mentale ;
- L'accessibilité et l'adaptation des logements en lien avec le vieillissement et le handicap.

Sur ce dernier point, l'Association Régionale participe d'ailleurs au groupe de travail piloté par l'USH nationale.



REPÉRAGE DES FRAGILITÉS

Dans la continuité du cycle vieillissement de l'USH Centre-Val de Loire initié en 2018, l'Association Régionale a conclu ses travaux sur le développement d'une offre de services à domicile en 2022 avec des constats alarmants sur l'isolement social des personnes âgées et le besoin de sécurisation à domicile. **L'USH Centre-Val de Loire a ainsi poursuivi des travaux sur le repérage des fragilités de ces personnes âgées vulnérables dites « invisibles ».**

Face à ces enjeux, **le guide méthodologique** vise à outiller les bailleurs sociaux dans le repérage des personnes âgées vulnérables dites « invisibles » dans une approche progressive et adaptable aux organisations et avancées propres à chaque organisme. Il cherche à dépasser les limites des approches uniquement descendantes ou exclusivement opérationnelles, au profit d'une logique complémentaire et de prévention à long terme.

Le guide méthodologique a pour objectif de poser un cadre commun de réflexion et d'action à l'échelle régionale, afin d'accompagner les bailleurs sociaux au repérage des locataires seniors dits « invisibles ».

Conçu comme un outil modulable, il permet une montée en maturité progressive, adaptable aux contextes organisationnels et territoriaux de chaque organisme.

Pour ce faire, 4 groupes de travail se sont tenus pendant l'année associant organismes Hlm et partenaires issus du champ du vieillissement :

Carsat Centre-Val de Loire, Petits Frères des Pauvres et Malakoff Humanis. Ces partenaires ont mis à disposition leurs expertises et leurs méthodes de travail.

Objectifs des groupes de travail :

- 1 → Ciblage** des indicateurs de détection pertinents en fonction des métiers et des contextes
- 2 → Partage de pratiques** autour des trois temps de la détection (avant, pendant, après) et selon les niveaux d'engagement (essentiel, intermédiaire, avancé)
- 3 → Test** au sein de 2 organismes du guide méthodologique et des solutions identifiées, et retours d'expérience
- 4 → Partage des recommandations** d'outils et de pratiques à développer pour une stratégie globale de détection

LES LIVRABLES :

Un guide méthodologique

Un guide méthodologique structuré en trois grandes parties, correspondant aux différentes étapes de la démarche : avant la détection, pendant la détection et après la détection.

Chaque partie propose des recommandations et des fiches solutions, déclinées selon trois niveaux de maturité "essentiel, intermédiaire et avancé" composé de 17 fiches actions et d'annexes facilitant la prise en main de ce guide : documents d'appui à la phase de travail avant détection, fiches de critères de vulnérabilités, référentiels d'indicateurs, etc.

Note synthétique

Une note synthétique présentant la démarche a été réalisée pour permettre une appropriation rapide des contours de l'étude et du guide. Cette note succincte invite à lire l'entièreté du guide.



ENVIRONNEMENT / ADAPTATION

Cet axe est venu pleinement s'intégrer à l'animation professionnelle « politiques patrimoniales et énergie ». Ainsi, un des clubs Finances de l'année a été dédié au défi financier de l'adaptation du parc social régional au changement climatique (voir p.19). Il a aussi inspiré l'ensemble des matinées techniques, formations et ateliers : matinée dédiée à la végétalisation ; formations relatives à la préservation des espèces inféodées au bâti et à la préservation des ressources en eau ; cycle réemploi ; flash partenaire ; atelier Beges (voir p.19).

2025 a aussi vu la publication de la Lettre d'Information revenant sur la 2ème édition des prix de l'USH CVL :

rappel de l'engagement de l'Association Régionale et des organismes pour la préservation de la biodiversité et le bien-être des locataires.

L'Association Régionale a aussi été mobilisée par l'USH nationale pour la relecture de son étude sur l'adaptation du parc social au changement climatique et la rédaction d'un édito. A cette occasion, elle a rappelé que s'il

était essentiel de s'entendre sur les constats et de savoir d'où nous partons, il fallait prendre en compte les facteurs d'exposition et de vulnérabilité non seulement des bâtiments mais aussi des locataires et des organismes eux-mêmes. S'adapter, c'est aussi connaître et intégrer les vulnérabilités des territoires où se situent les logements sociaux, des infrastructures essentielles et des fournisseurs et partenaires.



Travaux de réhabilitation de la résidence Hôtel Dieu – Quartier historique de Bourges – Val de Berry

MODÈLE ÉCONOMIQUE & SOCIAL

Si l'action de l'Association Régionale se déploie sur des champs relativement nouveaux (jeunesse, santé, environnement), elle n'en oublie pas le cœur de métier des bailleurs sociaux : la construction et gestion de logements à destination de ménages défavorisés ou modestes.

