



Association régionale Hlm

2025

RAPPORT
D'ACTIVITÉ

LE MOT DU PRÉSIDENT



L'année 2025 aura été, une nouvelle fois, celle de l'engagement collectif. Dans un environnement toujours instable et exigeant, marqué par des tensions durables sur le modèle économique du logement social, notre association régionale a su démontrer la force et la pertinence de son action. Ce rapport d'activité en témoigne : jamais sans doute la densité des travaux conduits, la richesse des coopérations engagées et la diversité des sujets traités n'auront été aussi importantes.

Au cœur de cette dynamique, une conviction partagée : c'est par le collectif que nous pouvons répondre aux défis structurels de notre secteur. Collectif entre organismes, bien sûr, mais aussi collectif avec l'ensemble de nos partenaires – État, collectivités, acteurs de la construction, réseaux professionnels – avec lesquels nous avons intensifié les échanges et les démarches communes.

Cette mobilisation s'est traduite concrètement dans tous les champs de notre intervention. De l'accompagnement des politiques locales de l'habitat à la réforme des attributions, de l'accès au foncier à la qualité de service, en passant par la transition bas carbone ou encore la tranquillité résidentielle, notre action s'est déployée avec constance et exigence. Elle a permis d'apporter des réponses opérationnelles, d'éclairer les décisions publiques et de faire progresser nos pratiques professionnelles.

Elle s'est également incarnée dans l'avancée de projets structurants, qui dessinent dès aujourd'hui les conditions de notre capacité d'agir demain. La montée en puissance de la construction hors site, avec une ambition de massification à l'échelle régionale, ouvre des perspectives nouvelles en matière de coûts, de délais et de qualité environnementale. De même, le projet MAESTRO, dédié à la rénovation énergétique à grande échelle, marque une étape décisive dans la structuration de nos outils et de nos modèles d'intervention pour répondre à l'urgence climatique.

Ces dynamiques n'auraient pas été possibles sans un engagement fort de l'ensemble des organismes et une capacité renforcée à mutualiser nos moyens, nos expertises et nos démarches. Elles illustrent pleinement l'évolution de notre rôle : être à la fois un lieu de coordination, un outil d'ingénierie collective et un partenaire stratégique des territoires.

L'année qui s'ouvre nous invite à prolonger et amplifier ce mouvement.

Les élections municipales sont un moment clé pour réaffirmer, aux côtés des exécutifs locaux renouvelés, le rôle essentiel du logement social dans l'équilibre et le développement des territoires. Nous aurons à poursuivre, avec les collectivités, un travail de co-construction exigeant, fondé sur la confiance, la connaissance fine des réalités locales et la capacité à proposer des solutions adaptées. Dans le même temps, les grands projets engagés devront entrer dans des phases pleinement opérationnelles. La réussite du passage à l'échelle du hors site neuf comme celle du déploiement du programme MAESTRO dépendront de notre capacité à maintenir cette dynamique collective, à sécuriser les partenariats et à inscrire durablement ces démarches dans les stratégies territoriales. Plus que jamais, notre responsabilité est de conjuguer ambition et pragmatisme, innovation et solidarité, pour continuer à répondre aux besoins croissants de logement et accompagner les transformations de notre secteur.

C'est dans cet esprit que nous abordons l'année à venir, avec détermination et confiance. Ensemble.



Damien Martineau
Président de l'USH des Pays de la Loire

SOMMAIRE

- 01 Production de logements**
- 02 Accession abordable & parcours résidentiels**
- 03 Accès & financement du foncier**
- 04 Stratégie bas carbone**
- 05 Réforme des attributions, gestion en flux et politique sociale**
- 06 Quartiers, politique de la ville, tranquillité résidentielle, qualité de service**
- 07 La voix des HLM et les partenariats**
- 08 Projets et marchés mutualisés**
- 09 Clubs métiers et Animation professionnelle**
- 10 Vie de l'association**

1- Production de logements



Une programmation 2025 record

En 2025, le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) financés en Pays de la Loire s'élève à 7 134 – dont 2 608 PLS, 2 464 PLUS et 2 062 PLAI –, soit 104 % de l'objectif initial de 6 876 LLS (94 % pour les PLUS-PLAI et 127 % pour les PLS).

Ce résultat place l'exercice 2025 en 2^{ème} position sur les vingt dernières années, derrière 2009. La région Pays de la Loire se positionne au 4^{ème} rang national pour l'atteinte des objectifs et au 7^{ème} pour le volume de logements programmés.

Ces excellents résultats concernent l'ensemble des territoires ligériens, à l'exception du Maine-et-Loire qui reste légèrement en retrait par rapport aux objectifs initiaux (73 %). On notera que 42 % des LLS programmés (2 980 logements) ont été acquis en VEFA, un pourcentage dans la moyenne régionale des dix dernières années.

Ces efforts de production ont été soutenus par les plans de relance engagés par les différentes collectivités, qui ont poursuivi leur mise en œuvre avec une forte implication des bailleurs sociaux et de l'USH des Pays de la Loire.



Atlantique Habitations - Centre d'accueil d'urgence Mellinet Nantes
crédits photos Céline Jacq

En Loire-Atlantique, l'USH des Pays de la Loire a contribué aux différents groupes de travail pour le suivi du plan de relance de la production locative sociale de Nantes Métropole et du Conseil Départemental. Les différentes mesures de soutien des collectivités ont facilité la sortie de nombreuses opérations présentant des difficultés d'ordre technico-économique dans un contexte de blocage de la construction neuve.

Par ailleurs, les travaux engagés dans le cadre du COMOP 44, créé par le préfet en 2024, se sont poursuivis à travers trois groupes de travail : suivi de la programmation, densification horizontale et densification verticale, et action foncière.

L'USH des Pays de la Loire a copiloté un groupe de travail dédié au « *développement d'une offre locative sociale par densification* », qui a abouti à la signature d'un protocole de partenariat en soutien à trois projets démonstrateurs de surélévation portés par trois bailleurs – Nantes Métropole Habitat, La Nantaise d'Habitations et CISN Résidences Locatives –, qui bénéficient à ce titre d'un accompagnement financier de la Banque des Territoires.

En matière de densification horizontale, une étude d'opportunité et capacitaire a été réalisée par le cabinet AUDDICE sur un périmètre de 16 sites présélectionnés par la DDTM 44 et appartenant à plusieurs bailleurs sociaux.



Les-Camelias - LNH



Résidence Atlantica - Pornic - crédits photos MFLA

En **Sarthe**, l'association régionale, en appui des organismes HLM, a engagé à nouveau avec la collectivité une réflexion sur l'évolution des prix plafonds en VEFA pratiqués sur le territoire de Le Mans Métropole.

En **Vendée**, une réunion bailleurs-délegataires a été organisée en juillet 2025. Elle a permis d'interroger ensemble plusieurs étapes du processus de programmation et d'engager un travail sur les marges locales.

Par ailleurs, l'équipe de l'USH des Pays de la Loire a continué à s'investir dans des démarches partenariales de réflexion : la démarche PESE (Performance Environnementale et Soutenabilité Économique) menée sur la métropole de Nantes avec l'ensemble des acteurs de la construction, ou encore le Groupe de Travail Aménageurs-Promoteurs-Bailleurs réunissant les acteurs à l'échelle régionale. Dans ce cadre, l'USH des Pays de la Loire pilote un sous-groupe en charge des questions relatives au stationnement.



