



Association régionale
de l'Habitat Social

●

Rapport d'Activités 2025

Sommaire

p.

- .3** Le mot de la Présidente
- .4** Nos missions
- .6** Instances & Gouvernance
- .9** Action de l'ARO Hlm Bretagne en quelques chiffres
- .10** Organisation du Mouvement Hlm en Bretagne
- .14** Le Club Décentralisation & Habitat
- .16** Les temps forts 2025
- .28** L'animation professionnelle
- .46** Le FSI
- .48** La massification et la réhabilitation
- .50** L'équipe

Le mot de la présidente



La présentation de ce rapport d'activité 2025 permet de mesurer tout le chemin parcouru depuis douze mois. Mais, élue seulement depuis le 28 novembre dernier, c'est avant tout au travail accompli au cours de la mandature précédente par la Présidente Gaëlle Routier, les membres du

Bureau et l'ensemble des administrateurs de notre association que nous le devons. Je tiens à les en remercier. Mes remerciements s'adressent aussi à l'ensemble des collaboratrices de l'ARO Hlm, au premier rang desquelles leur directrice, Pauline Urien, pour leur professionnalisme et leur implication.

Notre mouvement régional s'adapte et innove pour faire face au contexte actuel. Il nous a fallu — et il nous faudra encore — faire preuve d'agilité et d'inventivité, en lien étroit avec nos parties prenantes : l'État, les collectivités et nos partenaires financiers. Dans un contexte fluctuant, l'innovation et l'expérimentation doivent demeurer au cœur de nos stratégies pour répondre efficacement aux défis qui se présentent à nous et faire face à des mutations économiques, environnementales et sociétales sans précédent.

Les organismes Hlm disposent d'une capacité d'investissement majeure, avec plus de 1,2 milliard d'euros engagés chaque année dans le secteur du bâtiment, et d'une autonomie d'action propre à chacun. Toutefois, au regard des enjeux environnementaux, écologiques et sociétaux, il est essentiel d'agir rapidement, tant dans nos choix d'investissement que dans nos orientations techniques et technologiques. C'est tout le sens de notre projet de massification de la rénovation, désormais entré en phase pré-opérationnelle, ce qui constitue une réponse concrète et structurante à ces défis.

Malgré un contexte contraint, et grâce à une mobilisation collective exemplaire, nos organismes bretons ont réussi à porter une programmation exceptionnelle : plus de 6 835 agréments de logements locatifs sociaux ont été déposés en 2025. Ce résultat illustre leur résilience et leur efficacité dans un environnement particulièrement exigeant.

Ce rapport d'activité témoigne de cette dynamique collective, dans toute sa richesse et sa diversité. Il reflète le travail d'un réseau uni, attaché à des valeurs fortes : solidarité, proximité, utilité sociale et innovation.

L'année 2025 a également été marquée par d'importantes évolutions au sein de l'équipe de l'association. Nous devons y voir une opportunité d'adapter encore davantage notre organisation aux besoins de l'inter-organisme et de renforcer notre efficacité collective.

Dans les prochains mois, nous aurons à enrichir ensemble notre feuille de route, en poursuivant les projets engagés et en impulsant de nouveaux chantiers. Il s'agira de répondre à nos ambitions, aux exigences croissantes en matière de développement durable et de gestion, ainsi qu'aux attentes des populations diverses auxquelles nous devons continuer d'apporter des réponses adaptées, tant en locatif qu'en accession.

Enfin, j'aurai besoin de chacune et chacun des directrices et directeurs d'organismes Hlm pour continuer à valoriser nos savoir-faire et défendre les intérêts de notre profession au sein de notre région. Aux côtés de nos partenaires, nous devons consolider nos alliances et poursuivre les expérimentations nécessaires pour apporter des solutions à une crise du logement et des financements sans précédent, qui impacte autant la production que la réhabilitation du parc existant. Le logement social demeure une réponse essentielle, à condition qu'il soit soutenu, reconnu et adapté aux réalités contemporaines. C'est ce message que nous continuerons de porter avec détermination auprès des élus, de nos partenaires et de l'État en 2026.

Hortense Le Pape
Présidente

L'ARO Hlm Bretagne

Depuis 1974



L'ARO Hlm Bretagne est la représentation régionale du mouvement professionnel auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales et des partenaires (Club Décentralisation et Habitat Bretagne, Fédération Régionale du Bâtiment, Cellule Économique de Bretagne, Caisse des Dépôts, Action logement, FNAR, URHAJ, Conseil Régional de Concertation...). Elle a pour objectif de favoriser l'émergence de points de vue communs entre les différents organismes et partenaires et leur prise en compte dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat avec l'État et les collectivités territoriales.

Animation professionnelle

- Organise des rencontres pour ses adhérents
- Développe les échanges professionnels afin de promouvoir de nouvelles pratiques et de favoriser les coopérations territoriales
- Aide les adhérents et partenaires à répondre aux problématiques liées à l'habitat social sur le territoire breton dans des démarches de co-production.

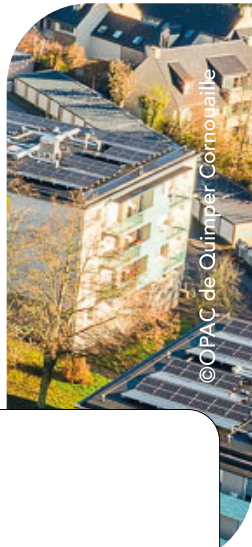
**RÉUNIONS
ÉCHANGES
ATELIERS
FORMATIONS**

Soutien

- Soutien aux inter-organismes locaux (ADO)
- Lien entre local et régional
- Soutien individuel aux organismes
- Lien de proximité avec les adhérents
- Accompagnement de la dynamique de structuration des organismes au sein de la région
- Coordination des actions collectives au service du logement social.

**STRUCTURATION DES INTER-ORGANISMES
POUR ACCOMPAGNER À LA TERRITORIALISATION
DES POLITIQUES DE L'HABITAT**

Nos



Communication

L'ARO Hlm Bretagne :

- Diffuse des informations, des données statistiques
- Analyse les positionnements à destination des organismes et des partenaires.

**POUR UNE MEILLEURE CONNAISSANCE
DES RÉALITÉS & DES ENJEUX
DE LA PROFESSION EN BRETAGNE**



missions



Interface

L'ARO Hlm Bretagne est l'interface avec les instances nationales : USH, FNAR et les fédérations (OPH, ESH, COOP, SACICAP)

L'ARO Hlm est l'instance décentralisée du Mouvement Hlm, elle contribue à la mise en œuvre territoriale des politiques d'habitat social négociées avec l'État. Elle participe aux instances nationales de l'Union sociale pour l'habitat par l'intermédiaire de la FNAR (Fédération Nationale des Associations Régionales) à laquelle elle adhère. Elle est le lieu de mise en œuvre des mandats confiés par le Comité Exécutif de l'USH et qui portent sur les thématiques suivantes :

- Les Hlm, partenaires des politiques de l'habitat,
- Transition et résilience du parc,
- Demandes et attributions : accès au logement pour tous,
- Les Hlm, acteurs de la ville et du renouvellement urbain,
- Accession, vente Hlm et gestion des copropriétés,
- Modèle et environnement économique et financier,
- Gestion patrimoniale.



Instances & ● gouvernance

Présidence

Hortense Le Pape



L'ARO Hlm Bretagne est présidée par Hortense Doumic Le Pape.

Elle a été élue lors de l'Assemblée Générale du 28 novembre 2025. Elle est présidente de Morbihan Accession et adjointe au Maire de Vannes en charge de l'urbanisme et du PLU.

En qualité de présidente de l'ARO Hlm Bretagne, elle est également membre du Bureau National de la Fédération Nationale des Associations Régionales (FNAR).

Les 4 vice président.es

Ils et elles sont chargé.es notamment de suppléer la présidente en cas d'absence et peuvent siéger au Bureau.

22

Côtes d'Armor
Gaëlle Routier

29

Finistère
Régis Royer

35

Ille et Vilaine
Ludovic Coulombel

56

Morbihan
Stéphanie Touminet



3

Assemblées générales

5

Bureaux

- 13 janvier
- 10 février
- 6 juin
- 6 octobre
- 3 novembre



1

Séminaire

Séminaire de rentrée des organismes Hlm

Fin août, les directrices et directeurs des organismes bretons se sont retrouvés à St-Brieuc pour évoquer l'actualité du Mouvement Hlm et de l'actualité régionale.

Instances

CRC

Conseil Régional de Concertation

Comme chaque année, l'ARO Hlm Bretagne a réuni les représentants régionaux des associations de locataires dans le cadre du Conseil Régional de Concertation Locative.

Cette instance a permis de présenter l'état d'avancement des travaux conduits au cours de l'année et d'échanger autour des thématiques suivantes : la gestion locative, la prévention et le traitement des impayés, la tranquillité résidentielle, la production de logements et la réhabilitation du parc existant.

Ce temps de concertation s'inscrit dans une démarche continue de dialogue et de transparence avec les représentants des locataires, au service de l'amélioration des pratiques et de la qualité du logement social en Bretagne.

Un nouvel espace pour l'ARO Hlm Bretagne qui s'installe

1, Square de Flandre
Rennes



Après plusieurs évolutions successives pour adapter nos espaces à nos ambitions et à vos attentes, l'ARO Hlm a le plaisir de vous annoncer son installation au 1, Square de Flandre, à Rennes, dans le quartier de Villejean.

Ces 200 m² entièrement réhabilités ont été pensés pour accompagner pleinement notre activité et renforcer la qualité de l'accueil qui vous est réservé. Nous disposons désormais d'une grande salle de réunion lumineuse, permettant d'organiser formations, groupes de travail et temps d'échanges dans des conditions optimales.

