



# Les Hlm, une chance pour votre territoire

L'UNION  
SOCIALE  
POUR  
L'HABITAT



Les Hlm, l'habitat en Mouvement

**Le Mouvement Hlm**, ce sont plus de 600 organismes Hlm, 12 000 administrateurs bénévoles, 80 000 salariés, plus de 10 millions de personnes qui sont, aujourd'hui, logées dans les quelques 4,5 millions de logements que possèdent les organismes Hlm et près de 15 000 familles qui tous les ans accèdent à la propriété grâce à l'accession sociale.

De par la nature de ses missions et de sa philosophie, le logement social est au service des territoires et de leurs habitants. Parce qu'il permet de loger des personnes en dessous des prix du marché locatif privé, parce qu'il crée de l'activité économique, parce qu'il promeut et permet l'accession sociale à la propriété, parce qu'il porte depuis longtemps une attention résolue aux questions de transition énergétique, le logement social – et les acteurs de terrain que sont les organismes Hlm – sont vos partenaires.

Cette brochure a pour objectif de vous en dire plus sur cette grande politique publique qu'est le logement social.

## Pourquoi les Hlm sont une **chance** pour votre territoire?

- Parce qu'ils sont **créateurs de pouvoir d'achat**, avec des loyers fixés par le législateur permettant la maîtrise du « reste à vivre » des locataires ou des personnes engagées dans une accession sociale à la propriété.
- Parce qu'ils œuvrent pour la **cohésion sociale**, en développant, quand c'est nécessaire, des politiques sociales adaptées aux situations des personnes logées.
- Parce qu'ils sont **créateurs de dynamisme économique** : construire, entretenir et rénover des logements sociaux, c'est contribuer à l'emploi local.
- Parce qu'ils sont **bâtisseurs et gestionnaires sur la durée**, et qu'ils prennent en compte les impératifs écologiques et de long terme.
- Parce qu'ils facilitent les **parcours de vie et les parcours résidentiels**, en accompagnant chaque locataire dans son projet, du plus fragile au futur acquéreur en **accession sociale à la propriété**.
- Parce qu'ils sont **acteurs des politiques locales de l'habitat**, et donc de l'aménagement du territoire.

Le parc Hlm compte **4,7 millions** de logements locatifs et **300 000** logements-foyers

Il loge plus de **10 millions** de personnes

**Près de 500 000** logements sont attribués chaque année, soit à des nouveaux ménages, soit à des locataires Hlm en mobilité

**14 600** logements ont été vendus en 2019 en accession sociale à la propriété

**Plus de 17 milliards** d'euros sont investis chaque année par les organismes Hlm, dont **près de 4 milliards** pour entretenir, rénover et réhabiliter leur patrimoine

Aujourd'hui, plus **de 2 millions de ménages sont en attente** d'un logement social



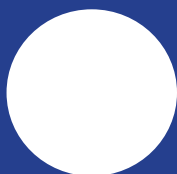






# Sommaire

- 06** Les organismes Hlm, partenaires de premier plan des collectivités locales
- 08** Pouvoir d'achat, économie locale, lutte contre le réchauffement climatique : les Hlm peuvent renforcer l'attractivité de votre territoire
- 10** La mission des Hlm : « Loger la France telle qu'elle est »
- 14** La loi SRU, un outil au service de la mixité sociale
- 16** L'accès à un foncier abordable, un enjeu stratégique pour des loyers Hlm et l'accession sociale
- 18** Le financement des Hlm : un modèle largement adossé au Livret A
- 22** Comment les logements Hlm sont attribués
- 24** Construire, entretenir, gérer
- 26** Permettre à des ménages à revenus modestes de devenir propriétaires
- 28** Comment les Hlm contribuent aux politiques environnementales des collectivités
- 30** Le rôle des organismes Hlm dans le renouvellement urbain et la gestion des quartiers



# Les organismes Hlm, partenaires de premier plan des collectivités locales



## Des acteurs du pacte républicain

Les organismes Hlm ont pour mission de mettre à disposition un logement de qualité, en location ou en accession sociale à la propriété, à tous les ménages qui peinent à se loger dans les conditions du marché. Ils contribuent à la mise en œuvre du droit au logement et au renforcement de la mixité sociale dans les territoires.