Atlantique Habitations - Résidence Coryllus - Nantes crédit Franck Gallen



Marges locales : un travail sur tous les territoires

L'USH des Pays de la Loire a contribué à l'actualisation des majorations locales des loyers dans les départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée en 2025, en accompagnant les collectivités délégataires des aides à la pierre avec l'expertise des bailleurs sociaux.

Ces travaux ont permis de définir des critères en lien avec les orientations des politiques locales de l'habitat, tout en présentant un bénéfice concret pour les locataires, en matière de réduction de charges ou de qualité des logements.



Programmation régionale, CR2H et lobbying

Comme les années précédentes, la participation active de l'USH des Pays de la Loire à l'ensemble des bureaux du CR2H assure un positionnement du mouvement HLM dans les relations avec les territoires et les autres acteurs de la construction. Une présence assidue a été maintenue dans l'ensemble des réunions de suivi de la programmation avec la DREAL et les délégataires des aides à la pierre. Elle est utile à la circulation de l'information entre les organismes et nos parties prenantes aux étapes clés du processus de programmation.

À l'occasion de la journée AR-CDC, une actualisation du travail de prospective sur le modèle économique du macro-organisme régional a été présentée. Réalisé par les équipes de la DR CDC en collaboration avec l'équipe de l'USH et des représentants des DAF, ce travail démontre l'incapacité financière du macro-organisme à porter, à moyen terme, à la fois un développement répondant aux besoins du territoire et une adaptation du parc conforme aux exigences de la SNBC. Il constitue un élément indispensable au plaidoyer HLM.



Politiques locales de l'habitat

L'USH des Pays de la Loire a participé aux travaux d'élaboration et de bilans de différents documents des politiques locales de l'habitat des collectivités de la région : PDHH du Maine-et-Loire, PDH de la Mayenne, PDHH de la Sarthe, PLH de Laval Agglomération, PLH de Le Mans Métropole. Elle a également participé, en appui des organismes HLM, à la définition et l'élaboration du Contrat Territorial de Loire Layon Aubance.

L'USH a assuré le lien avec les bailleurs sociaux lorsqu'elle n'était pas directement présente dans les travaux d'élaboration des PLH (Sèvre et Loire, Erdre et Gesvres, Sud Estuaire...) ou lors des avis à rendre sur les bilans à mi-parcours ou les bilans finaux.

Pour étayer les contributions aux politiques locales et les négociations avec les collectivités sur les moyens d'appui aux maîtres d'ouvrage sociaux, l'USH des Pays de la Loire s'est appuyée sur les bases de données dont elle dispose – notamment l'Observatoire Augmenté – et qu'elle alimente pour certaines d'entre elles (bilan de la réhabilitation...). Elle a poursuivi son action en matière d'études et de bases de données.

Perspectives 2026

L'USH des Pays de la Loire participera aux travaux d'élaboration du PLH 2028-2033 de Nantes Métropole ainsi qu'aux réflexions engagées par Saint-Nazaire Agglomération à l'occasion du bilan à mi-parcours de son PLH. Elle continuera à participer aux travaux d'élaboration du PLH de Laval Agglomération 2027-2032, ainsi qu'aux travaux préparatoires du futur PLH de Le Mans Métropole 2028-2033.

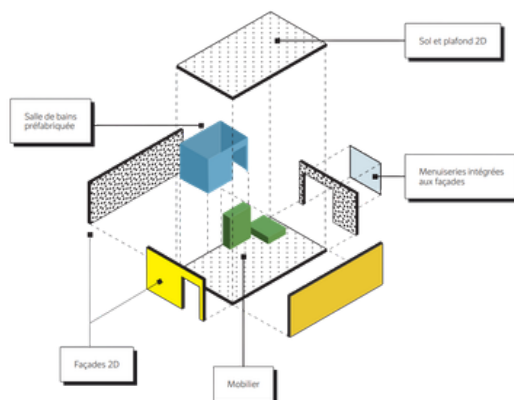


Construire plus vite, à coût et qualité maîtrisés via le hors site

En partenariat avec la Banque des Territoires et la DREAL de Pays de la Loire, une étude stratégique de préfiguration du projet MASH Hors site neuf a été conduite sur l'année 2025. Cette étude, confiée au groupement Repaire et Hors site Conseil, a permis de réunir régulièrement un collectif de maîtres d'ouvrage pour travailler sur le passage à l'échelle de la construction hors site sur le territoire ligérien, selon trois axes structurants :

- » **Identifier** l'écosystème d'acteurs locaux de la filière hors site en capacité de répondre à une demande massifiée et structurée de production de logements ;
- » **Structurer** l'expression des besoins des organismes en un cahier des charges commun pour permettre la standardisation de certains procédés constructifs ;
- » **Identifier** les montages contractuels et méthodes d'achat favorables à la massification de la commande et à la maîtrise des risques.

Site d'assemblage
Source : Campus Hors-site.



En parallèle de ce travail technique, l'USH des Pays de la Loire a organisé des événements publics pour aider à lever les freins culturels à la construction hors site. En partenariat avec l'Ordre des Architectes de Pays de la Loire, l'accueil de l'exposition « Hors-site mais pas hors sol » – prêtée par la Maison de l'architecture d'Île-de-France – a été l'occasion de sensibiliser les élus locaux au potentiel qu'offrent les nouveaux outils de production dans la massification de la construction bas carbone. Deux tables rondes, co-organisées avec l'Ordre des Architectes, ont permis de débattre sur la manière de se saisir de l'outil hors site pour atteindre les objectifs de qualité, de coûts et de délais dans les projets de construction comme dans les projets de réhabilitation.



La préfiguration de la démarche MASH Hors site neuf a permis de clarifier les éléments clés suivants :

- » Une commande groupée inter-bailleurs régionaux pour 1500 logements familiaux sur les 4 ans de durée d'accord-cadre afin de donner de la visibilité aux partenaires économiques,
- » Une exigence de qualité décrite dans le cahier des charges commun, respectant les seuils 2028 de la RE 2020 et le niveau biosourcé 2,
- » Un prix cible de construction autour de 1800€HT/m² SHAB (hors VRD et infrastructures),
- » Un gain de 30 % à 60 % sur les délais de développement global d'opération grâce à l'optimisation des délais de contractualisation et de construction.

Pour le bon développement de la démarche, l'USH des Pays de la Loire a reçu le soutien des métropoles de Nantes et du Mans ainsi que des établissements publics fonciers de Loire-Atlantique et de Vendée, soutiens qui se concrétiseront par l'identification de fonciers pour le développement des projets.

En parallèle, l'USH des Pays de la Loire a recherché des financements pour accompagner les organismes dans le lancement du futur accord-cadre. La démarche a été présentée aux élus régionaux, aux représentants de la Banque des Territoires et d'Action Logement Services.

En décembre 2025, la démarche est entrée en phase opérationnelle avec le lancement de la consultation de l'accord-cadre d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Perspectives 2026

L'USH des Pays de la Loire accompagnera l'ancrage de la démarche dans les territoires en allant vers les élus locaux après les élections municipales, en partenariat avec les CAUE et les EPF.

La consultation des accords-cadres de conception-réalisation, coordonnée par MASH-GO et l'USH des Pays de la Loire, se déroulera de mi-2026 à mi-2027.

2- Accession abordable & Parcours résidentiel

Le Bail Réel Solidaire (BRS) s'affirme comme un sujet majeur en matière d'accession sociale à la propriété. Dans ce contexte, l'USH des Pays de la Loire a développé une expertise particulière, concentrant une part significative de son intervention et de son accompagnement des organismes sur ce dispositif.