Situés à mi-chemin entre les stations de métro Villejean et Kennedy, et à proximité immédiate de la rocade, nos nouveaux locaux offrent une accessibilité facilitée pour l'ensemble de nos adhérents et partenaires.

Ce déménagement marque une nouvelle étape dans le développement de notre association. Plus qu'un changement d'adresse, il s'agit d'un lieu conçu pour favoriser la coopération, l'innovation et la dynamique collective au service du logement social en Bretagne.

Nous serons heureux de vous y accueillir prochainement.



L'action



de l'ARO Hlm Bretagne

en quelques chiffres

33

Organismes

Adhérents

122

Participations aux réunions

Et journées professionnelles organisées par le Mouvement Hlm

46

Journées de formation

Dispensées par l'ARO

148

Réunions partenaires

99

Représentations aux réunions

A l'initiative des collectivités et services de l'État

127

Réunions inter bailleurs

Organisées et animées par les chargés de mission



L'organisation du Mouvement Hlm



Michel Ménard
Président
www.foph.fr



Valérie Fournier
Présidente
www.esh.fr



Marie Noëlle Lienemann
Présidente
www.hlm.coop

Régional & départemental

Administrateurs

Au titre des associations départementales



Jean-Denis Mege
Directeur général
Terres d'Armor Habitat

Maxime Rocacher
Directeur général Coopalis



Georges Bellour
Directeur général
Brest Métropole Habitat

Régis Royer
Directeur général Armorique Habitat



Thierry Heyvang
Directeur général
Aiguillon Construction

Antoine Rousseau
Directeur général Archipel Habitat



Emmanuel Bertrand
Directeur général Les Ajoncs

Erwan Robert
Directeur général Morbihan Habitat



Emanuelle Cosse
Présidente
www.union-habitat.org

National



Yannick Borde
Président
www.procivis.fr



Jean-Luc Vidon
Président
www.fnar-habitat.org



Hortense Le Pape
Présidente
www.arohlm-bretagne.org

Le Bureau

12 membres

représentant les familles Hlm et les territoires

Administrateurs.rices
Au titre des familles

COOP

Fabrice Lebouc
Directeur général
le Logis Breton

ESH

Julia Lagadec
Directrice générale
Espacil Habitat

OPH

Sophie Donzel
Directrice générale
Néotoa

SACICAP

Dominique Lambecq
Directeur général
Procivis Bretagne

Les



ADO

Association Départementale
Des Organismes
D'Habitat Social



Président
Régis Royer



51507

logements



29

22

56



Présidente
Stéphanie Touminet

38 992

logements

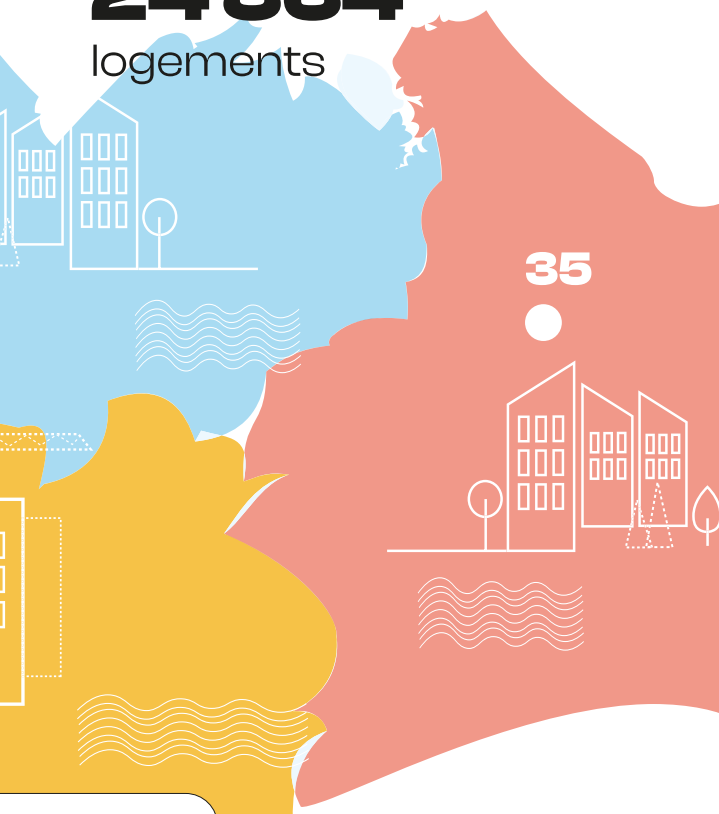


©Terres d'Armor Habitat

Présidente
Gaëlle Routier



24 834
logements



35



©Auiguillon Construction



Président
Ludovic Coulombel



79 940
logements



©Morbihan Habitat Sarzeau Cabinet Alinea

Le Club

Décentralisation

& Habitat Bretagne

2025

Un pas de plus des collectivités dans la gestion et l'instruction des aides à la pierre !

Le Club D&H a œuvré auprès des services de l'Etat et du ministère du logement pour soutenir l'engagement des collectivités dans l'exercice des délégations des aides à la pierre.

La première proposition du Club D&H visait à allouer une partie des enveloppes budgétaires des délégataires aux moyens d'instruction et de gestion des « aides Anah » pour le parc privé. Le Club et les collectivités restent en attente d'une réponse, le travail est à poursuivre en 2026.

Pour le parc public, les travaux du Club D&H ont abouti à une belle perspective pour 2026 ; celle de voir un plus grand nombre de collectivités devenir délégataires de type 3 !

C'est un pas de plus pour les politiques locales de l'habitat, une façon pour les organismes de l'habitat social et les collectivités de déployer les objectifs de construction inscrits dans les Programmes Locaux de l'Habitat !

Finistère

Brest Métropole

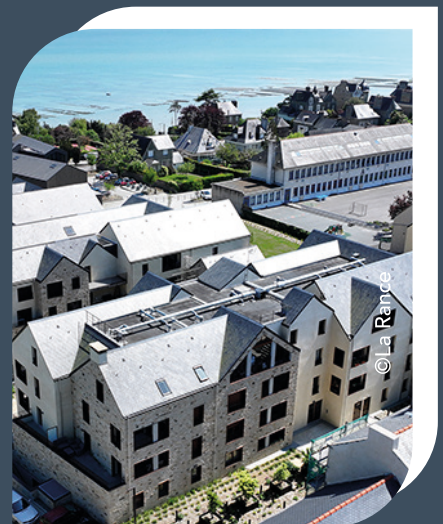
Concarneau Cornouaille Agglomération

Quimper Bretagne Occidentale

Quimperlé Communauté

Morlaix Communauté

Département du Finistère



Côtes d'Armor

Dinan Agglomération
Guingamp-Paimpol Agglomération
Lamballe Terre et Mer
Lannion Trégor Communauté
Loudéac Communauté Bretagne Centre
Saint-Brieuc Armor Agglomération
Département des Côtes d'Armor

Ille & Vilaine

Redon Agglomération
Rennes Métropole
Saint-Malo Agglomération
Vitré Communauté
Département d'Ille et Vilaine

Morbihan

Auray Quiberon Terre Atlantique
Golfe Morbihan Vannes Agglomération
Lorient Agglomération
Ploërmel Communauté
Pontivy Communauté
Département du Morbihan

Région Bretagne
ARO Hlm Bretagne
Banque des Territoires

***Membres délégués des aides à la pierre**
Membres non délégués

#1

.....

Les temps forts



Partenariat



Février

.....

Journée inter-réseaux Santé mentale et logement

Grande cause nationale 2025, la santé mentale constitue un enjeu majeur tant pour les bailleurs Hlm que pour les associations d'accompagnement social.

À l'instar de la population française, la santé mentale des ménages logés s'est dégradée depuis la crise sanitaire, laquelle a révélé et engendré une augmentation des fragilités psychosociales. Phénomènes accentués par le contexte social et économique dégradé.

C'est pourquoi, ce jeudi 27 février 2025, l'ARO Hlm Bretagne et la FAS Bretagne coorganisaient une journée inter-réseaux destinée à développer l'interconnaissance de leurs adhérents sur les questions de santé mentale et logement. Une centaine de participants issus des deux réseaux étaient présents à Saint-Brieuc dans les locaux d'Askoria (École de travail social).

Santé mentale et logement

Signature d'une convention de partenariat entre la Carsat Bretagne et l'ARO Hlm Bretagne

Face aux défis posés par le vieillissement de la population et aux enjeux de sécurité sur les chantiers, la Carsat Bretagne et l'ARO Hlm Bretagne ont signé une convention de partenariat couvrant la période 2025-2027.

Ce partenariat repose sur deux axes majeurs : l'adaptation du parc social pour répondre aux besoins des locataires seniors et l'amélioration des conditions de travail sur les chantiers Hlm.





26.03
50 participants

Projet régional
de massification
de la réhabilitation
énergétique

3 000
logements à
rénover / an
d'ici 2050 :

8 Md€

Partenariat

Mars

.....

ARO Hlm Bretagne & Banque des territoires

Rencontre annuelle

Le 26 mars 2025, l'ARO Hlm Bretagne et la Banque des Territoires ont réuni à Rennes une cinquantaine de participants - organismes Hlm, collectivités locales, représentants de la Région Bretagne, du Département, ainsi que les membres du Club Décentralisation & Habitat - pour une matinée d'échanges autour des grands enjeux économiques, financiers et techniques du logement social.

Après la traditionnelle présentation du contexte économique et les perspectives par Yann Tempereau, Chef Économiste – Responsable des Études Économiques & Financières à la Banque des Territoires et un point sur la situation financière des organismes Hlm bretons par Éric Launay, ingénieur financier territorial

à la Banque des Territoires, un temps a été consacré à la massification de la réhabilitation. L'occasion pour Alice Martin, cheffe de projet à l'ARO Hlm Bretagne, de présenter l'ambitieux projet régional de massification de la réhabilitation énergétique, élaboré avec les organismes Hlm avec l'appui du cabinet Hors Site Conseil.