Comme chaque année, l'Association Régionale a publié son « Enquête sur le poids économique du logement social en région Centre-Val de Loire ». Tandis que la crise du logement continue de sévir, les adhérents de l'USH Centre-Val de Loire représentent, en 2024, plus de 735 M€ d'investissements dont 156 millions pour la rénovation du parc social dans la région. Le logement social c'est aussi près de 3 000 emplois directs, 11 700 emplois indirects dans le secteur de la construction, 208 000 h d'insertion et plus de 2 000 logements sociaux nouvellement agréés.

Concernant le nombre d'agréments, l'Association Régionale a réalisé un bilan de la production de logements sociaux en région Centre-Val de Loire et continue de participer aux instances concernant la fixation des objectifs annuels et la répartition des subventions.

L'Association Régionale a alerté les organismes sur le gel des crédits consacrés à la rénovation à l'été 2025 et sur les conséquences de la révision de la programmation pour les différents territoires.

Enfin, elle a commencé en 2025 à travailler sur deux sujets de fond : Premièrement, le modèle économique des logements foyers et la relation bailleurs-gestionnaires (voir p.15 sur le second club Finances).

Secondement, partageant le constat de la hausse des coûts de « gestion sociale »¹, elle a orga-

nisé un temps de présentation de la méthodologie élaborée par l'USH nationale et HTC pour une première objectivation de ces coûts en région. L'enjeu est de répondre aux interpellations de plusieurs acteurs sur l'augmentation des coûts de gestion des organismes ou l'utilisation de l'abattement TFBP ; donner à voir toutes ces activités de gestion sociale que les organismes font en plus de leur cœur de métier ; s'appuyer sur des chiffres pour négocier avec d'autres acteurs locaux et ne pas finir par se substituer à eux.

Après échanges avec les organismes, l'Association Régionale a proposé d'entamer un travail pour procéder à une première objectivation des coûts de gestion sociale pour les organismes du Centre-Val de Loire en 2026.

¹ Voir l'étude de l'USH nationale sur les coûts de la gestion sociale : "Gestion sociale : pour Maryse Prat, "L'efficacité d'un organisme Hlm ne se limite pas à sa performance économique" | L'Union sociale pour l'habitat", selon Enquête poids économique réalisée en 2025



JEUNESSE

L'Association Régionale poursuit son travail autour de l'enfance et la jeunesse en région Centre-Val de Loire. Les organismes Hlm de la région ne cessent de proposer des produits et services divers afin de répondre à leurs besoins variés et grandissants.

L'année 2025 a été marquée par de nombreux rapports élaborés sur le logement des jeunes par le Sénat, la Cour des Comptes et le COJ traduisant ainsi l'urgence et

les besoins des jeunes et rappelant indéniablement l'importance de loger ces jeunes.

Les échanges se tournent cette année sur la facilitation de l'accès aux jeunes les plus fragilisés comme les sorties d'ASE, la mise en place de colocations, la rencontre de partenaires investis sur le champ de la jeunesse.

Cette année, l'Association Régionale a également pu rencontrer des partenaires notamment l'EPIDE, Etablissement Pour l'Insertion Dans l'Emploi de Bourges-Somoy, et une rencontre de jeunes volontaires. Cet échange sous forme de table ronde avec les jeunes a permis d'identifier les freins pour l'accès au logement, de rechercher des solutions concrètes et d'envisager de nouveaux partenariats.

PESER & RAYONNER

Résidence Colligny - 3F Centre-Val de Loire - Orléans - 45 © nu architecture





Boulevard Marc Dormoy - Issoudun - 36

PESER

Être utile aux politiques publiques : objectiver, alerter, proposer

L'Association Régionale agit pour fournir aux décideurs des analyses et éclairages fiables, permettant de mieux comprendre les enjeux et d'orienter les politiques publiques.

Vigilance : suivi de la production de données et de leur adéquation aux besoins des territoires et des habitants.

Éclairage des enjeux : jeunesse, santé, vieillissement, transition écologique.

Analyses et lettres : poids économique, impact sur l'écosystème local, dynamique et économie des territoires.

MESSAGES DE FOND 2025 :

1. Visibilité pluriannuelle des moyens : anticiper et planifier les actions et financements.

2. Articulation production/rénovation/besoins des habitants :

aligner les programmes avec la réalité des populations et des territoires.

3. Suivi et retour d'expérience : appuyer les décisions par des données objectives et des constats terrain.

LETTRE D'INFO N°25 - POIDS ÉCONOMIQUE

L'Association Régionale a réalisé son enquête sur le poids économique du logement social dans la région.

Ce poids économique est valorisé dans la lettre d'information n°25.

En 2024, les organismes Hlm adhérents de l'USH Centre-Val de Loire représentent plus de 735 M€ d'investissements (+4 % par rapport à 2023), 2 218 logements agréés sur 2 186 prévus, plus de 2 000 logements livrés, et un engagement significatif en rénovation énergétique et transition écologique.