Accession à la propriété

L'USH des Pays de la Loire a participé aux travaux conduits par les collectivités concernant les dispositifs de soutien à l'accession à la propriété sur les territoires de Nantes Métropole, Saint-Nazaire Agglo et Le Mans Métropole.

Elle a en particulier piloté la contribution des organismes d'HLM sur la mise en gamme du BRS dans la métropole de Nantes qui a abouti à la création d'un "BRS+" à titre expérimental.

Elle organise également les prises de positions communes du collège des opérateurs sociaux de Loire-Atlantique au sein de l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) commun Atlantique Accession Solidaire.

Elle a suivi avec une vigilance particulière les demandes d'agrément des OFS dans le cadre de sa représentation au CRHH.

L'USH des Pays de la Loire participe également aux travaux de l'Union Régionale des Coopératives d'HLM.



Silène - Résidence Le Hameau de Jade - Saint Nazaire
SILENE Supersabre Architecte ©Simon Guienne Photo



Vente Hlm

Une démarche a été menée tout au long de l'année 2025 avec les bailleurs de Loire-Atlantique pour définir les conditions de déploiement du BRS dans le cadre de la vente de logements sociaux anciens. L'objectif est notamment de faciliter les autorisations de mise en vente par les communes. Dans ce cadre, chacun des bailleurs a été agréé en tant qu'OFS par le Préfet à la suite d'une présentation commune en bureau du CRHH. Les 14 bailleurs sociaux concernés se sont accordés sur un socle commun de principes partagé avec les collectivités délégataires et formalisé par une charte : secteurs géographiques pertinents pour le BRS dans l'ancien, publics cibles, redevance unique.

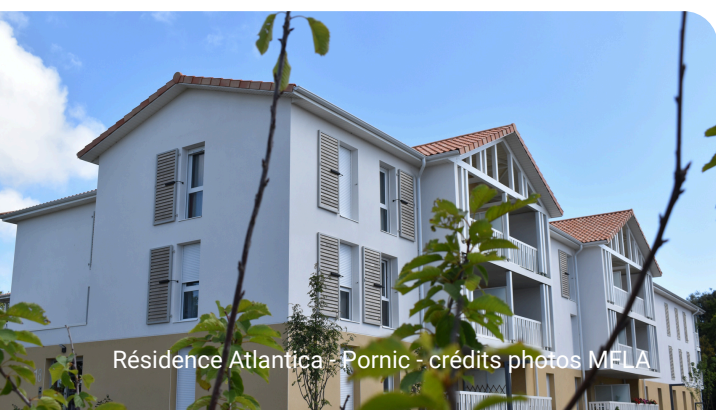
Par ailleurs, l'enjeu de prolongation des plans de mise en vente de logements sociaux dans le cadre des CUS a abouti à la signature d'un avenant de prorogation des CUS en fin d'année 2025 pour une deuxième vague d'organismes.

Perspectives 2026

La démarche sur la vente HLM en BRS se poursuivra en Loire-Atlantique avec la création d'une boîte à outils juridique pour faciliter son déploiement et la mise en place d'un dispositif de suivi.

L'USH des Pays de la Loire suivra également l'expérimentation sur le BRS+ de Nantes Métropole et son extension éventuelle à d'autres territoires.

L'accompagnement de l'activité d'accession par les réseaux bancaires constitue un enjeu déterminant, tant pour la sécurisation des parcours des ménages que pour le portage financier des projets des opérateurs ; cette question fera l'objet d'une thématique d'échange et de travail en 2026.



Résidence Atlantica - Pornic - crédits photos MELA

3- Accès & financement du foncier

L'étude engagée en 2024 relative à la création d'une Foncière a été finalisée ; si elle a permis d'en préciser les contours et les conditions de faisabilité, ses conclusions demeurent à ce stade non définitives, dans l'attente des orientations du futur PLH de Nantes Métropole et des perspectives de partenariat avec l'EPF.

À l'échelle régionale, une démarche a été engagée avec les collectivités et les bailleurs pour identifier des fonciers susceptibles d'accueillir des opérations de construction hors site, dans le cadre de la préparation des futurs marchés mutualisés.



Perspectives 2026

L'USH des Pays de la Loire souhaite structurer en 2026 un cercle d'échange de bonnes pratiques afin de renforcer les expertises et de favoriser le partage d'expériences entre organismes sur la problématique stratégique de l'accès et de la maîtrise du foncier.



La Nantaise d'Habitations - A_Architecture_2025_Le-Champ-Félix

4- Stratégie bas carbone



Projet EnergieSprong

Via MASH Grand Ouest, l'USH des Pays de la Loire a poursuivi la mise en oeuvre des 4 accords-cadres représentant 1 458 logements à réhabiliter selon la démarche EnergieSprong jusqu'en 2026.

L'année 2025 a été marquée par l'accélération des livraisons d'opérations pour le lot 2 (Mancelle d'Habitation, Podeliha et Meldomys) et la réception de deux opérations du lot 4 (Bretonnière – Nantes Métropole Habitat et Bois Rochefort – Habitat 44).

Fin 2025, l'état d'avancement global des marchés EnergieSprong Pays de la Loire atteint environ 70% avec 940 logements livrés, 380 logements en cours de chantier et plus d'une centaine en phase de conception.

En collaboration avec le cabinet Ressorts, l'USH des Pays de la Loire a publié un premier volet du retour d'expérience de la démarche EnergieSprong Pays de la Loire mettant en avant les réussites et valorisant les opérations notamment par des fiches projet et témoignages d'acteurs.



Perspectives 2026

La fin des opérations du lot 2, la réception des deux dernières opérations du lot 4 (Bourderies pour Nantes Métropole Habitat et Allonnes pour Sarthe Habitat) ;

La publication du 2ème volet du retour d'expérience sur les enseignements et les recommandations pour une démarche de massification de la rénovation.



Lancement de la 2ème vague de rénovation massifiée

Le projet de 2ème vague de massification de la commande de rénovations s'inscrit dans la dynamique régionale de mutualisation pour gagner en attractivité et en qualité permise par la centrale d'achat MASH-GO.

Ce projet s'appuie sur les acquis et les enseignements de la première vague EnergieSprong Pays de la Loire, notamment sur les méthodes d'engagement et d'achat collectif, sur l'organisation de l'inter-bailleurs et la capacité de la maîtrise d'ouvrage à mutualiser les moyens et les objectifs à travers un programme commun.

La démarche était en phase pré-opérationnelle en 2025 réunissant 12 bailleurs qui ont confirmé leur intérêt en identifiant via leurs PSP le patrimoine opportun pour la démarche et permettant le lancement de la consultation pour le recrutement d'un AMO pour l'ensemble de la démarche.

Cette 2ème vague se structurera en 2 volets :

Le projet "MAESTRO" pour Massive Action Energy Structuring Territorial Renovation Operators, qui a fait l'objet d'une candidature à l'appel à projet LIFE PDA de l'Union Européenne avec un consortium de partenaires. La candidature a été déposée en septembre 2025 et a été sélectionnée en début d'année 2026.

Le programme Life PDA participe au financement des études de projets innovants favorables à la décarbonation. Les points clés du projet Maestro sont :

- » La construction d'outils d'ingénierie financière, de pilotage opérationnel et de modèle de cadre contractuel utiles à notre démarche et pouvant être réutilisés ;
- » La rédaction du DCE de la 2ème vague MAESTRO, le suivi de la consultation pour les futurs marchés ;
- » L'observation des résultats et la construction d'un REX pour diffuser les méthodes et livrables communs auprès d'autres territoires.