Ce programme, en préparation depuis plus de deux ans, vise à structurer une réponse régionale coordonnée et industrialisée aux objectifs de performance énergétique imposés par la Stratégie nationale bas carbone (SNBC) et les exigences de décence énergétique. En Bretagne, les besoins sont considérables : 3 000 logements à rénover par an d'ici 2050, pour un coût global estimé à 8 milliards d'euros. Dans ce contexte, il devient urgent d'agir collectivement.



Club D&H

Avril

.....

Un webinaire, avec l'appui de l'USH et en partenariat avec le Club Décentralisation & habitat

pour présenter les enjeux de la
réhabilitation « seconde vie » et les
modalités de financement.

Dans le cadre des travaux communs ARO/
Club, ce temps de présentation a permis aux
participants de bien appréhender le cadre
de mise en œuvre opérationnel du dispositif
seconde vie (critère d'éligibilité, enjeux
patrimoniaux...), son articulation avec les
autres dispositifs mais également les modalités
de son intégration dans les exercices de
programmation à l'échelle régionale.

Plus globalement, ce webinaire a été l'occasion
de rappeler les enjeux du parc social et le cadre
de financement de la réhabilitation (prêts,



Opération de recyclage immobilier
à Rennes / Quartier Maurepas

subventions, 3ème ligne...) avec un éclairage
dédié au dispositif de dé-conventionnement
re-conventionnement.

Cette visio a permis aux opérationnels
(organismes et collectivités) d'échanger sur les
nouvelles manières de réhabiliter en réponse
à la lutte contre l'artificialisation des sols et la
régénération d'une partie du parc.

Requalification du parc social



**Le dispositif seconde vie
pour les logements
locatifs sociaux et les
logements foyers**



Partenariat

Mai

.....

Séminaire régional

ARO Hlm Bretagne - ENEDIS

Dans le cadre de leur partenariat régional, l'ARO Hlm et Enedis ont organisé le 14 mai à Rennes un séminaire consacré à l'opérationnalité des projets, qu'il s'agisse de constructions neuves ou de réhabilitations.

Près de quarante participants se sont retrouvés pour partager leurs expériences et identifier des leviers concrets afin de faciliter le travail des équipes au quotidien.

Après un rappel des enjeux communs à l'horizon 2050 – notamment la décarbonation des énergies et le développement de la mobilité électrique – la matinée s'est structurée autour de quatre ateliers thématiques co-animés par les organismes Hlm et Enedis.



4 Ateliers thématiques co-animés par les organismes Hlm et Enedis

- Mobilité électrique
- Données de consommation (DATA)
- Sécurité et qualité des ouvrages
- Communication

Gouvernance

Mai

.....

Assemblée générale

de l'ARO Hlm Bretagne
du 23 mai à Ploeren

Lors de cette Assemblée Générale, les organismes bretons sont revenus sur l'année 2024 marquée par une inconstance politique et la dégradation continue du modèle économique des bailleurs.

La présidente de l'ARO Hlm Bretagne, Gaëlle Routier a rappelé l'engagement des organismes et s'est félicitée d'avoir atteint les objectifs d'agréments 2024 alors même que la demande de logement social est toujours aussi forte en location et en accession.



Mobilisation

Mai

.....

Alliance pour le Logement

Le 26 mai 2025, l'ARO Hlm Bretagne a rencontré le député Mickaël Cosson aux côtés des membres de l'Alliance pour le Logement (FPI, FFB, notaires, banques, architectes), pour porter une parole commune en Bretagne.

Dans un contexte de chute des permis de construire, d'effondrement des réservations et de recul de la production, les échanges ont porté sur la création d'un statut de bailleur privé et le développement du Logement Locatif Intermédiaire (LLI).

Un consensus clair s'est dégagé : le LLI peut constituer un levier complémentaire pour relancer certaines opérations, notamment depuis la fin du Pinel, mais il ne doit en aucun cas se substituer au logement locatif social (LLS), essentiel pour répondre aux besoins des ménages les plus fragiles.

L'ARO Hlm Bretagne a rappelé la forte tension régionale – près de 100 000 demandeurs, majoritairement des personnes seules – et exprimé sa vigilance quant aux équilibres financiers du logement social, dans un contexte d'incertitude sur le FNAP. La priorité partagée demeure la relance durable de la production et le soutien aux résidences principales, dans le respect des spécificités territoriales.



En marge du temps statutaire, l'ARO Hlm Bretagne a proposé à ses adhérents de réfléchir aux enjeux à court, moyen et long terme de l'accompagnement du vieillissement.

Camille Perusse, Kozh Ensemble – Le Gérontopôle Breton, Cécilia Romero, Carsat Bretagne et Agnès Chopin ont apporté leur éclairage sur cette thématique et échangé avec les adhérents sur le parcours de vie des locataires et des demandeurs de logement social, sur la diversité des projets d'habitat, des partenariats...



Lors de cette AG, les adhérents de l'ARO Hlm ont tenu à saluer l'engagement et le parcours de Bruno Fiévet et d'Yves-Marie Rolland, figures emblématiques du logement social breton, à l'heure de leur départ à la retraite.



Club D&H

Juin

.....



CRHH, les politiques locales de l'habitat attendent un engagement de l'Etat ;

le logement doit redevenir une priorité nationale

Le 24 juin 2025, un acte fort a marqué la séance plénière du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (CRHH) en Bretagne : les membres du Club Décentralisation & Habitat dont l'ARO Hlm Bretagne, accompagnés par la FAS, l'URHAJ Bretagne et les associations de locataires ont quitté la réunion pour protester contre l'inaction et le désengagement de l'État en matière de politique du logement. Alors même que les besoins en logements sont criants et nécessitent des moyens à la hauteur de l'enjeu, l'Etat confirme de manière paradoxale son désengagement et s'éloigne du droit au logement dont il est garant.

L'absence de visibilité sur les financements du logement à 6 mois d'une nouvelle année de programmation, les dysfonctionnements du dispositif Ma Prime Rénov', le manque d'échange sur la délégation des aides à la pierre se heurtent ici à l'esprit constructif et à la mobilisation des acteurs de l'habitat bretons.



Le logement doit redevenir une priorité nationale





Gaëlle Routier
Plénière sur le parcours résidentiel
et la qualité de service

Congrès Hlm

Septembre

.....

Les organismes de logement social bretons

étaient présents au congrès Hlm de Paris

Le congrès Hlm 2025 à Paris a mis en avant les qualités du logement social face à la crise actuelle : qualité de service, rénovation énergétique, production de logements et partenariats.

Les organismes de logement social bretons sont venus en nombre pour participer à différents temps forts : interventions en plénière, signature de conventions clés (Banque des Territoires, Action Logement) pour accélérer la rénovation, l'accès abordable et les projets urbains en Bretagne.

**Qualité de service,
rénovation énergétique,
production de logements et
partenariats.**



Rencontre ARO Hlm - Banque des Territoires
Gaëlle Routier et Rémi Heurlin,
directeur régional Bretagne BDT



Archipel Habitat
Trophées de l'innovation





Partenariat

Septembre

.....

Signature d'un partenariat entre l'ARO Hlm et la Banque des Territoires

pour massifier la rénovation énergétique des logements sociaux

À l'occasion du Congrès Hlm de Paris, la Banque des Territoires et l'ARO Hlm Bretagne ont officialisé la signature d'une convention de partenariat visant à accompagner le programme de massification de la rénovation énergétique des logements sociaux en Bretagne.

Ce programme d'actions 2025-2027 répond à un double enjeu : accélérer la rénovation performante du parc social et structurer une filière locale capable de répondre à la montée en charge des projets.

Le partenariat s'articule autour de cinq priorités :

- La mise en place d'une AMO programmatique pour définir un programme technique commun,
- L'adaptation au changement climatique,
- La formation des bailleurs en lien avec l'école éRE,
- La mobilisation du programme européen ELENA pour financer la massification,
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment grâce au partenariat avec SeeYouSun.

Partenariat

Septembre

.....

Présentation de la phase pré-opérationnelle

lors du Club Entreprises Batylab

L'ARO Hlm Bretagne travaille depuis plus de deux ans avec les organismes Hlm et le cabinet Hors Site Conseil pour lancer un marché massifié de la rénovation performante en réponse aux objectifs de la décence énergétique et de la stratégie bas carbone.

En Bretagne, le coût de la SNBC est estimé à 8 milliards d'euros ce qui implique une augmentation forte du volume des réhabilitations et la nécessité de trouver des entreprises capables de répondre à cette montée en charge et d'accompagner la structuration d'une filière locale. Après avoir défini les fondamentaux du programme (périmètre, objectifs, planning...), la démarche inter-bailleurs rentre depuis septembre dans sa phase pré-opérationnelle avec le lancement d'un accord-cadre confié au groupement « EMENDA/REPAIRE » pour préparer la future consultation.





Partenariat

Octobre

.....

Renforcer les coopérations

pour mieux accompagner les
parcours résidentiels des jeunes

Le 17 octobre dernier, l'ARO Hlm Bretagne et l'URHAJ Bretagne ont organisé à Brest, dans les locaux du Foyer de Jeunes Travailleurs de l'AILES, une journée régionale inter-réseaux dédiée au partenariat entre bailleurs sociaux et gestionnaires de résidences pour jeunes. Placée sous le signe de la coopération, cette rencontre a réuni de nombreux acteurs du logement et de la jeunesse autour d'une question centrale : comment mieux accompagner les parcours résidentiels des jeunes ?

**Comment mieux
accompagner
les parcours résidentiels
des jeunes ?**



Gouvernance

Novembre

.....