## Une chaîne de savoir-faire

Les organismes Hlm construisent, attribuent et gèrent des logements de haute qualité technique, architecturale et environnementale. Ils réalisent des opérations d'accession à la propriété assorties de garanties pour l'accédant. Ils peuvent également intervenir pour les collectivités locales en tant qu'aménageurs ou assurer la gestion de syndic de copropriétés issues de leur activité.



## Au service d'une mission d'intérêt général : loger la France « telle qu'elle est »

Les organismes Hlm sont des acteurs de l'économie sociale et solidaire, et ils sont investis d'une mission d'intérêt général. L'ensemble de leurs recettes, c'est-à-dire les loyers, est affecté à leur mission.

Les logements locatifs qu'ils produisent sont soumis de manière pérenne à des plafonds de loyers et les attributions sont réalisées sous conditions de ressources. Ils ne peuvent être vendus sans que les collectivités locales ayant participé à leur financement ne soient consultées. La spécificité des

organismes Hlm tient en outre à la place importante donnée aux collectivités locales, aux habitants et aux partenaires dans leurs instances de décisions.

Ils sont par ailleurs animés par 12 000 administrateurs bénévoles et 82 000 salariés.

### Une diversité d'opérateurs aux statuts juridiques différents

Il existe aujourd'hui 631 organismes, répartis sur l'ensemble du territoire :

- 233 Offices Publics de l'Habitat (OPH), établissements publics locaux rattachés à des collectivités locales ou à des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ;

- 183 Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), sociétés anonymes investies d'une mission d'intérêt général ;
- 162 Sociétés coopératives d'Hlm, sociétés à capital variable fondées sur les principes coopératifs de démocratie et de transparence ;
- 53 Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété (SACICAP).



## Le regroupement des organismes, un des objectifs de la loi Elan

Les organismes de logements sociaux sont engagés dans des opérations de regroupement, conformément aux objectifs et au calendrier fixés par la loi Elan. Concrètement, la taille minimale d'un organisme Hlm ou d'un regroupement d'organismes – qu'il s'agisse d'une fusion entre deux organismes, du rattachement à un groupe ou d'une Société de Coordination (SAC) – a été fixée à 12 000 logements. Ce seuil, fixé par la loi pour le 1<sup>er</sup> janvier 2021, a été concerté avec le Mouvement Hlm dans le cadre de la Conférence de consensus organisée par le Sénat à l'automne 2017.

« Dans chaque région, une **ASSOCIATION RÉGIONALE** rassemble l'ensemble des organismes d'habitat social qui interviennent sur son territoire. »

# Pouvoir d'achat, économie locale, lutte contre le réchauffement climatique : les Hlm peuvent renforcer l'attractivité de votre territoire

Loin des idées reçues, les Français soutiennent massivement les Hlm, qu'ils considèrent comme des acteurs essentiels de la cohésion sociale. Bâtir et gérer un parc social, c'est investir dans l'économie locale, attirer des ménages aux profils divers, et assurer un habitat qui tient compte des enjeux climatiques.

## Un instrument de cohésion sociale au service de la République

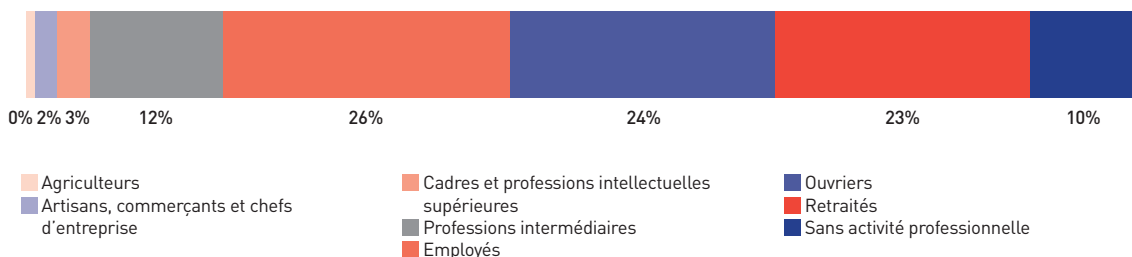
Un Français sur deux vit ou a vécu dans le logement social au cours de sa vie. Les études successives témoignent sans ambiguïté de l'attachement que portent les

Français au parc social. En juin 2018, **89 % des Français** saluaient le « rôle important » que les Hlm jouent dans la société française. 57 % des sondés se disent par ailleurs « attachés au logement social ou Hlm tel qu'il existe en France aujourd'hui et à ses principes » [source enquête Kantar Public/USH juin 2018].