Le projet Street HP Réno : lauréate de l'appel à projets Street HP Réno de l'Union Européenne, l'USH des Pays de la Loire a été retenue dans un consortium associant des acteurs français, italiens, allemands et néerlandais, visant à travailler des scénarios de décarbonation du parc. Ce projet propose une réponse innovante aux enjeux de décarbonation inscrits dans la SNBC : massifier l'installation de PAC via des achats groupés, des modules énergie préfabriqués et une filière industrielle structurée, tout en s'appuyant sur des expérimentations territoriales impliquant des opérations de rénovation de logements sociaux, comme sur la 2^{ème} vague portée par l'USH Pays de la Loire.



5- Réforme des attributions, gestion en flux & politiques sociales



Gestion en flux

Les bilans portant sur la première année de mise en oeuvre de la gestion en flux ont mis en évidence les difficultés rencontrées par les organismes dans les relations avec Action Logement Services (non atteinte des objectifs, insuffisance de candidats faisant suite à une déficience de AL'in, non prise en compte par ALS de la totalité des requalifications réalisées par les organismes...).

L'USH des Pays de la Loire a organisé plusieurs réunions avec Action Logement Services aux échelles régionale et départementales afin de rechercher les voies d'amélioration du dispositif et préparer la négociation par les organismes de leur avenant 2026 (note de cadrage à l'attention des organismes pour les conseiller dans cette démarche).

L'USH des Pays de la Loire a également contribué aux bilans de la gestion en flux dans le cadre des CIL de Nantes Métropole et de Saint-Nazaire Agglomération et a partagé avec les bailleurs sociaux leurs bilans de la mise en oeuvre des conventions dans les autres territoires.

Elle a été associée à la rédaction de l'avenant relatif à la prise en compte du droit de rétrocession d'une partie des droits de réservation de l'Etat au bénéfice d'ALS.

Perspectives 2026

L'engagement des réflexions relatives aux stratégies opérationnelles avec le recrutement de l'assistant à Maîtrise d'ouvrage en avril 2026.

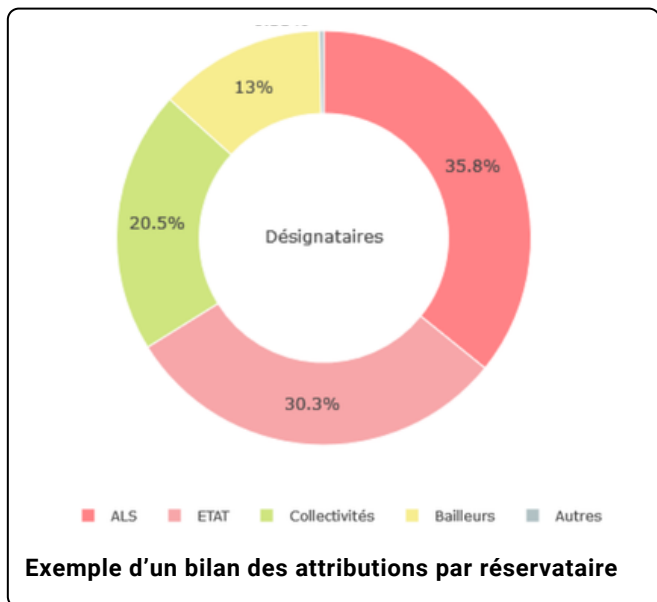
La préparation de la consultation des futurs marchés de la 2^{ème} vague de rénovation massifiée en Pays de la Loire.

La signature de la convention du projet LIFE PDA Maestro avec l'engagement du consortium de partenaires dans un plan d'actions et un cadre de financement définis avec les instances de l'Union Européenne.

L'accompagnement des stratégies de décarbonation des bailleurs sociaux ligériens.



Enfin, l'USH a participé aux travaux en partenariat avec le CREHA Ouest pour bâtir une trame commune des bilans *gestion en flux* qui ont débouché sur la mise en place d'un outil de suivi et de reporting dans l'Observatoire augmenté.



► Perspectives 2026

L'outil de suivi et de reporting de l'Observatoire augmenté a été présenté aux organismes lors du Club GL du 29 janvier 2026 et aux réservataires début mars.

Un mode opératoire et un calendrier ont été définis avec les bailleurs sociaux pour l'envoi des bilans 2025 aux réservataires et aux EPCI LEC par l'association régionale (bilan « général » consolidé) et par les bailleurs (bilan « bailleur » propre à chacun).

L'USH des Pays de la Loire participera à une lecture partagée des bilans avec les bailleurs, ALS, les Collectivités.



Réforme des attributions avec les EPCI

L'USH des Pays de la Loire a poursuivi sa participation aux travaux des Conférences Intercommunales du Logement, notamment sur la cotation de la demande, en lien avec les bailleurs sociaux et le CREHA Ouest (Nantes Métropole, Saint-Nazaire Agglomération, Cap Atlantique, Pornic Agglomération, COMPA, Cholet Agglomération, Saumur Val de Loire, Angers Loire Métropole, Laval Agglomération, Le Mans Métropole, ...). Elle a notamment accompagné en partenariat avec l'ADIL la démarche de création d'une Maison de l'Habitat sur Saint-Nazaire Agglomération par le déploiement d'une antenne de l'Espace Habitat Social sur le territoire permettant ainsi la mutualisation de l'accueil des demandeurs sur l'ensemble du département.

Les travaux ont encore porté en 2025 sur la déclinaison de la loi 3DS (définition des travailleurs essentiels) et la révision par certains EPCI de leurs documents d'orientations et CIA.

Plus généralement l'USH des Pays de la Loire a assuré l'accompagnement des EPCI LEC et co-organisé avec la DREAL et le CREHA Ouest des temps d'échange sur la mise en oeuvre de la réforme des attributions.

► Perspectives 2026

Poursuite de l'accompagnement individualisé auprès des EPCI LEC et de l'organisation d'une rencontre plénière de ces EPCI avec la DREAL et le CREHA Ouest.

Ouverture de la Maison de l'Habitat de Saint-Nazaire en avril 2026.





Expérimentation d'une démarche de qualification de l'offre

L'USH des Pays de la Loire a accompagné les organismes HLM présents à Cholet Agglomération pour la mise en œuvre d'une démarche de qualification de l'offre (en lien avec la cotation de la demande). L'objectif a consisté à expérimenter un dispositif de « cotation » des logements pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de l'offre dans le processus d'attribution, avec en point de mire, l'enjeu de mixité sociale.

La phase de test, concluante, s'est déroulée sur le second semestre 2025 et a abouti à un premier déploiement du dispositif sur les territoires de Mauges Communauté et Saumur Val de Loire à partir de la fin de l'année. L'objectif est désormais une généralisation sur l'ensemble du département du Maine et Loire en 2026.



Groupe de travail sur les attributions en PLS

L'USH des Pays de la Loire a réuni un groupe de travail ad hoc composé de bailleurs présents sur plusieurs départements pour faire un état des lieux sur la question des attributions en PLS et émettre des préconisations en vue d'améliorer leur commercialisation au plus près de la cible des PLS.

Perspectives 2026

Une note de cadrage comportant des recommandations sera présentée aux instances de l'USH des Pays de la Loire.



Logement des publics prioritaires

L'USH des Pays de la Loire a participé à la négociation de la convention 2026-2031 de gestion du contingent préfectoral en Maine-et-Loire, qui a permis d'aboutir à de nouveaux objectifs plus réalistes que les précédents. De même, en Sarthe, l'élaboration de la future convention 2026-2031 a été engagée et l'USH, avec les bailleurs sociaux, a obtenu une fixation des objectifs en pourcentage.