Hortense Doumic Le Pape Élue présidente

L'ARO Hlm a élu Hortense Doumic Le Pape à sa présidence lors de son Assemblée générale qui s'est tenue à Rennes le 28 novembre 2025. Figure reconnue du Mouvement Hlm et élue investie sur les questions d'habitat, elle succède à Gaëlle Routier à la tête de la structure.

Cette élection intervient alors que la Bretagne fait face à une crise du logement sans précédent : près de 100 000 demandes sont en attente, le foncier se raréfie et se renchérit, et le parcours résidentiel s'en trouve profondément perturbé. Dans ce contexte, les organismes Hlm bretons renforcent leur mobilisation pour construire davantage, réhabiliter massivement, maîtriser les coûts et accompagner les collectivités dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat.



28.11

Élection
Hortense le Pape Doumic



Club D&H

Partenariat

Mai
.....

Visite de la directrice générale de l'ANRU à Brest et Lorient

La venue en Bretagne d'Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'ANRU, en mai 2025, a constitué un temps fort majeur pour le renouvellement urbain régional. À Brest et à Lorient, ces visites ont permis de mettre en lumière l'ampleur et la qualité des projets soutenus par l'ANRU dans les QPV bretons. Une journée d'échanges et de visites dédiés au NPNRU de Saint-Malo Agglomération a également été organisée sous l'impulsion d'Emeraude Habitation et a permis de mettre en avant la transformation profonde des QPV malouins.

Crise du logement en Europe

Le Plan logement abordable au regard des enjeux bretons.

Novembre
.....

Le Club D&H a eu le plaisir d'échanger avec Isabelle Le Callennec, Députée européenne, aux côtés de l'ARO Hlm Bretagne et de L'Union sociale pour l'habitat. Cette rencontre a été l'occasion d'aborder le futur Plan Logement Abordable européen, à la lumière de nos enjeux régionaux et d'un contexte national très incertain.

La Commission spéciale « crise du logement dans l'Union européenne » s'interroge : les textes européens sont-ils toujours des moteurs d'activité pour le logement ? Comment mobiliser la BEI et les partenaires bancaires ? Comment agir sur les coûts de construction ? L'USH a exposé les lignes directrices du Plan Logement et les questions soulevées par les organismes du logement social : mobilisation d'un prochain FEDER, réinterrogation du SIEG, périmètre d'intervention « logement social » / « logement abordable ».

Au total, 12 quartiers sont engagés dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain représentant plus d'un milliard d'euros d'investissements, mobilisant 8 organismes Hlm impliqués dans la rénovation et la construction de plus de 6 000 logements. Ces visites ont confirmé la dynamique collective engagée en Bretagne en faveur de quartiers plus attractifs, durables et inclusifs.



Partenariat

Décembre

.....

Webinaire régional pour mieux comprendre les enjeux du Bail Réel Solidaire

L'ARO Hlm Bretagne a récemment eu le plaisir d'animer un webinaire régional dédié au BRS, organisé en partenariat avec la Chambre des notaires de l'Ouest, réunissant plus de 80 notaires de Bretagne et de Loire-Atlantique.

Ce temps d'échanges a permis de :

- Clarifier les fondements juridiques et opérationnels du BRS et le rôle des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) ;
- Sécuriser les pratiques notariales liées aux actes, aux conditions de revente et à la transmission ;
- Renforcer l'appropriation de ce dispositif comme levier durable d'accès sociale, notamment dans les territoires soumis à de fortes tensions foncières.



80 notaires de Bretagne et de Loire-Atlantique

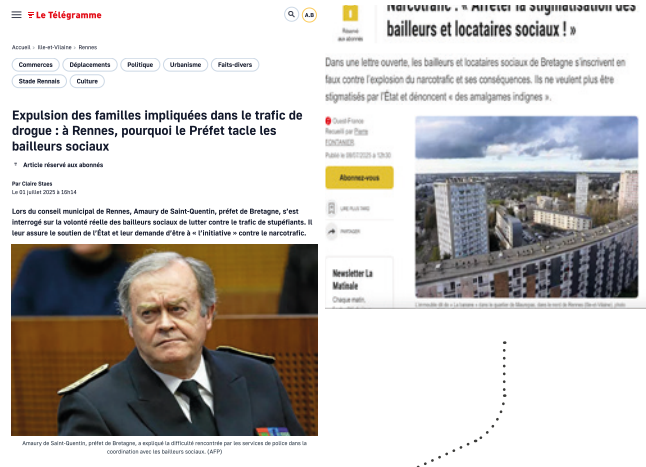
Actu

Narcotrafic

La lettre ouverte des bailleurs sociaux et locataires

À la suite des propos tenus par Monsieur le préfet de Bretagne, Amaury de Saint Quentin, qui s'est interrogé sur la volonté réelle des bailleurs sociaux de lutter contre le trafic de stupéfiants, lors du dernier conseil municipal de Rennes, les organismes Hlm bretons via l'ARO Hlm Bretagne publient une lettre ouverte sur le narcotrafic, à laquelle s'associent les associations de locataires du parc Hlm.

Dans cette lettre, les organismes rappellent *«qu'il faut cesser de stigmatiser les bailleurs et les locataires sociaux, victimes collatérales et désormais trop souvent boucs émissaires, d'un défi qui nous concerne tous, de santé publique autant que de sécurité !»* La mission des bailleurs Hlm est bien *«d'offrir un cadre de vie propice à la tranquillité résidentielle, garantir la sécurité des personnes incombe aux forces de l'ordre»*.



Cesser de stigmatiser les bailleurs et les locataires sociaux

#2

L'animation professionnelle

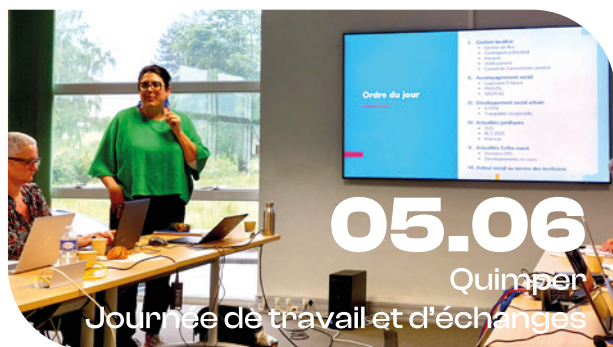


Le groupe métier

Gestion locative

Le groupe métier Gestion locative rassemble les responsables de la gestion locative des organismes de logement social bretons. Il constitue un espace d'échanges de pratiques et de réflexion collective autour des enjeux de gestion locative et de politiques sociales, dans un contexte réglementaire et social en constante évolution.

Sur la période 2019–2025, la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions a été au cœur des travaux du groupe. En 2025, cette dynamique s'est poursuivie et renforcée, notamment grâce à l'animation de sous-groupes dédiés aux thématiques des impayés et de l'accompagnement social, permettant d'approfondir des sujets opérationnels et transversaux.



Deux visios d'actualités pour partager les enjeux du moment

Deux temps d'actualités annuelles se sont tenus en visioconférence, les 21 mars et 3 octobre 2025. Ces rencontres ont permis aux participants de faire un point sur les évolutions en matière de gestion en flux, de gestion sociale, ainsi que sur les principales actualités juridiques impactant l'activité des bailleurs. Ces temps d'échanges réguliers favorisent une information partagée et une montée en compétences collective.

Une journée en présentiel dédiée à l'impact social des organismes

Le jeudi 5 juin 2025, 13 référents gestion locative des organismes Hlm bretons se sont réunis dans les locaux de Finistère Habitat à Quimper pour une journée de travail et d'échanges.

La matinée a été consacrée à plusieurs thématiques d'actualités : la gestion locative (gestion en flux, contingents, impayés, vieillissement, conseils de concertation locative), l'accompagnement social (Logement d'abord, FNAVDL, partenariats ARO/FAS), le développement social urbain (ATFPB, tranquillité résidentielle), ainsi que les actualités juridiques (CUS, RLS 2025).

L'après-midi, un atelier collaboratif a permis aux participants de réfléchir ensemble à la valorisation du rôle d'acteur social des bailleurs bretons, au service des territoires. Ce temps de travail collectif a mis en lumière l'engagement des organismes et leur volonté commune de renforcer l'impact social de leurs actions.

17 organismes du logement social

20 référents dans le groupe



Des sous-groupes pour approfondir les enjeux opérationnels

Afin de répondre aux besoins des organismes, deux sous-groupes rattachés au Groupe Métier Gestion locative, ont poursuivi leurs travaux en 2025. Ces sous-groupes sont des espaces de travail ciblés, concrets et utiles, favorisant la mutualisation des pratiques.

Le groupe Accompagnement social réunit les responsables et référents afin de favoriser le partage autour des enjeux et pratiques professionnelles, notamment sur les questions de santé mentale.

Un temps fort s'est tenu en visioconférence le 17 septembre 2025 (15 participants), avec un retour sur l'appel à projets FNAVDL 2024, la présentation de la feuille de route État « Hébergement-Logement » et celle de l'étude de l'USH sur le coût de la gestion locative.

L'année a également été rythmée par la construction, la finalisation et la phase de test d'un outil de diagnostic partagé, dans le cadre d'un groupe de travail mené en partenariat avec la FAS et ses associations adhérentes, lors de réunions en présentiel à Rennes le 11 février 2025 et en visioconférence le 12 septembre 2025.

Le groupe Impayés, créé pour répondre à un besoin exprimé par les bailleurs, vise à suivre l'évolution des impayés locataires et à favoriser les échanges de pratiques entre professionnels en charge du contentieux, du recouvrement et des impayés de manière globale.

Trois temps forts ont marqué l'année 2025 : un groupe de travail en visioconférence le 10 avril consacré à la trame de collecte de l'observatoire régional des impayés, un webinar le 1er juillet autour de l'externalisation du recouvrement et du dispositif Klaro, et enfin un temps d'échanges le 9 octobre axé sur la prévention, autour des charges locatives et énergétiques.