« Les Hlm permettent de loger des ménages jeunes et des familles, qui font **VIVRE L'ÉCONOMIE LOCALE ET LES SERVICES PUBLICS.** »

## ... % ... Catégorie socio-professionnelle des chefs de ménage selon leur statut d'occupation

Recensement 2016, France entière







## Un rôle économique qui bénéficie à l'emploi local

En tant que donneurs d'ordre, les organismes Hlm sont également des acteurs économiques au sein des territoires. Leurs investissements annuels représentent l'équivalent de 140 000 emplois non délocalisables. Ils peuvent en outre insérer des clauses sociales dans les appels d'offre, et participer ainsi à l'insertion économique de publics fragilisés.

## Les Hlm, à l'avant-garde dans la lutte contre le changement climatique

Avec 4,7 millions de logements en gestion, et plus de 114 000 logements annuels programmés (moyenne de production annuelle sur le dernier mandat municipal 2014-2019), les organismes Hlm disposent d'un potentiel d'action considérable dans la lutte contre le changement climatique :



## Les Hlm, garants du bien-vivre ensemble

Les organismes Hlm participent à la mixité économique et sociale de nos villes, en logeant les familles modestes, mais pas seulement : les ménages en activité représentent 67 % des locataires [source Union data].

économies d'énergie, tri sélectif, développement des énergies renouvelables, installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, gestion économe du foncier et des ressources naturelles, réduction des déchets de chantier... À travers ces opérations, ils sont les garants d'un développement du parc social en phase avec les défis climatiques et environnementaux que doivent relever les territoires.

..... **42%** .....

du parc social français est classé en étiquette énergétique A, B ou C contre environ 14 % pour l'ensemble du parc résidentiel français. [source Union data].

Les organismes Hlm participent au logement des travailleurs clés, indispensables à la vie collective, et permettent de loger les salariés à proximité de leur emploi, ce qui est souvent gage d'activité et de développement pour les entreprises. Garants du bien vivre-ensemble, les organismes Hlm remplissent cette mission au quotidien, en témoignent les locataires eux-mêmes : 85 % d'entre eux se disent satisfaits de leurs logements, et 84 % apprécient leurs quartiers [source Observatoire de la perception de la qualité de vie dans l'habitat].

# La mission des Hlm :

## « Loger la France telle qu'elle est »

Les modèles familiaux se diversifient, les modes de vie évoluent, selon les parcours de vie et le renouvellement des générations, et créent des besoins en logements de plus en plus différents et individualisés. Pour les collectivités, moduler l'offre de logements représente un défi : qualifier les besoins pour piloter l'aménagement du territoire ; mais aussi un enjeu : favoriser une dynamique socio-démographique équilibrée.

### Adapter les logements à l'évolution des modes de vie

Pour répondre à la multiplication des nouveaux besoins, l'offre de logements et de services d'accompagnement s'est diversifiée, au service des programmes de l'habitat des collectivités territoriales.

Les organismes Hlm aident à construire des parcours résidentiels pour les familles.

Pour faciliter l'accès à l'indépendance des jeunes adultes, leur permettre de quitter le domicile parental, pour effectuer des études ou trouver un premier emploi, les bailleurs proposent une offre de petits logements et développent la colocation. L'accession sécurisée à la propriété est aussi une réponse pour les jeunes ménages, notamment au moment de fonder une famille.

Face aux enjeux de la dépendance, les organismes Hlm adaptent les logements et créent des services spécifiques pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et contribuer à l'autonomie des personnes en situation de handicap.

Pour les personnes en situation précaire ou en réinsertion, différentes solutions sont également développées en lien avec d'autres partenaires : résidences sociales, maisons relais, logements d'insertion...