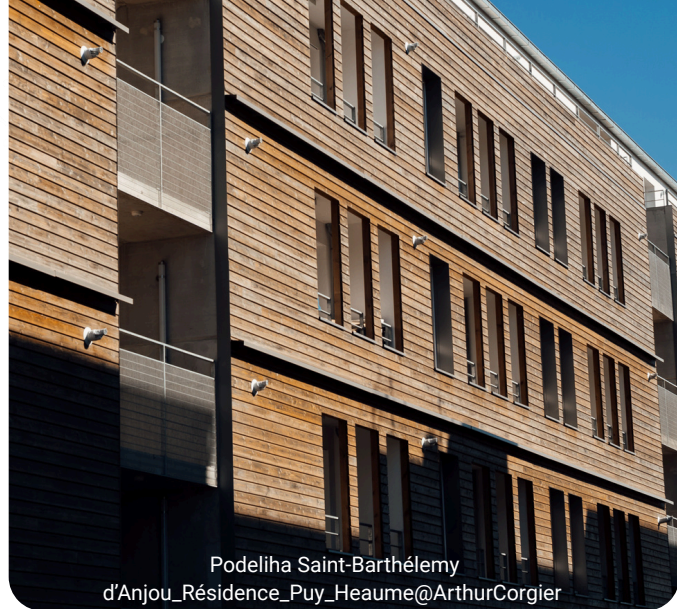
L'association régionale a plus globalement accompagné les organismes, lorsque c'était nécessaire, dans la négociation des objectifs d'accueil des publics les plus prioritaires. Elle a assuré régulièrement le suivi de la mise en œuvre du contingent préfectoral – en particulier sur les publics les plus prioritaires – ainsi que le suivi de l'accueil des Ukrainiens. Elle a participé aux réunions régulières de la « task force Ukraine » sous l'égide de la Secrétaire Générale aux Affaires Régionales, qui a pour objectif de coordonner la sortie des dispositifs spécifiques d'accompagnement des ménages ukrainiens.

Elle a contribué au déploiement du dispositif de repérage des réfugiés accompagnés par le dispositif AGIR et à son suivi.

L'USH des Pays de la Loire a participé aux instances du SIAO 44, dont la gouvernance a été renouvelée, et a coordonné en groupe GL 49 la participation des bailleurs sociaux du Maine-et-Loire à un groupe de travail « Logement » du SIAO 49.

Perspectives 2026

Finalisation de la révision de la convention de gestion du contingent préfectoral en Sarthe.
Poursuite de la task force Ukraine avec l'objectif d'intégrer dans le droit commun l'ensemble des ménages Ukrainiens fin 2026.
Réunion d'échange avec le SIAO en groupe GL 44 sur les enjeux du secteur de l'hébergement.



Fichier de la demande locative sociale

L'USH a finalisé avec le CREHA Ouest une note sur l'évolution de la demande locative sociale. Document de référence, elle a permis de poser l'analyse du mouvement Hlm régional sur l'augmentation continue de la demande, la mise en tension des marchés et ses causes.

Elle a par ailleurs été associée aux réponses à apporter dans le cadre du contrôle de la Chambre régionale des comptes et aux premières réflexions sur les évolutions à apporter suite aux enseignements du rapport de la CRC.

L'USH participe aux instances du CREHA Ouest, à la commission déontologie et aux réunions avec les services de l'Etat. Elle est le relais auprès des organismes sur les indicateurs de la veille déontologique et les perspectives et besoins d'évolution des Fichiers de la Demande Locative Sociale.

Perspectives 2026

Déclinaison des évolutions à apporter sur les pratiques métier à la suite des enseignements issus du contrôle de la Chambre régionale des comptes, en lien avec la Commission déontologie.

Accompagner le CREHA Ouest dans le cadre des travaux préparatoires à la nationalisation du Numéro Unique de la Demande.



La mobilisation des dispositifs d'accompagnement social et de prévention des expulsions

L'USH des Pays de la Loire est associée au suivi des actions financées au titre du FNAVDL dans le cadre du Comité de suivi régional qui se réunit régulièrement ainsi qu'au dialogue de gestion avec la DIHAL.

Elle participe également régulièrement au COPIL FNAVDL DALO en Loire-Atlantique.

L'association régionale anime, en lien avec le Département 44, le Comité de suivi du protocole de collaboration avec les travailleurs sociaux et a par ailleurs initié en 2025 la mise en place d'un groupe de travail avec les deux FSL dans la perspective d'améliorer et d'harmoniser les pratiques.

Elle a poursuivi le suivi régulier de l'Observatoire régional des impayés et la présentation des résultats consolidés en Clubs Gestion locative départementaux.

Elle a participé aux travaux relatifs à la territorialisation de la CCAPEX de Loire-Atlantique.

Elle a accompagné les organismes de la Mayenne dans le cadre de l'évolution des critères de la CCAPEX 53.

Perspectives 2026

Evolution de l'Observatoire régional des impayés (passage à une actualisation annuelle ou lieu de semestrielle).

Participation au bilan de la territorialisation de la CCAPEX 44.

Faire le bilan avec les organismes de la Mayenne de l'évolution de la CCAPEX 53.

Capitalisation sur le fonctionnement des CCAPEX dans les 5 départements.

Recadrage de l'action « équipe mobile prévention des expulsions » en lien avec les bailleurs sociaux de Loire-Atlantique et les associations partenaires.



Logement des personnes handicapées vieillissantes

L'USH des Pays de la Loire a continué en 2025 à animer la commission de l'offre et de la demande de logements adaptés en Loire Atlantique afin d'essayer de trouver (en partenariat avec les associations de personnes handicapées) des solutions aux demandes urgentes de logements adaptés.

Perspectives 2026

L'USH des Pays de la Loire engagera avec les bailleurs sociaux, un travail de recensement des logements adaptés sur le territoire de Le Mans Métropole (à partir du travail similaire déjà en cours sur la Loire Atlantique et qui fait l'objet d'actualisation régulière).



6- Quartiers, politiques de la ville, tranquillité résidentielle, qualité de service



Sécurité et tranquillité résidentielle

» Le GT Sécurité en Loire-Atlantique

En Loire-Atlantique, le groupe de travail « sécurité et tranquillité résidentielle », institué depuis 2021, s'est réuni cinq fois en 2025 afin de mettre en œuvre son plan d'action.

L'année écoulée a notamment été l'occasion d'actualiser (deux fois par an) la cartographie du parc HLM sous l'angle de la sécurité et de mettre en place un marché collectif de sécurisation ponctuelle du patrimoine HLM pour les organismes présents en Loire-Atlantique (sous l'égide de la centrale d'achat MASH Grand-Ouest).

L'année 2025 a également permis d'établir un premier bilan, lors d'une rencontre avec le procureur de la République, de la convention partenariale réunissant les bailleurs, le parquet, la préfecture, la gendarmerie et la police nationale.

L'USH des Pays de la Loire a participé à une réunion présidée par le préfet de Loire-Atlantique sur la loi relative au narcotrafic et a procédé à un recensement des procédures en cours chez les bailleurs sociaux, afin d'en informer la préfecture.



Vendée Logement - Beaurepaire

Perspectives 2026

L'année 2026 sera marquée par la préparation de la suite du marché de médiation porté par la ville de Nantes. L'USH des Pays de la Loire, en appui aux organismes présents sur Nantes Métropole, préparera la mise en place d'un nouveau marché sur la médiation renforcée sur la métropole nantaise via la centrale d'achat MASH.

Par ailleurs, dans le même esprit que le GT sécurité en Loire Atlantique, et à la demande des bailleurs, l'USH des Pays de la Loire mettra en place un GT sécurité avec les organismes présents sur Le Mans Métropole.