Perspectives 2026

Le groupe métier Gestion locative et groupes associés poursuivront les travaux entamés durant l'année 2025.

Aussi, cette année sera l'occasion de poursuivre une dynamique autour de plusieurs axes structurants plus précis :

- Le parcours résidentiel et sa fluidification, dans un contexte de chute du taux de rotation
- La santé mentale, en poursuivant le travail engagé avec la FAS pour accompagner les bailleurs face à des besoins croissants ;
- Les politiques de loyer, sujet susceptible de revenir au cœur des préoccupations, en lien avec les marges de manœuvre financières des bailleurs et la mobilisation des données issues de l'observatoire.



Le groupe métier

Habitat Spécifique

Le groupe métier Habitat spécifique, relancé en 2024, rassemble les référents métiers autour de thématiques variées liées à l'hébergement et au logement accompagné. Il aborde l'ensemble des sujets relatifs à l'habitat spécifique, depuis la définition des besoins jusqu'à la production des structures et leur gestion, en intégrant notamment les relations partenariales «gestionnaires – propriétaires » et les questions de modèles économiques.



Une rencontre en présentiel autour de sujets transversaux.

Le 26 mars 2025, les membres du groupe métier Habitat spécifique se sont réunis à Rennes, dans les locaux de BSB – Les Foyers, pour la première rencontre en présentiel de l'année.

Les travaux ont notamment porté sur le recensement de l'offre d'habitat spécifique en région Bretagne, les modèles économiques existants, ainsi que les pratiques partenariales entre propriétaires et gestionnaires. La journée a également été marquée par la présentation, par Rémy Laporte (USH), des travaux nationaux prévus en 2025 sur ces thématiques.



Deux visios d'actualités et d'échanges partenariaux

Dans la continuité des travaux engagés, deux visioconférences ont été organisées au cours de l'année afin d'approfondir les réflexions sur les modèles économiques de l'habitat spécifique.

Le 10 septembre 2025, une visioconférence d'échanges sur l'actualité du secteur. Elle a également été consacrée à une première présentation des orientations stratégiques de l'Agence régionale de santé (ARS) en matière d'Ehpad.

Un second webinaire s'est tenu le 16 décembre 2025, en partenariat avec l'UNAFO.

À cette occasion, l'UNAFO est intervenu afin de présenter leur vision du modèle économique du logement accompagné. Cette rencontre a permis d'ouvrir un échange entre ce partenaire et les organismes sur les enjeux économiques actuels et les fondements du logement accompagné.



Perspectives 2026

Le groupe métier Habitat spécifique poursuivra ses travaux autour de plusieurs axes structurants.

Une journée régionale sera organisée sur les formes nouvelles et innovantes des résidences seniors, afin d'anticiper les évolutions des besoins et des réponses apportées par les organismes au vieillissement de la population. Par ailleurs, les réflexions engagées sur la mise à jour de la convention partenariale entre gestionnaires et propriétaires seront relancées, en lien avec les productions nationales de l'USH sur ce sujet.

Le groupe métier

Maîtrise d'ouvrage

Le groupe métier Maîtrise d'Ouvrage rassemble les responsables Patrimoine des organismes Hlm de Bretagne. Il constitue un espace d'échanges de pratique et de réflexion collective autour des enjeux communs en réponse aux objectifs de décence énergétique et de décarbonation.

En 2025, les travaux ont été centrés autour des sujets climatiques et environnementaux afin de partager les échanges d'expériences mais également d'organiser des visites d'opérations.



Une journée en présentiel dédiée à la transition Energie/Carbone

Le 26 février 2025, une vingtaine de participants se sont réunis dans les locaux de BSB-Les Foyers à Rennes pour une journée de travail et d'échanges :

La matinée a été consacrée à plusieurs thématiques d'actualités : adoption du PLF 2025, accessibilité du parc, décret Ombrières, feuille de route SNBC 3, Taxonomie, label BBC. En complément, le témoignage de Neotoa sur l'intégration des enjeux

environnementaux au PSP (segmentation et mise en gamme du patrimoine) a permis aux participants d'échanger sur leurs pratiques et leurs expériences en termes de stratégie patrimoniale.

L'après-midi a été ciblée sur le partenariat régional ARO/GRDF avec la présentation d'une étude qui modélise différents scénarios de réhabilitation permettant d'atteindre le niveau "BBC rénovation". Ce travail (mené dans le cadre du programme régional "Massification Réhabilitation) permet d'apporter une palette de solutions pour les logements chauffés au gaz.



Une journée en présentiel dédiée au bilan carbone (BEGES)

Le 13 novembre 2025, une trentaine de participants se sont réunis dans les locaux d'Espacil Habitat pour une journée de travail et d'échanges.

Après une présentation et une visite du siège d'Espacil Habitat, la matinée a été consacrée à un atelier collaboratif sur la réalisation du bilan carbone (BEGES) afin d'apporter une méthode commune au secteur Hlm pour orienter les choix méthodologiques (périmètre, calcul...). Cette séquence a été animée par le Cabinet CELLANCE (en lien avec le plan d'action USH).

L'après-midi a été consacrée à une présentation des dossiers pilotés à l'échelle régionale : FEDER, préparation de la nouvelle convention ARO/GRDF, consultation 6ème période CEE, programme de massification... Cette journée a montré une fois de plus que le partage d'expériences et la mise en réseau sont des leviers indispensables lors de ces groupes de travail.

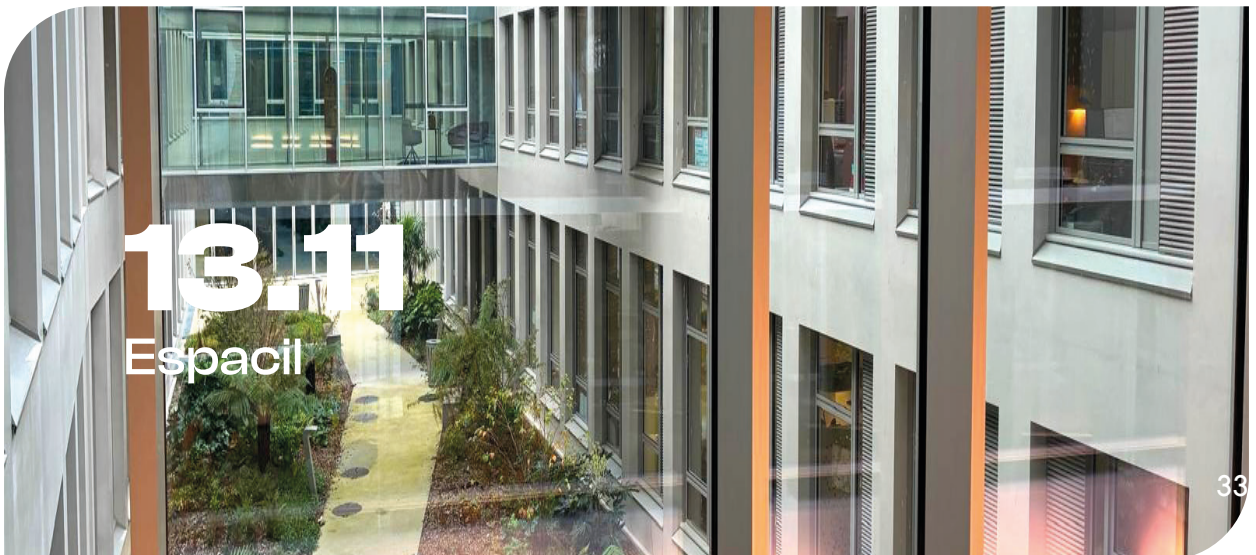




Perspectives 2026

Le groupe Patrimoine poursuivra les travaux entamés en 2025. Aussi, cette année sera l'occasion de poursuivre une dynamique autour de plusieurs axes structurants :

- Poursuite de l'accompagnement dans les stratégies climatiques et de décarbonation (ateliers de travail, REX...).
- Le développement d'un travail avec les équipes de la FFB Bretagne sur les sujets suivants : allotissement, groupements d'entreprises, réemploi, Lean et massification : organisation de groupes de travail dédiés par sujets et par territoire.
- Développement des échanges autour des matériaux biosourcés et du Hors Site.
- Acculturation à l'outil Prio Réno (DATA).





Le groupe métier

Qualité de service

Le groupe métier rassemble les responsables en charge de la qualité de service des organismes de logement social bretons.

Il aborde l'ensemble des sujets relevant de la qualité de service et notamment l'écoute de la satisfaction locataires avec la réalisation de l'enquête triennale.



34



Mai

.....

Une visioconférence consacrée à la relation aux prestataires

Le 20 mai 2025, 16 participants ont pris part à une visioconférence dédiée aux réflexions autour du traitement des réclamations techniques et de la relation aux prestataires. Organisé en collaboration avec l'USH, ce webinaire a été nourri par des retours d'expériences de bailleurs sur la mobilisation d'outils et la présentation de processus internes, notamment par Aiguillon Construction et Brest Métropole Habitat.



Septembre

.....

Temps d'échange sur les enseignements nationaux

Un second webinaire s'est tenu le 5 septembre 2025, réunissant 11 participants. Ce temps d'échanges a permis la présentation des résultats de l'Observatoire de la perception de la qualité de vie dans l'habitat et de l'étude de l'USH sur les engagements qualité de service des organismes Hlm, offrant aux participants des éléments de comparaison et de réflexion à l'échelle nationale.





Perspectives 2026

Le groupe métier Qualité de service poursuivra ses travaux autour de la relation client, de la communication positive et personnalisée, du traitement des sollicitations et de la qualité du cadre de vie.

Novembre

.....

Une journée en présentiel dédiée à la relation client

Le 25 novembre 2025, 13 référents qualité de service des organismes d'habitat social bretons se sont réunis à Saint-Brieuc, pour une journée de travail, consacrée à la relation client et de la thématique : « Comment communiquer autrement pour rendre le locataire acteur et améliorer l'expérience locataire ? ».