**1 Français sur 2** vit ou a vécu dans un logement social au cours de sa vie  
(source : KantarPublic)



## Moduler l'offre pour préserver le pouvoir d'achat de chacun et garantir la mixité

Le financement des programmes immobiliers est pensé pour moduler les niveaux de loyers et accueillir des ménages aux pouvoirs d'achat différents. L'enjeu : favoriser à la fois la mixité socioéconomique des quartiers et une répartition équitable de l'aide publique entre ceux qui en ont le plus besoin.

Selon le niveau de loyer des futurs résidents, le financement des Hlm est plus ou moins soutenu par des aides publiques, pour des prestations de qualité égale. Trois produits de financement différents existent : le PLUS, le PLAI et le PLS.

- Le PLUS est le produit central de financement du logement social (logement locatif social – LLS – dans les DOM).
- Le PLAI est destiné aux ménages cumulant des difficultés sociales et de faibles ressources (dans les DOM il s'agit du logement locatif très social – LLTS).
- Le PLS est destiné au financement de logements Hlm pour des ménages un peu plus aisés, mais dont les ressources ne dépassent pas 1,3 fois les plafonds PLUS.

%

## Combien de logements locatifs sociaux sont programmés chaque année ?

Il existe différents types de logements sociaux, caractérisés par leurs modalités de financement et leurs niveaux de loyer :

- **PLUS** Prêt locatif à usage social ;
- **PLAI** Prêt locatif aidé d'intégration ;
- **PLS** Prêt locatif social.

### Programmation 2019 en métropole, hors ANRU (source DHUP)

PLAI	31 800	30 %
PLUS	45 000	43 %
PLS	28 700	27 %
Ensemble	105 500	



En complément de ces trois produits, les organismes développent des programmes intégrant des Logements Locatifs Intermédiaires qu'ils peuvent réaliser via des filiales dédiées. Ils répondent aux besoins des ménages qui disposent de revenus trop élevés pour accéder au parc social mais qui peinent à trouver un logement privé dans les zones tendues. Ils ne bénéficient pas en revanche des mêmes aides et ne sont pas comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

## **PLH, SCOT, PLU...** **des outils de planification** **au service d'une vision** **politique**

Les élus locaux disposent de plusieurs outils de planification pour traduire la vision stratégique qu'ils portent sur leur territoire. Ces outils spécifiques, dédiés à l'habitat (programme local de l'habitat), aux règles d'urbanisme (plan local d'urbanisme), ou à des enjeux transversaux d'aménagement d'un bassin de vie (schéma de cohérence territoriale) sont articulés les uns aux autres : dans les territoires concernés, le PLH doit être compatible avec le SCOT, et s'impose au PLU. Élaborés dans la concertation, ils font l'objet de suivis réguliers pour s'assurer de leur mise en œuvre.



### **Le PLH, document de référence**

Dans les intercommunalités compétentes en matière d'habitat, un programme local de l'habitat (PLH) est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines. (Article L302-1 CCH).

Le PLH définit pour 6 années, la stratégie habitat à l'échelle intercommunale : quelle politique de développement de l'offre pour répondre aux besoins ? Quelle stratégie foncière pour satisfaire les objectifs de construction en limitant l'étalement urbain ? Quels objectifs de rénovation du parc existant ? Comment satisfaire une grande diversité de publics ? Tels sont les questionnements auxquels le PLH doit répondre. Il est piloté par l'EPCI en concertation avec les acteurs locaux. Chaque commune participe à son élaboration, contribue à la définition des besoins et délibère pour son adoption.

Si ce document est obligatoire pour les EPCI de plus de 30 000 habitants comportant une ville de plus de 10 000 habitants, il peut également être mis en place dans des EPCI plus ruraux et s'intégrer aux Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunal.





#### Plafonds de ressources annuelles en locatif Hlm en revenus annuels (PLUS 2020)

Revenu fiscal de référence 2018 en euros

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	24 006 €	24 006 €	20 870 €
Une famille monoparentale avec un enfant	47 031 €	43 127 €	33 516 €
Une famille avec deux enfants	56 152 €	51 659 €	40 462 €



### S'impliquer, en tant qu'élu, dans la gouvernance des organismes Hlm

Dans un contexte de territorialisation croissante des politiques du logement, que le projet de loi 3D (« décentralisation, différenciation et déconcentration ») pourrait encore renforcer, cette implication est nécessaire pour construire un lien pérenne et efficace entre les collectivités territoriales et les organismes Hlm. Un lien que les associations régionales Hlm contribuent également à consolider.