La démarche en Maine-et-Loire sur le recueil des faits d'incivilité

Le travail de correspondance entre les outils utilisés en interne par les organismes présents sur Angers Loire Métropole et la base de données ORFI Data s'est poursuivi toute l'année avec des réunions régulières avec les organismes présents sur la métropole et la DSI de l'USH nationale. Une première consolidation des actes d'incivilité a été effectué courant 2025.



Politique de la ville

L'USH des Pays de la Loire a participé tout au long de l'année 2025 au groupe de travail inter-bailleurs technique politique de la ville de Nantes Métropole (réunion toutes les 6 semaines en moyenne) ainsi qu'aux différentes instances et réunions liées au Contrat de Ville et à la convention GUSP de Nantes Métropole (comité de pilotage, grand atelier GUSP, ...).

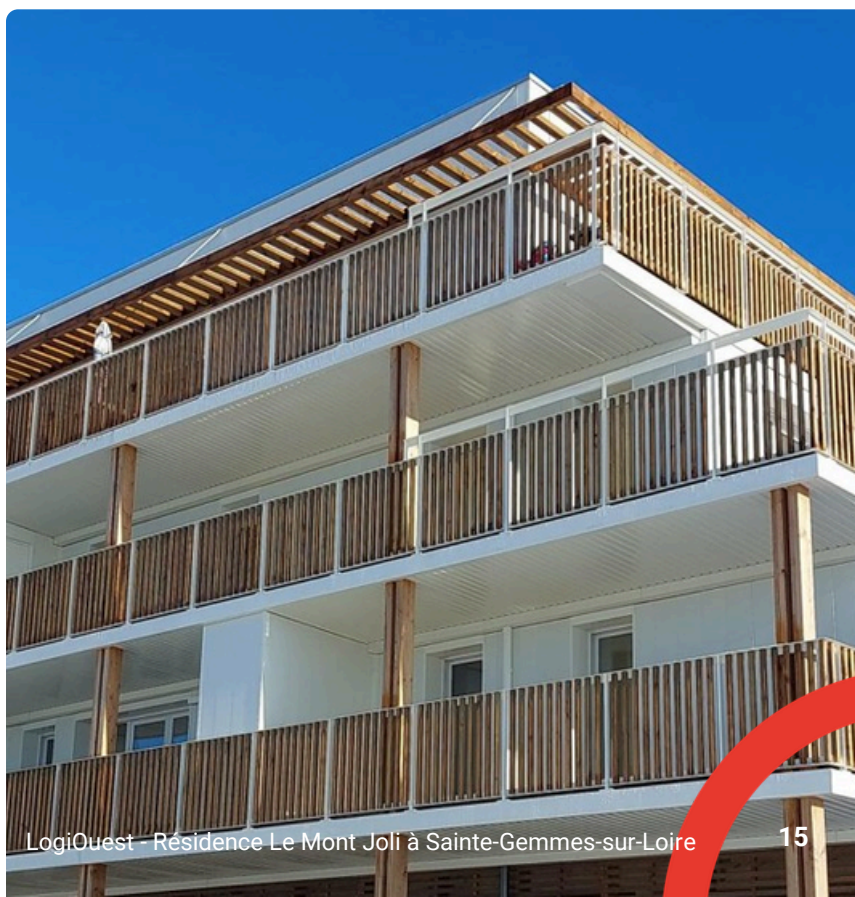


Conventions d'abattement TFPB

L'USH des Pays de la Loire a accompagné les organismes HLM et les collectivités dans la mise en oeuvre des nouvelles conventions d'abattement TFPB. En Loire Atlantique, elle a engagé et organisé avec les organismes HLM un travail d'harmonisation des bilans d'ATFPB en lien avec la préfecture et les collectivités (plus particulièrement Nantes Métropole). L'association régionale a également contribué à fluidifier les échanges avec un certain nombre de collectivités et l'Etat sur d'autres territoires (Maine et Loire notamment).

Perspectives 2026

L'USH des Pays de la Loire réalisera une consolidation des bilans d'ATFPB des organismes de la Loire - Atlantique dans un souci de valorisation auprès des partenaires des actions menées dans le cadre de l'ATFPB.



LogiOuest - Résidence Le Mont Joli à Sainte-Gemmes-sur-Loire



Club Qualité service

Le club Qualité de Service s'est réuni deux fois en 2025 : pour finaliser la passation de l'appel d'offre pour l'enquête en collectif (qui a concerné la quasi-totalité des organismes de la région) et pour une réunion de restitution des résultats de cette enquête triennale. Tout au long de l'année l'USH des Pays de la Loire a assuré le pilotage et le suivi de cette enquête de satisfaction collective.

Les principaux résultats de l'enquête de satisfaction 2025

- » 21 organismes engagés dans l'enquête collective
- » 22 000 locataires interrogés
- » Un taux de satisfaction global de 84,5%
- » Les tendances observées lors des précédentes enquêtes triennales se retrouvent en 2025 tant au niveau des thèmes générant la plus forte satisfaction des locataires (aspects liés à la relation aux bailleurs, entrée dans les lieux, gestion de proximité, ...), que dans les domaines générant le plus d'insatisfaction (propreté, gestion des réclamations)
- » La question du traitement des autres demandes et des troubles de voisinage fait une nouvelle fois l'objet d'une très forte insatisfaction des locataires ligériens

Perspectives 2026

Afin de tirer pleinement parti des résultats de l'enquête 2025 et d'accompagner les organismes dans leurs axes de progrès, l'USH des Pays de la Loire lancera en 2026 une série d'ateliers autour de la qualité de service afin de permettre des échanges sur les thématiques en recul (propreté, interventions techniques, ...) et favoriser le partage des pratiques entre organismes et entre territoires.



Déploiement de Signal Logement

L'USH des Pays de la Loire a accompagné les organismes dans le cadre du déploiement de « Signal Logement » (ex « Histologe ») en particulier en Loire-Atlantique.

Un groupe de travail s'est réuni en Loire-Atlantique sur les problématiques d'humidité dans le logement avec un retour d'expériences de Nantes Métropole Habitat.

Perspectives 2026

Exploitation des données transmises par la DREAL sur les saisines dans le cadre de Signal Logement afin de sensibiliser les organismes.



7-La voix des HLM et les partenariats



Partenariat avec les acteurs de la construction et de la fabrique de la Ville

La participation de l'USH des Pays de la Loire à plusieurs démarches locales ou régionales a été l'occasion de renforcer les partenariats avec les différents acteurs régionaux : l'Ordre Régional des Architectes, la Fédération des Promoteurs Immobiliers, la Fédération Française du Bâtiment, le collectif des aménageurs.



Partenariat avec la FAS, l'URHAJ et l'UNAFO

Une rencontre a eu lieu avec les directeurs généraux des organismes de Loire-Atlantique et le délégué régional de l'UNAFO qui s'est traduite par un partage au niveau régional de l'élaboration d'une convention de partenariat.



Perspectives 2026

Elaboration d'une convention de partenariat avec l'UNAFO dans la perspective d'une signature lors des « rencontres du logement accompagné » à Nantes en décembre 2026. Poursuite des partenariats avec les acteurs de la construction et la Fabrique de la Ville autour notamment du projet Hors-Site Neuf.



CESER

L'USH est partie prenante de trois études pilotées récemment par le CESER : le logement en Pays de la Loire, la massification des rénovations énergétiques et le ZAN.