Cette lettre permet de souligner l'effort d'investissement, de production, d'entretien, de maintenance et de rénovation des logements locatifs sociaux, ainsi que l'engagement des bailleurs en faveur de la transition énergétique et du développement économique régional.

RAYONNER

Faire reconnaître l'utilité du logement social en région

CONCOURS SANTÉ :
3^{ÈME} ÉDITION DES PRIX DE L'USH

L'Association Régionale valorise l'engagement des bailleurs sociaux pour la santé et le bien-être des habitants. Elle l'a notamment montré avec la 3^{ème} édition des prix de l'USH Centre-Val de Loire sur le thème « Investis pour la santé : Les Hlm ont du cœur ».

Cette édition a rassemblé 10 candidatures, parmi lesquelles 2 projets lauréats ont été distingués :

- France Loire pour son projet innovant en santé et logement social
- Valloire Habitat pour son action de terrain démontrant l'impact social

SUIVI ET DIFFUSION SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX

L'Association Régionale a poursuivi la diffusion des

contenus via LinkedIn, notamment les carrousels portant sur :

- La jeunesse
- Les métiers du logement social
- Le taux de pression sur le logement

Ces publications ont été suivies par plus de 1 400 abonnés, illustrant l'intérêt et l'engagement des acteurs locaux et renforçant la visibilité des actions des bailleurs sociaux.



PERMETTRE AUX ORGANISMES DE FINANCER DES ACTIONS D'INNOVATION ET DE MODERNISATION EN LIEN DIRECT AVEC LES LOCATAIRES

Le Fonds de Soutien à l'Innovation (FSI) est un fonds de soutien financier destiné à encourager la modernisation, la professionnalisation et l'innovation des organismes Hlm sur le champ de l'activité locative.

Rôle de l'Association

Régionale :

dépôt des dossiers, informations sur la recevabilité, appui au montage du dossier et informations sur les décisions du Comité des aides.

En 2025, 5 dossiers au titre de la modernisation ont obtenu une aide financière pour un montant de 94 495 € et 2 dossiers au titre de l'innovation pour un montant de 92 400 € soit un montant global de 186 895 € pour 7 dossiers FSI en région Centre-Val de Loire.

Modernisation :

- Développement d'un service innovant de conciergerie pour l'accompagnement des habitants [France Loire ESH]
Subvention : 27 101 €
- Mise en place de la plateforme KLARO à l'ensemble des locataires [LogemLoiret OPH]
Subvention : 20 000 €
- Création et animation d'un jardin partagé au cœur d'une résidence des Béguines [Habitat Eurélien OPH]
Subvention : 5 388 €
- Portail numérique locataire [Habitat Eurélien OPH]
Subvention : 12 686 €
- Système de gestion de la donnée technique patrimoniale [Val Touraine Habitat OPH]
Subvention : 29 320 €

Innovation :

- Intégration de l'IA générative dans les processus et auprès des collaborateurs en lien direct avec les locataires [OPAC 36 OPH]
Subvention : 69 000 €
- Développement d'une solution de gestion multicanale des interactions locataires grâce à l'IA générative [Touraine Logement ESH]
Subvention : 23 400 €



Hameau de la Thibaudière - Tours Métropole Habitat © Paillet



© Valoire Habitat

ORGANISMES ADHÉRENTS À L'USH CENTRE-VAL DE LOIRE

Offices Publics de l'Habitat (OPH)

C'CHARTRES HABITAT, HABITAT DROUAI, HABITAT EURÉLIEN, LOGEMLOIRET, NOGENT PERCHE HABITAT, OPAC 36, TERRES DE LOIRE HABITAT, TOURS MÉTROPOLÉ HABITAT, VAL DE BERRY, VAL TOURAINE HABITAT

Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH)

CDC HABITAT SOCIAL, EURE&LOIR HABITAT, FRANCE LOIRE, ICF HABITAT ATLANTIQUE, LA ROSERAIE, LOIR&CHER LOGEMENT, PIERRES ET LUMIÈRES, SCALIS, TOURAINE LOGEMENT, VALLOIRE HABITAT, YSALIA CENTRE LOIRE HABITAT, 3F CENTRE VAL DE LOIRE

Sociétés Coopératives

COGECO, COOPÉA, SCP D'HLM D'INDRE-ET-LOIRE, HOMY (SCIC), LA RUCHE HABITAT, LE FOYER D'EURE-ET-LOIR

Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)
PROCIVIS BERRY, PROCIVIS EURE-ET-LOIR

Autres adhérents

LIGERIS (SEM), FICOSIL, SAC VAL DE FRANCE

L'USH Centre-Val de Loire a trois missions principales :

- La représentation du Mouvement Hlm,
- L'animation professionnelle et la production d'informations,
- L'interface entre les instances nationales du mouvement professionnel (USH et fédérations) et les organismes.