# La loi SRU, un outil au service de la mixité sociale

En fixant un seuil minimal de logements sociaux à atteindre dans certaines communes, l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) a pour objectif de renforcer l'offre de logements disponibles pour les ménages à revenus modestes. Il vise aussi à assurer une répartition équilibrée du logement social sur le territoire, gage de la diversité et de la mixité en matière d'habitat.



## Trois types de communes concernées

L'article 55 de la loi SRU a créé l'obligation pour les communes les plus urbaines de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux d'ici à 2020. Ce seuil est relevé à 25 % par la loi du 18 janvier 2013, avec comme date butoir 2025 pour les communes « à fort potentiel ». Il s'agit des communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) appartenant à un EPCI ou à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Les communes correspondant à ces critères mais qui ne nécessitent pas d'effort de production supplémentaire pour répondre à la demande conservent un objectif de 20 %.

La loi élargit enfin les obligations de mixité sociale (taux de 20 %) à des communes de plus de 15 000 habitants hors périmètre SRU mais en croissance démographique. La liste des communes concernées est réévaluée tous les ans a minima.



## Les logements comptabilisés

Chaque année, un inventaire des logements locatifs sociaux est effectué dans ces communes. Il prend en compte les logements des organismes Hlm (à l'exception des logements non conventionnés et construits depuis 1977), les logements des Sociétés d'économie mixte (SEM) et de certaines entreprises minières, les logements locatifs conventionnés ou récemment déconventionnés, les ventes récentes, le prêt social location-accession (PSLA), la plupart des logements-foyers ainsi que les logements à vocation sociale appartenant aux collectivités locales ou à l'État.

## Des objectifs de rattrapage renforcés, avec une date butoir en 2025

Les communes n'atteignant pas les seuils fixés s'engagent dans un plan de rattrapage comportant des objectifs intermédiaires triennaux. Quand elles appartiennent à un EPCI compétent en matière de PLH, les objectifs sont fixés par ce dernier. La loi de 2013 renforce le rythme de rattrapage : 25 % minimum du déficit en 2014-2016, 33 % en 2017-2019, 50 % en 2020-2022 et 100 % en 2023-2025.

Tant que le seuil des 20 ou 25 % n'est pas atteint, les communes sont soumises à un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales. Les dépenses engagées en faveur du logement social peuvent en être déduites. À la fin de chaque période triennale, un bilan est établi, le non-respect des engagements entraînant des pénalités qui peuvent être multipliées par cinq par décision préfectorale.

## Une diversité de modes de production

Pour répondre aux exigences de la loi et accélérer la production annuelle de logements sociaux, le maire peut s'appuyer sur le secteur Hlm de plusieurs manières. Les organismes Hlm peuvent construire des logements neufs ou, à travers l'acquisition-amélioration, acquérir des logements anciens, dont ils assurent ensuite la réhabilitation. Autre possibilité : les organismes Hlm peuvent acquérir des logements en l'état futur d'achèvement (Véfa) dans le cadre d'opérations réalisées par des promoteurs.

La liste des communes et agglomérations concernées par l'objectif de **20 %** est précisée par le décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013. Elle est consultable sur le site [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

Pour atteindre progressivement les objectifs fixés, la loi précise des **objectifs triennaux** de construction, qui doivent être inscrits dans les programmes locaux de l'habitat.

# L'accès à un foncier abordable, un enjeu stratégique pour des loyers Hlm et l'accession sociale

La hausse des prix et la raréfaction des terrains constituent un obstacle grandissant à la construction de logements, en particulier dans les zones tendues. Face à ce défi, les collectivités locales bénéficient d'outils pour mobiliser des ressources foncières abordables et de qualité. L'enjeu : mettre en œuvre une politique foncière qui réponde aux besoins du territoire.