Une communication renforcée

La démarche de communication renforcée se poursuit pour l'USH des Pays de la Loire avec la publication régulière d'informations sur LinkedIn. Cette année encore, le nombre d'abonnés s'est fortement accru (+ 550).

Perspectives 2026

Dans le cadre des élections municipales, 2026 sera l'occasion pour l'USH des Pays de la Loire d'engager une démarche de sensibilisation des futurs élus afin de les acculturer au logement social et aux enjeux du logement sur leurs territoires. Plusieurs actions sont envisagées : création d'un support de communication à destination des futurs élus des EPCI, participation au salon des maires du Maine et Loire...

Par ailleurs, l'USH des Pays de la Loire s'associe à la démarche de la DDTM de Loire Atlantique dans l'organisation de webinaires de sensibilisation à destination des élus.

8- Projets et marchés mutualisés

La mutualisation de projets et marchés s'est poursuivie en 2025, grâce notamment au portage assuré par la centrale d'achat MASH Grand Ouest créée en 2020. Elle fonctionne via la mise à disposition de personnels de l'USH des Pays de la Loire, qui a représenté 121 jours en 2025.

Outre la démarche EnergieSprong, l'USH des Pays de la Loire a porté, via sa centrale d'achat MASH-GO, les projets suivants :

- » L'accord-cadre de fourniture de gaz 2026-2029 pour 21 bailleurs ligériens, bretons et normands avec notamment la gestion d'une méthode d'achat dynamique.
- » Un nouveau marché subséquent de fourniture d'électricité 2026-2027, pour 40 bailleurs sociaux ligériens, bretons et normands, également avec une méthode d'achat dynamique.
- » Un marché groupé d'enquête collective de satisfaction du service rendu par les bailleurs sociaux des Pays de la Loire.
- » Un accord-cadre de prestations de sécurisation et de gardiennage en Loire-Atlantique.

L'USH des Pays de la Loire assure également le pilotage d'une démarche de mutualisation des Certificats d'Economie d'Énergie à l'échelle inter-régionale, via un partenariat avec EDF qui se clôture fin 2025. La convention de la 5^{ème} période CEE a permis de mutualiser la valorisation de plus 12 TWh cumac d'économie d'énergie à l'échelle des trois régions partenaires, ce qui a permis d'atteindre le dernier palier de prix de la convention.

La consultation auprès des obligés des CEE pour nouer le nouveau partenariat de valorisation des CEE produits par les organismes sur la 6^{ème} période (2026-2030) a été conduite par l'USH des Pays de la Loire en partenariat avec les associations régionales de Bretagne et de Normandie. Les négociations ont permis de signer une nouvelle convention avec le partenaire historique EDF.

Perspectives 2026

La démarche MASH Hors site neuf prendra une phase opérationnelle avec la désignation d'un assistant à Maître d'ouvrage commun, puis le lancement de la consultation des accords-cadres de conception réalisation courant 2026. L'USH des Pays de la Loire pilote la démarche de mutualisation des moyens et des frais de mise en place des accords-cadres, coordonne l'expression des besoins communs et la prise des décisions collectives.

De même, le projet MAESTRO pour la massification de la rénovation thermique du patrimoine progressera collectivement en 2026 avec un AMO commun.

Un projet de mutualisation des prestations de médiation sociale pour la tranquillité résidentielle en Quartier prioritaire de la ville sur la Métropole de Nantes sera lancé en 2026. Enfin, il est prévu d'anticiper l'achat d'énergie en mettant en place l'accord-cadre de fourniture d'électricité pour 2028 afin de couvrir les achats d'électrons sur une longue période afin de lisser les effets de pic de prix.



9-

Clubs métiers et animation professionnelle

Coeur de l'action de l'USH des Pays de la Loire, l'accompagnement des démarches professionnelles des organismes se traduit par la poursuite des travaux et des échanges dans le cadre de sept clubs professionnels, et au quotidien par un appui aux organismes en réponse à leurs besoins qui prend des formes variées : groupes de travail, coordination des démarches inter-bailleurs sur un territoire, SVP et conseils personnalisés....



Un nouveau dynamisme pour les clubs métiers

Un des axes du plan d'actions 2024 portait sur la redynamisation des Clubs, ce qui s'est traduit par un renforcement des Clubs déjà actifs avec davantage de réunions, une réactivation des Clubs Communication et Ressources Humaines et la création d'un Club Foyers par subdivision du Club Maîtrise d'ouvrage.

L'activité des Clubs a été la suivante en 2025 :

» Foyers :

- La relation aux gestionnaires

» Qualité :

Deux réunions ont été consacrées à la finalisation de la préparation de l'enquête de satisfaction 2025 et à la présentation des résultats consolidés à l'échelle régionale

» Maîtrise d'ouvrage

5 thématiques ont été abordées en 2025 :

- Stratégie de décarbonation du parc HLM
- FEDER : bilan à mi-période 2021/2027 et programmation de fin de période pour la rénovation énergétique du parc HLM
- La gestion des eaux pluviales dans les projets de construction et de rénovation
- La mobilité électrique et le déploiement des IRVE au sein du patrimoine Hlm
- Méthodologie des bilans des émissions de gaz à effet de serre des organismes Hlm



» Gestion locative :

une réunion a été consacrée au suivi et au reporting de la gestion en flux, une réunion a porté sur la colocation et une troisième réunion a permis de présenter l'expérience de « bourse d'échange de logements » de la Nouvelle-Aquitaine.

» Accession :

Une réunion a été consacrée au Bail Réel Solidaire et une autre à la vente HLM.



Club accession 14 mai 2025 Angers

» Ressources humaines :

Deux réunions se sont tenues sur les thématiques du plan de formation mutualisé avec l'ARO HLM Bretagne et sur la marque employeur.



Groupe com' & RH 26 novembre 2025

» Communication :

Le club s'est réuni à trois reprises.

Le 11 mars, la communication de crise a été abordée.

Le 19 juin, un club Com' interrégional a été organisé avec l'ARO HLM Bretagne à Rennes, lors duquel Joachim Soëtard, directeur des Affaires Publiques, de la Communication et du Digital à l'Union sociale pour l'habitat, a présenté l'Union et ses services, les résultats du baromètre d'image du secteur HLM et le plan d'actions 2025-2026 ; l'après-midi était consacrée à la communication institutionnelle à l'approche des élections municipales dans le respect du cadre juridique.

Le 3^{ème} club Com', organisé conjointement avec le groupe RH le 25 novembre, a porté sur la marque employeur.



Groupe com' ARO USH 19 juin 2025 Rennes

Des enquêtes de satisfaction ont été adressées en 2025 aux participants aux réunions des Clubs métiers. La note moyenne pondérée de mesure de **la satisfaction globale s'établit à 4,62 sur une échelle de 1 à 5.**

Perspectives 2026

Les thématiques suivantes sont envisagées :

Club maîtrise d'ouvrage : gestion des risques liés au monoxyde de carbone, gestion de l'eau dans les stratégies patrimoniales, économie circulaire, réemploi et déchet de chantier

Club Foyers : enquête satisfaction auprès des gestionnaires et lien avec la démarche de Novabuild sur la transition énergétique et environnementale des foyers (confort d'été notamment)

Club qualité : les demandes d'intervention techniques, la propreté, ...