Cette rencontre a alterné apports, retours d'expériences et échanges de pratiques, avec la présentation de vidéos tutoriels développées par Aiguillon Construction et Terres d'Armor Habitat, ainsi que la découverte de solutions opérationnelles. La journée s'est conclue par un atelier collaboratif favorisant le partage entre participants.

« Comment communiquer autrement pour rendre le locataire acteur et améliorer l'expérience locataire ? ».

En lien avec l'USH, les réflexions porteront également sur le traitement des demandes d'intervention technique et sur la problématique de l'humidité dans les logements. Une formation-action proposée par l'USH viendra compléter ces travaux, avec l'objectif d'associer les personnels de proximité et les collectivités.

L'année 2026 sera également l'année de préparation et d'anticipation de l'enquête de satisfaction de 2027.



© Terres d'Armor Habitat Franck Rivalan

Le groupe métier

Accession sociale

Structurer une dynamique régionale au service d'une accession sociale sécurisée

En 2025, l'ARO Hlm Bretagne a poursuivi l'animation du groupe métier dédié à l'accession sociale, réunissant les directeurs généraux et responsables de l'accession sociale des organismes Hlm bretons.

Ce groupe constitue un espace de travail collectif structurant, favorisant le partage d'analyses, la montée en compétence des acteurs et la construction de positions communes, dans un contexte marqué par des tensions durables sur les marchés immobiliers et des parcours résidentiels bloqués.

Les réunions organisées en 2025 ont permis d'aborder de manière transversale et opérationnelle les principaux enjeux de l'accession sociale en Bretagne, notamment :

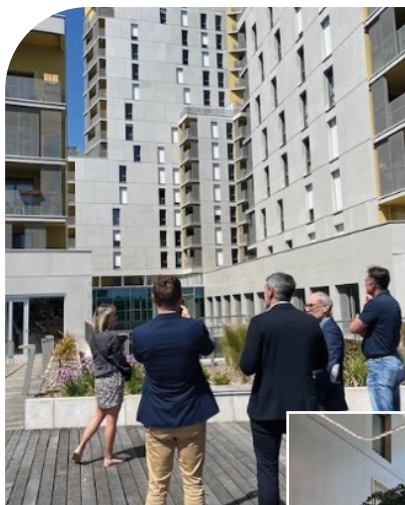
- L'analyse des dynamiques de production régionale, afin d'adapter l'offre aux besoins des ménages et aux spécificités territoriales ;
- Les actualités nationales et régionales impactant l'accession sociale (cadre réglementaire, dispositifs, conditions de financement) ;
- L'évolution des plafonds de ressources et de prix, au regard des réalités socio-économiques locales ;
- Le déploiement des OFS et du Bail Réel Solidaire (BRS), incluant les conditions d'agrément, les enjeux de copropriété et

la montée en charge des opérations sur les territoires bretons.

Ces travaux ont été enrichis par des retours d'expérience d'organismes, illustrant la diversité des montages d'opérations, la mixité des programmes et les contraintes spécifiques liées aux projets en renouvellement urbain ou en centre ancien.

Renforcer la qualité et la sécurisation des parcours d'accession

L'année 2025 a été marquée par la poursuite des travaux d'actualisation de la charte qualité accession sociale en Bretagne, qui constitue un axe structurant du groupe métier.



Visite du
« programme
Odacité »
(siège social
Espacil)
le 16 mai 2025





Cette démarche collective vise à :

- Adapter la nouvelle charte aux enjeux actuels de l'activité accession sociale (développement du BRS notamment) ;
- Harmoniser et renforcer les engagements des organismes Hlm bretons auprès des ménages acquéreurs et des partenaires ;
- Sécuriser durablement les parcours des ménages accédants, tant sur le plan juridique, financier que résidentiel ;
- Réaffirmer le rôle du mouvement Hlm comme acteur responsable de l'accession sociale, au service des politiques publiques de l'habitat.

Un groupe de travail opérationnel réunissant tous les métiers de l'accession sociale (monteur d'opération, responsable vente et commercialisation, référent qualité, gestionnaire de copropriétés, juriste) a été mis en place pour travailler à la déclinaison opérationnelle de la nouvelle charte qualité accession sociale.

Les échanges engagés en 2025 ont permis de poser les bases d'une nouvelle version de la charte, avec un objectif partagé : aboutir à la signature d'une nouvelle charte qualité régionale lors du Congrès Hlm à Bordeaux en septembre 2026, mobilisant l'ensemble du Mouvement Hlm breton.

Perspectives 2026

À l'issue de l'année 2025, le groupe métier accession sociale orientera ses travaux sur les thèmes suivants :

- Sécuriser les parcours résidentiels des ménages accédant à la propriété ;
- Renforcer le dialogue entre opérateurs bretons et avec l'ensemble des partenaires ;
- Observer et anticiper les dynamiques régionales ;
- Finaliser la signature de la charte qualité régionale, étape majeure pour renforcer la confiance des ménages et affirmer l'utilité sociale des opérateurs de l'accession sociale en Bretagne.



Visite de l'opération
« L'Écrin du Trotrieux »
(Guingamp Habitat)
le 24 janvier 2025

Le groupe métier

Direction Administrative et Financière

© La France

Réseau des DAF : une dynamique collective affirmée

Le Groupe Métier Régional des DAF (Directeurs Administratifs et Financiers) en Bretagne s'est imposé en 2025 comme un espace de coopération active, impulsée par les responsables financiers des OPH bretons qui ont pu se réunir régulièrement pour :

- Échanger sur leurs pratiques et leurs difficultés,
- Confronter leurs approches face aux évolutions réglementaires,
 - Co-construire des outils et des méthodes communs,
 - S'entraider sur des problématiques techniques et organisationnelles.

Cette dynamique s'appuie sur une confiance croissante entre les membres et un attachement partagé à renforcer l'efficacité des organismes Hlm bretons.

- Dynamique collective affirmée
- Nouvelles réglementations et impacts métiers
- Stratégie et gestion financière durable.

Les travaux ont été l'occasion d'analyser l'impact concret des nouvelles réglementations sur les organismes : réforme comptable, loi de Finances 2025, RLS, taxonomie et durabilité, dégrèvements TFPB, états réglementaires, ainsi que les changements d'ERP et la nécessaire simplification des remontées de données. Chaque sujet a été abordé en considérant ses effets sur le modèle économique et financier des OPH, pour anticiper et sécuriser les décisions budgétaires et opérationnelles.

Le groupe a également partagé ses expériences et solutions pour harmoniser les processus de lancement, montage et suivi des opérations, optimisant ainsi la gestion quotidienne et la performance financière.

Perspectives 2026

- Poursuivre la dynamique régionale et les échanges de bonnes pratiques
- Approfondir les sujets stratégiques pouvant bénéficier d'une réflexion collective (notamment le contrôle de gestion)
- Faire intervenir des experts externes (Fédération, USH, autres) pour enrichir les analyses et prendre de la hauteur sur les enjeux du secteur.

Cette démarche collective consolide la résilience financière des organismes Hlm bretons et contribue à une gestion plus efficace et durable du parc Hlm régional.



Le groupe métier

Politique de la Ville

En 2025, l'ARO Hlm Bretagne a poursuivi son rôle d'appui aux organismes Hlm bretons sur les enjeux liés à la Politique de la Ville, avec un accompagnement renforcé sur le renouvellement et la mise en œuvre des nouveaux contrats de ville et les enjeux liés à la tranquillité résidentielle. Les principaux axes d'intervention ont été :

- La promotion de l'outil Quartier PLUS : l'ARO a accompagné l'utilisation de cette plateforme dans le cadre de l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), en aidant les organismes à optimiser leur suivi des actions et projets de quartiers prioritaires.

- La montée en régime des problématiques de tranquillité – sécurité : ce sujet est devenu un axe de préoccupation croissant pour les organismes Hlm bretons. L'ARO a notamment soutenu le positionnement des organismes Hlm en tant qu'acteurs de la tranquillité résidentielle et partenaires de la sécurité publique.

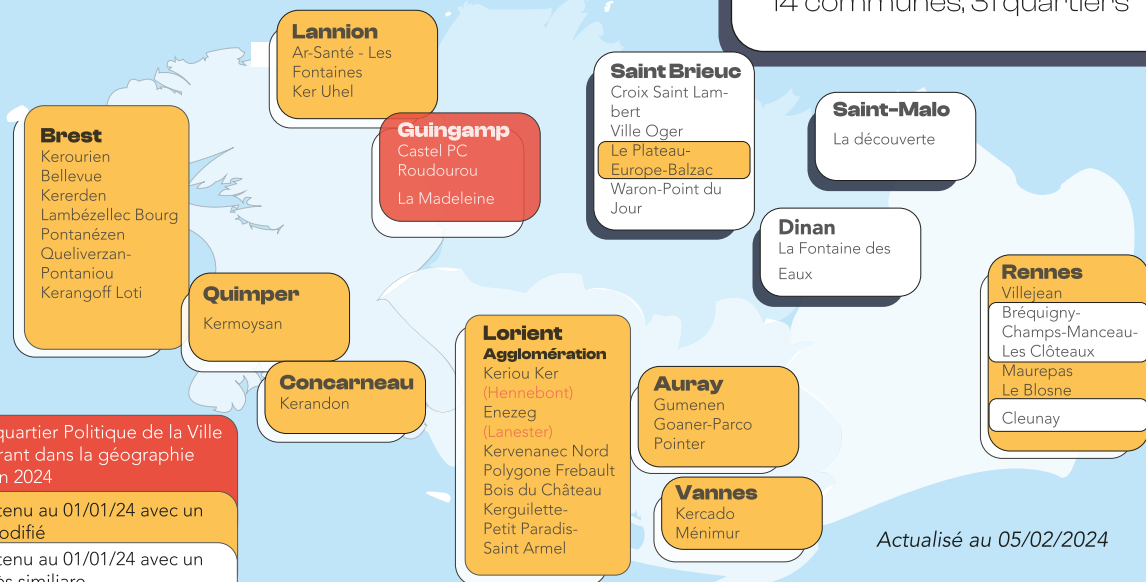


Perspectives 2026

Structurer et renforcer le réseau métier Politique de la Ville. L'ARO Hlm Bretagne se fixe pour objectif de développer davantage le groupe métier régional Politique de la Ville autour des problématiques liées au cadre de vie et à la tranquillité résidentielle, afin de répondre aux préoccupations croissantes des organismes Hlm bretons.