## Anticiper la politique foncière, un levier clé de l'aménagement du territoire

Pour les collectivités locales, la mise en place de stratégies foncières très en amont des projets de construction de logements ou d'aménagements urbains permet de mieux en maîtriser les coûts et d'assurer un développement équilibré de leur territoire. Cette préoccupation est de plus en plus prise en compte dans les documents de planification et de programmation.

## Mettre des terrains à disposition des opérateurs

Pour faciliter la construction de logements Hlm, les collectivités locales ont la possibilité de céder un terrain à un opérateur Hlm gratuitement ou en lui faisant bénéficier d'une décote. Ou, quand elles ne sont pas propriétaires du terrain, d'accorder une subvention pour surcharge foncière. En contrepartie, elles peuvent réserver un nombre supplémentaire de logements dans le programme développé. Autre possibilité : le bail emphytéotique, qui leur permet de mettre à disposition des terrains sur de très longues durées, tout en restant propriétaires.

## Constituer des réserves foncières

À plus long terme, des dispositions existent pour constituer des réserves foncières en vue d'un futur projet urbain. Le droit de préemption urbain permet à la collectivité d'acquérir en priorité des biens mis en vente dans un secteur déterminé. La création de zones d'aménagement différée (ZAD) permet de préempter des terrains sur une durée de six ans renouvelables.

Les établissements publics fonciers (EPF) locaux ou d'État peuvent, quant à eux, réaliser des acquisitions foncières à moyen ou long terme pour le compte des collectivités territoriales, en supportant les coûts de portage et en traitant par exemple leur dépollution.



## Quelle est la part du foncier dans la réalisation d'une opération de logement social ?

Auteur de grandes disparités, la charge foncière représente en moyenne **20 %** du prix de revient d'une opération. La mise en place de stratégies foncières très en amont des projets de construction permet de mieux en **maîtriser les coûts**.



## Développer les programmes mixtes dans les secteurs fonciers

### « prisés »

Implanter des Hlm dans les secteurs urbains dynamiques relève d'une exigence de mixité sociale, qu'il s'agit de mettre en œuvre y compris sur le foncier « prisé ». Pour y répondre, les collectivités territoriales peuvent, à travers leur plan local d'urbanisme (PLU), délimiter des « secteurs de mixité » dans lesquels un pourcentage des logements d'un programme privé sera affecté au logement social. Le promoteur peut alors vendre une partie des logements en Véfa à un organisme Hlm ou lui rétrocéder une partie du terrain.

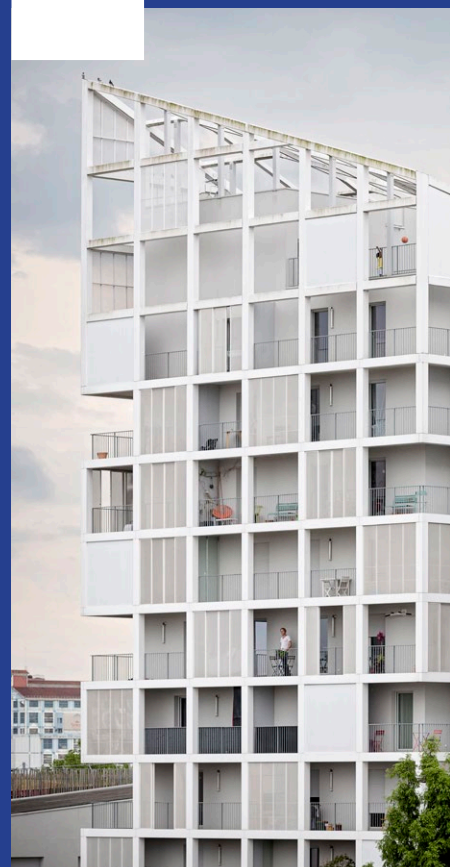
## Les organismes Hlm, acteurs de la programmation foncière

Le savoir-faire des organismes Hlm en matière d'aménagement urbain leur permet d'être force de proposition dans la conception de la politique foncière des collectivités territoriales. Ils peuvent assurer le rôle d'aménageur, du petit aménagement de lotissement communal à la zone d'aménagement concertée (ZAC). Les organismes Hlm peuvent également densifier d'anciennes opérations de logement social et ainsi, en capitalisant sur le foncier préexistant, limiter l'étalement urbain et les coûts des équipements collectifs induits.