Club gestion locative : reporting gestion en flux dans l'Observatoire augmenté (29 janvier), politiques de mobilité et volet EOL de la CALEOL (13 février), réunion impayés / contentieux (observatoire des impayés et CCAPEX)

Club accession : relations avec les réseaux bancaires

Club communication : IA dans la com' - Enjeux marketing & vente – Com' & RSE

Club ressources humaines : l'emploi des séniors, Qualité de Vie et des Conditions de Travail

» L'appui aux organismes dans le cadre du FSI :

En 2025, l'USH des Pays de la Loire a continué d'animer le Comité Paritaire Régional du FSI et d'apporter son appui au montage des dossiers. Cette année a été marquée par une diminution du nombre de dossiers déposés (10 dossiers contre une vingtaine les années passées) pour un total de subventions accordées également en baisse, avec plus de 316 000 € de subventions.

À noter que l'USH des Pays de la Loire a participé au groupe de travail national de refonte du dispositif FSI au cours de l'année 2025.



10 -

Vie de l'association

2025 a été une année de renouvellement de la gouvernance de l'USH des Pays de la Loire, à l'occasion de son Assemblée Générale à Saint-Nazaire et du Conseil d'Administration qui a suivi. Un Séminaire du Bureau, qui s'est déroulé début septembre, a permis de conforter le plan d'actions et de dresser une feuille de route pour le nouveau mandat. Des revues de territoires ont eu lieu dans le cadre des réunions départementales, permettant de redéfinir la liste des EPCI à enjeux dans les cinq départements.

Le séminaire d'équipe était consacré cette année à l'usage de l'intelligence artificielle dans nos métiers.



Le Conseil d'Administration de l'USH des Pays de la Loire s'est réuni à cinq reprises en 2025.

Le Conseil Régional de Concertation s'est réuni au printemps 2025 en format resserré (avec l'équipe de l'USH des Pays de la Loire) et en décembre 2025 en format plénier (avec les administrateurs de l'USH des Pays de la Loire).

Afin d'accompagner la croissance des équipes et de disposer d'espaces de travail mieux dimensionnés, l'USH des Pays de la Loire avec le CREHA Ouest et Atlantique Accession Solidaire ont déménagé dans des locaux plus spacieux, toujours au 19ème étage du Sillon de Bretagne. Les nouveaux locaux ont fait l'objet d'un rafraîchissement et de plusieurs aménagements afin d'offrir des espaces plus agréables, fonctionnels et optimisés, favorisant ainsi de meilleures conditions de travail pour l'ensemble des collaborateurs.

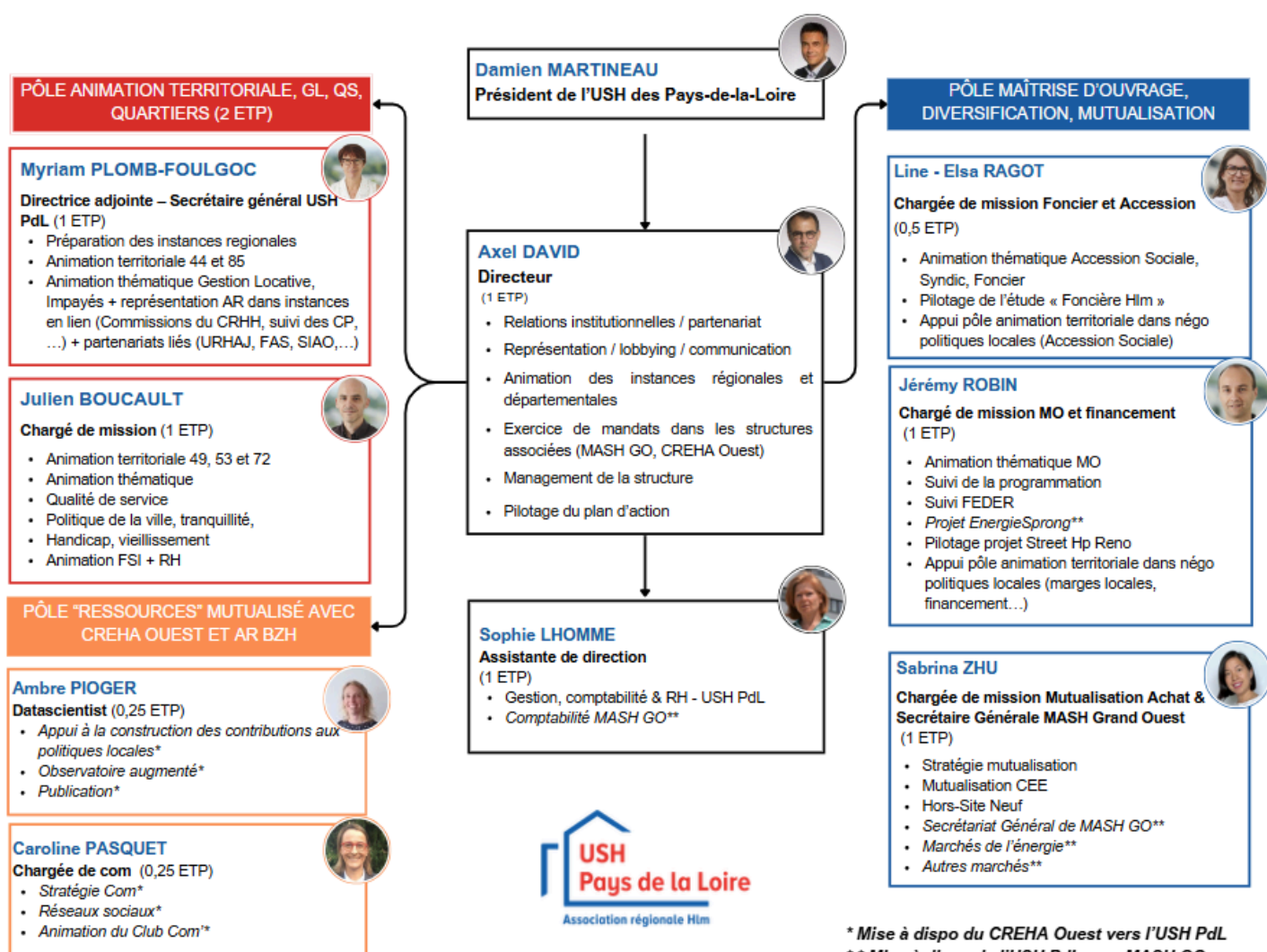
Perspectives 2026

Les élections des représentants des locataires au sein des Conseils d'Administration des organismes HLM se dérouleront en novembre-décembre 2026 et donneront lieu, début 2027, à un renouvellement des membres du Conseil Régional de Concertation.



L'ÉQUIPE

DE L'USH DES PAYS DE LA LOIRE



LES TEMPS FORTS 2025



Atelier sur la vente hlm en BRS

07/01



Intervention AD AMR44

29/03



Visite de la DREAL

04/04



Inauguration Georges Gautier

23/04



AG USH PDL Saint-Nazaire

25/04



AG USH PDL - Les tables rondes

25/04



Réunion Nantes Métropole & organismes

14/05



Matinée Banque des Territoires

03/06



Restitution Etude Hors-site

08/07



Inauguration Moulin du Bois

08/07



Séminaire d'équipe

11/08



Signature convention GRDF Congrès HLM

24/09



Vernissage Expo Hors-Site

16/10



Rencontre Banque des Territoires

21/11



Table ronde Hors-site

02/12

Chiffres clés 2025



10 120

heures au service des
adhérents assurées
par nos 7 collaborateurs

613

participants
aux 7 Clubs
professionnels

17

réunions
départementales

2 912

abonnés LinkedIn

249 000

logements locatifs
sociaux

44

organismes

450 000

personnes logées

125 800

demandeurs

23 000

attributions

7 134

logements agréés

1 400

réhabilitations

762

logements en
accession abordable
mis en chantier

1,4 Milliard €

de commande