Politique de la ville en Bretagne

14 communes, 31 quartiers



Nouveau quartier Politique de la Ville (QPV), entrant dans la géographie prioritaire en 2024

QPV maintenu au 01/01/24 avec un contour modifié

QPV maintenu au 01/01/24 avec un contour très similaire

Actualisé au 05/02/2024

Renouvellement urbain, développement et stratégie foncière



Accompagner les organismes Hlm dans les dynamiques de transformation urbaine

En 2025, l'ARO Hlm Bretagne a renforcé son rôle d'appui stratégique et opérationnel auprès des organismes Hlm bretons sur les enjeux de renouvellement urbain, de développement et de maîtrise foncière, dans un contexte marqué par la complexité croissante des projets urbains et la nécessité de coordonner les interventions à l'échelle régionale.

L'association a notamment contribué à l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPF Bretagne, afin de porter une vision partagée des besoins fonciers des organismes et de renforcer l'articulation entre politiques foncières régionales et stratégies de production de logements sociaux et d'accession sociale. L'ARO Hlm Bretagne a également assuré un appui spécifique aux projets de renouvellement urbain financés dans le cadre de l'ANRU, en accompagnant les organismes dans le suivi et la compréhension des cadres d'intervention.

En 2026, l'ARO Hlm Bretagne identifie la nécessité de structurer et développer un groupe métier régional dédié au renouvellement urbain, au développement et à la stratégie foncière, afin de :

- Partager les pratiques et retours d'expérience sur les projets de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) ;
- Renforcer la coordination des stratégies foncières, en lien avec l'EPF Bretagne et les collectivités territoriales ;
- Accompagner les organismes face à la montée en complexité des montages opérationnels et financiers ;
- Favoriser une approche régionale cohérente des enjeux de développement, de transformation des quartiers et de sobriété foncière.





Le groupe métier

Communication

Le groupe métier Communication rassemble les communicants des organismes de logement social bretons pour favoriser les échanges de pratiques, le développement des compétences, l'exploration de nouvelles thématiques, le partage de problématiques communes mais aussi pour renforcer les liens entre participants.

Mars

Communication de crise et communication interne

Le 13 mars, les communicants se sont réunis chez Archipel Habitat.

Lors de cette rencontre nous avons abordé la communication de crise. Ce sujet a donné lieu à de nombreux échanges et retour d'expériences et a permis de partager les bonnes pratiques pour mieux anticiper et réagir dans une situation de crise.

Un tour d'horizon des initiatives en matière de communication interne a permis de mettre en lumière la grande créativité des organismes pour favoriser le bien-être au travail, renforcer l'engagement et la cohésion au sein des structures et développer leur attractivité.

Ces rencontres entre communicants sont des temps d'échanges et d'informations précieux pour les participants qui peuvent partager leurs problématiques, s'enrichir des expériences des autres et développer leurs compétences autour de nombreux sujets.



Juin

.....

Une journée Communication interrégionale

Bretagne - Pays de la Loire
à Rennes

Le 19 juin dernier, les professionnels de la communication du secteur Hlm des régions Bretagne et Pays de la Loire se sont retrouvés à Rennes pour une journée interrégionale placée sous le signe du partage et de la réflexion.



La première partie de la journée était consacrée à la communication dans le secteur Hlm. Joachim Soëtard, directeur des Affaires Publiques, de la Communication et du Digital à l'Union sociale pour l'habitat, a présenté l'Union et les services mis à disposition des organismes. Il a ensuite partagé les résultats du dernier baromètre d'image du secteur Hlm, avant de détailler le plan d'actions 2025-2026.

L'après-midi a été consacrée à une problématique aussi technique qu'essentielle : comment communiquer institutionnellement à l'approche des élections municipales et communautaires, dans le respect du cadre juridique? Maître Arnaud Pélissier, du cabinet VEDESI, a présenté les principales règles encadrant la Communication des collectivités locales en période préélectorale, avec un focus sur les élections municipales et communautaires.

Son intervention a permis d'apporter un éclairage précis sur les pratiques à éviter et les risques encourus, afin de garantir l'équité entre candidats et prévenir tout usage abusif des moyens publics à des fins électorales.



Novembre

.....

Une journée dédiée à la marque Employeur

Parce que la Marque Employeur est une thématique transversale qui revêt un enjeu stratégique pour les organismes Hlm, nous avons réuni les groupes métiers Communication & RH le 6 novembre à Rennes.

30 participants ont pris part à cette rencontre riche en échanges et en travaux collectifs, accueillis dans les locaux d'Espacil.

La directrice générale d'Espacil, Julia Lagadec a accueilli les participants en présentant la stratégie marque employeur déployée au sein de son organisme. Une démarche intégrée, alignée sur la politique RH et la culture d'entreprise d'Espacil.

Au terme de cette journée, les participants sont repartis avec des outils concrets pour structurer ou renforcer leur marque employeur.

Paroles de partenaires



Hervé Saulnier-Rome

Directeur du CREHA Ouest



La relation entre le CREHA Ouest et l'ARO Hlm Bretagne s'est construite dans la durée, sur la confiance, la constance et une volonté partagée de faire progresser collectivement les politiques de l'habitat en Bretagne.

Chaque année, de nombreux travaux partenariaux sont menés, au bénéfice des bailleurs sociaux comme des collectivités bretonnes. Mais au-delà des sujets techniques et des productions, je souhaite surtout souligner la qualité de dialogue et de réflexion qui animent nos échanges.

Avec des compétences respectives distinctes mais des interactions quotidiennes, nos relations sont fluides, directes, fondées sur une réelle connaissance mutuelle et une culture

commune du service rendu aux territoires. Cette proximité favorise une dynamique de coopération très opérationnelle, renforcée par la mutualisation de ressources, qu'il s'agisse de la DATA, des outils d'observation, ou encore de la communication.

En 2025, cette collaboration s'est notamment traduite par de nombreux temps collectifs de réflexion et de production autour de sujets structurants :

- La communauté de pratiques autour de la gestion en flux et de l'amélioration continue des processus associés ;
- Le suivi des publics prioritaires ;
- Les travaux data et études statistiques ;
- L'accompagnement des EPCI dans la mise en œuvre de leurs politiques d'attributions.

Une dynamique partenariale qui s'illustre également à travers la collaboration avec le Club Décentralisation Habitat Bretagne notamment autour de l'outil POLA, qui témoigne de notre capacité à croiser les expertises et à développer des outils utiles, partagés et concrets pour les acteurs de terrain.





Elie Ballester

Délégué général Atlansun

”

L'ARO Hlm Bretagne et Atlansun ont poursuivi leur partenariat en 2025, autour de projets structurants, notamment au sein du Club Entreprises pour la massification de la rénovation énergétique.

Cette année, d'autres actions concrètes ont été mises en œuvre, comme par exemple des sessions d'acculturation au photovoltaïque à destination des maîtres d'ouvrage publics et bailleurs sociaux.

Ces sessions visent à répondre aux premières questions techniques et économiques à se poser en amont d'un projet photovoltaïque. Parallèlement, notre expertise en solaire thermique s'est traduite par des accompagnements individuels via la réalisation de notes d'opportunités ou des diagnostics de réhabilitation, dans le cadre de projets de chaleur renouvelable solaire.

Paroles de partenaires

Partenariat ARO Atlansun

Enfin, la sensibilisation au programme Sol Solidaire, via un webinaire de présentation, a été l'occasion de présenter cet appel à projets à destination des bailleurs sociaux, ainsi que le premier projet lauréat breton avec Brest Métropole Habitat.

Atlansun est le réseau professionnel de la filière solaire photovoltaïque et thermique en Bretagne et Pays de la Loire.

Notre association réunit entreprises de la filière, collectivités territoriales, partenaires et maîtres d'ouvrage. En siégeant au conseil d'administration d'Atlansun, l'ARO Hlm Bretagne apporte une vision indispensable de la maîtrise d'ouvrage et garantissant que l'énergie solaire réponde aux besoins du logement social.





Karinne Guilloux-Lafont

Déléguée régionale de l'URHAJ
Bretagne

”

Le partenariat historique entre l'ARO Hlm Bretagne et l'Union Régionale Habitat Jeunes Bretagne a notamment permis l'organisation d'un temps fort commun le 17 octobre dans les locaux d'un Foyer Jeunes Travailleurs de l'AILES.

Les participantes et participants, gestionnaires de FJT et organismes Hlm, ont échangé autour d'une question essentielle : comment renforcer le partenariat entre bailleurs et gestionnaires pour mieux accompagner les parcours résidentiels des jeunes ? Entre présentation de chiffres clés, retours d'expérience concrets sur des coopérations réussies entre bailleurs et gestionnaires, ateliers collaboratifs et visite

de site, la journée fut riche en contenus et échanges pour développer et diversifier des offres de logements adaptées aux besoins des jeunes.

Fort de ses 19 adhérents, le réseau Habitat Jeunes Bretagne développe des projets locaux qui favorisent via le logement l'émancipation des jeunes de 16 à 30 ans et leur autonomie en s'appuyant sur le savoir-faire des équipes socio-éducatives et leurs partenaires.

Le rôle de l'Union Régionale est d'accompagner les structures Habitat jeunes et les territoires dans cette dynamique et de renforcer la lisibilité de l'expertise du réseau et de ses membres au sein des territoires.

Le partenariat avec l'ARO Hlm est essentiel au développement d'une culture partagée, afin qu'organismes Hlm et gestionnaires continuent de croiser les regards et les expertises, d'identifier des leviers d'action concrets, et de renforcer leur coopération pour un accompagnement toujours plus efficace du public jeune. Les chantiers à venir pour 2026 ? Le renouvellement de la convention de partenariat ARO Hlm - URHAJ, afin de poursuivre les coopérations avec de nouvelles perspectives à imaginer ensemble.



Les bailleurs sociaux investissent dans des projets et des actions innovantes !

FSI ●

le Fonds de Soutien à l'Innovation

L'ARO Hlm accompagne les organismes bretons dans la constitution de leur dossier de demandes de subventions auprès du Comité national des aides.

Logement adapté aux besoins des locataires

Déploiement de la solution Reveal Care, un logiciel d'analyse de données afin d'optimiser les politiques seniors, d'anticiper les besoins et d'orienter les actions de prévention.

Maîtrise d'ouvrage innovante

Mobilisation des talents locataires (réemploi des matériaux).

25 ●

Projets ayant reçu un avis favorable pour

828 747€

22 ●

Projets de modernisation recourant à des méthodes déjà éprouvées, reproductibles et profitant directement aux locataires.

828 747 €

de subventions FSI
octroyés aux organismes

pour

1 459 488 €

d'investissement
par les bailleurs

Implication environnementale et sociétale

Développer une filière locale
de réemploi inclusive et des
coopérations territoriales.

.....

Organisations efficientes au bénéfice des locataires

Déploiement d'une solution
numérique au service de la relation
client : un nouvel Espace Locataire.

.....



3

Projets Innovation

services ou procédés
nouveaux ou améliorés, en
phase d'expérimentation
ou de prototypage.

10

Organismes
engagés
et bénéficiaires.



Programme Massification

L'ARO Hlm Bretagne travaille depuis plus de deux ans avec les organismes Hlm pour lancer un marché massifié de la réhabilitation performante en réponse aux objectifs de la décence énergétique et de la Stratégie Nationale Bas Carbone.

En Bretagne, le coût de la SNBC pour le parc social est estimé à 8 milliards d'euros ce qui implique une accélération forte du rythme des réhabilitations et la nécessité de trouver des entreprises, capables de répondre à cette montée en charge. Au regard de ces enjeux, c'est l'ensemble de l'écosystème régional qui se mobilise pour transformer le mode de rénover à l'échelle de la région.

8

Mds d'euros
coût de la SNBC pour
le parc social en Bretagne

Principes du programme de massification :

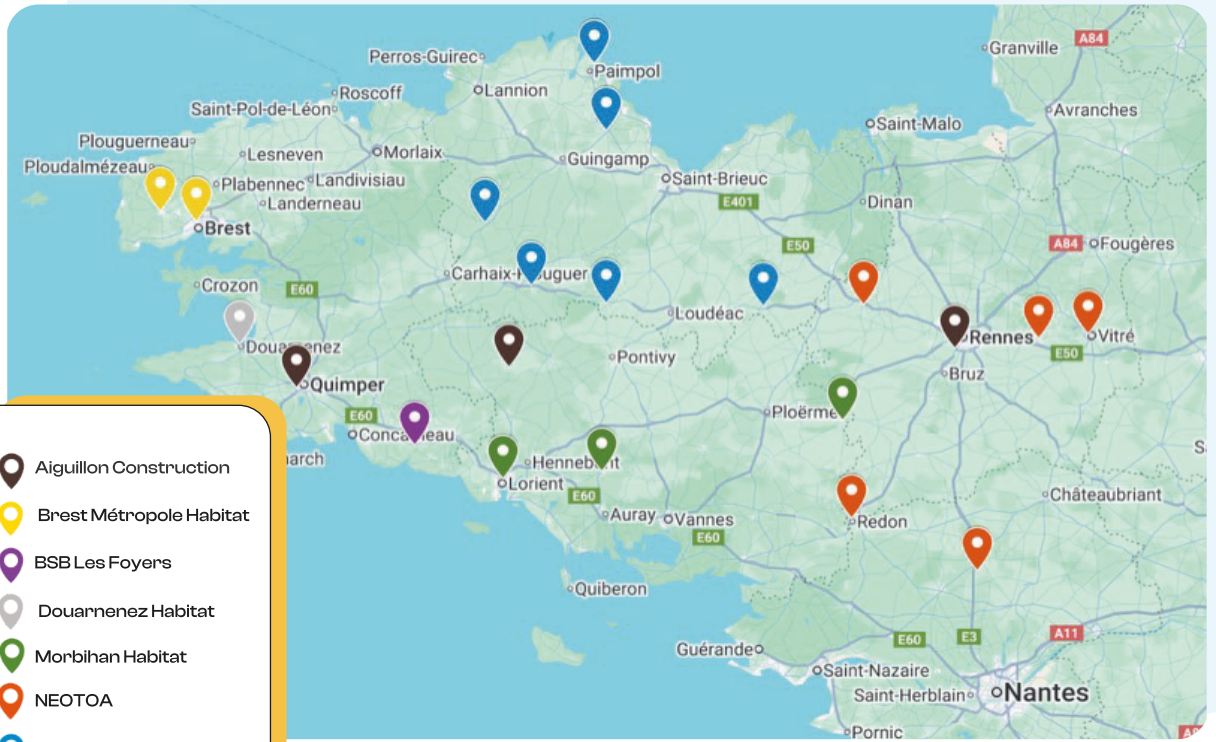
- Cibler le patrimoine le mieux adapté aux techniques de préfabrication (petits collectifs du R+3 au R+6).
- Acheter en commun des « kits travaux standardisés » qui permettent une rénovation en site occupé en embarquant la conception d'éléments duplicables sur un volume important d'opérations
- Au-delà d'une recherche de performance énergétique, ce programme vise l'efficacité du groupement de commande par la mise en place d'une Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD).

Depuis septembre 2025, le programme Massification est entré en phase pré-opérationnelle avec le lancement de la mission AMO programmatique confiée au groupement EMENDA/REPAIRE avec :

- La réalisation des diagnostics techniques sur les 21 résidences identifiées
- La définition des travaux en lien avec les performances énergétiques visées
- La rédaction du programme commun d'investissement (allotissement, budget, ordonnancement des résidences, scénarios de travaux...)

En parallèle des études techniques sur le patrimoine, les organismes Hlm s'organisent collectivement pour acheter et piloter la mission de MOD. Les travaux en 2025 ont permis de définir le véhicule d'achat commun, les règles de gouvernance, et de valider le périmètre d'action de la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée.

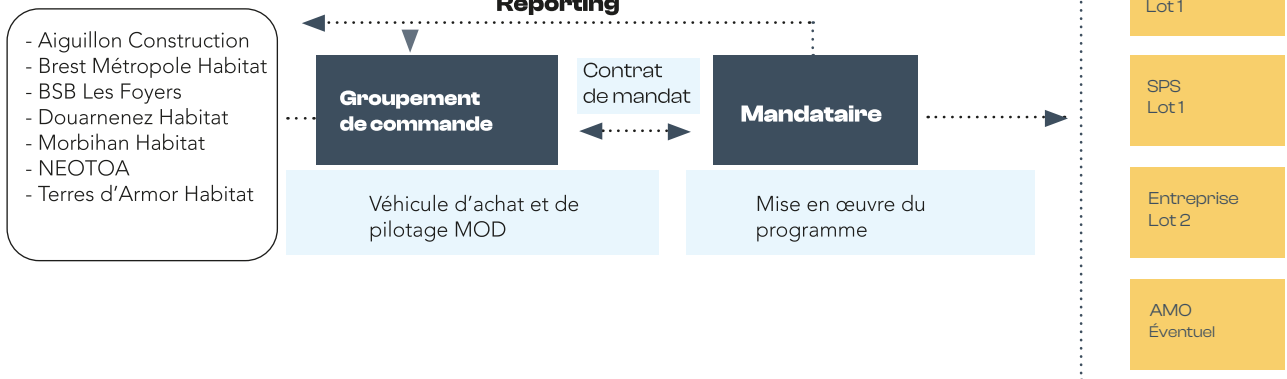




- Aiguillon Construction
- Brest Métropole Habitat
- BSB Les Foyers
- Douarnenez Habitat
- Morbihan Habitat
- NEOTOA
- Terres d'Armor Habitat

Mandat de maîtrise d'ouvrage ● ● ●

Une maîtrise d'ouvrage déléguée pour massifier l'opération



Chiffres-clés programme massification

7
bailleurs
engagés

2500
logements
référencés sur les
4 départements
bretons

Un premier marché
préfigurateur de
609
logements
(21 résidences)



Pauline Urien

Directrice



Fanny Martel

Chargée de mission
Développement neuf,
Rénovation urbaine et Stratégie foncière



Camille Flet

Responsable Pôle politiques
sociales et Innovation



Alice Martin

Chargée de mission
Politiques Patrimoniales



Amélie Delaunay

Chargée de mission
Politiques sociales et animation territoriale

L'équipe



Ambre Pioger

Data scientist
Poste mutualisé avec le CREHA Ouest
et l'USH Pays de la Loire



Caroline Pasquet

Chargée de communication
Poste mutualisé avec le CREHA Ouest
et l'USH Pays de la Loire

Les adhérents

33
Organismes



Le Foyer d'Armor



L'Habitation familiale
Lorien-Brest



Crédits photos
Couverture : Fougères Habitat



1, Square de Flandre 35000 Rennes
02 99 35 02 75

accueil@arohm-bretagne.org
www.arohm-bretagne.org