## Le plan de relance 2020 prévoit deux nouveaux types d'aides pour soutenir les territoires qui veulent développer des opérations de logement

- Une aide à la relance de la construction durable, dont pourront bénéficier les communes qui mènent des opérations de construction de logements favorisant une utilisation efficiente du foncier. Cette aide, d'un montant de 350 M€ sur 2 ans, doit permettre à la commune de mener ces projets et d'accompagner l'arrivée de nouveaux habitants (développement d'équipements publics, d'écoles).
- Une aide au renouvellement urbain et au recyclage des friches qui doit permettre de rendre possible des projets de logements sur des terrains déjà urbanisés, et de limiter la consommation de terrain naturel. Ce fonds doté de 300 M€ permet de financer des déficits d'aménagement et vise à faciliter :
  - la revitalisation des cœurs de ville ;
  - la dépollution de friches ou de sites industriels orphelins ;
  - le recyclage foncier dans des projets d'aménagement urbain.





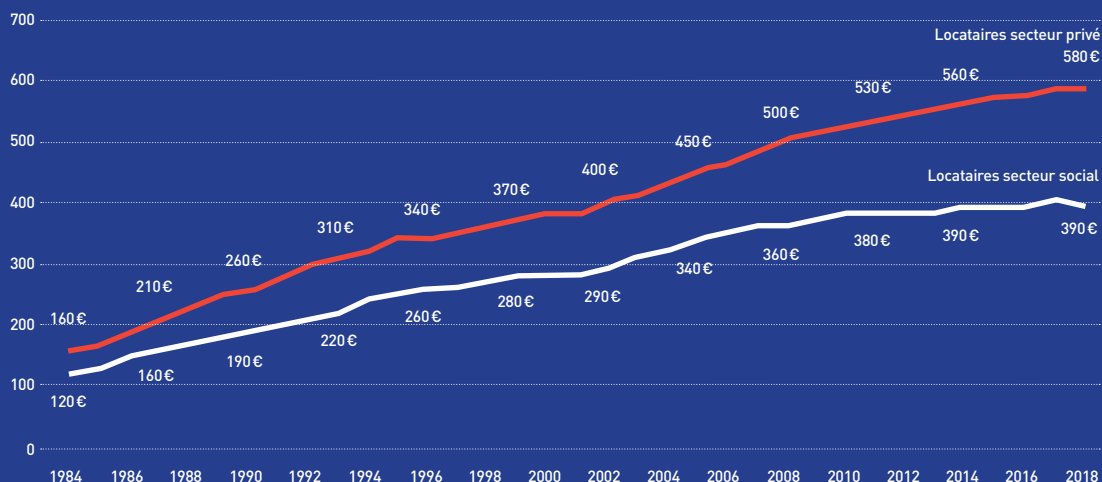
# Le financement des Hlm : un modèle largement adossé au Livret A

Le financement d'une construction Hlm repose en majorité sur des prêts émis par la Caisse des Dépôts, adossés aux encours du Livret A. Un modèle de financement original et robuste, qui soutient l'action des Hlm et leur permet, malgré le durcissement de la conjoncture économique et la raréfaction des financements publics, de continuer à produire des logements aux loyers modérés.

## Produire des logements aux loyers inférieurs à ceux du marché

Les Hlm sont comparables en qualité et en coût de construction aux logements destinés au locatif privé ou à l'accession. Pour que leur loyer soit sensiblement inférieur à ceux du marché, tout en permettant une exploitation durablement équilibrée, la production de ces logements repose sur un modèle de financement original qui associe différents acteurs.

### ● % Évolution du loyer mensuel moyen ..... Comptes du logement, France entière, logements ordinaires



## Un modèle adossé à l'épargne populaire et aux fonds propres

Les opérations de logement social sont financées pour près de 80 % en moyenne par des prêts de long terme à taux modérés émis par la Caisse des Dépôts à partir des ressources du Livret A. Les loyers permettent à la fois de rembourser ces emprunts, de couvrir les coûts de gestion et de dégager des ressources entièrement réemployées dans le financement de l'activité Hlm.

## L'apport de l'État

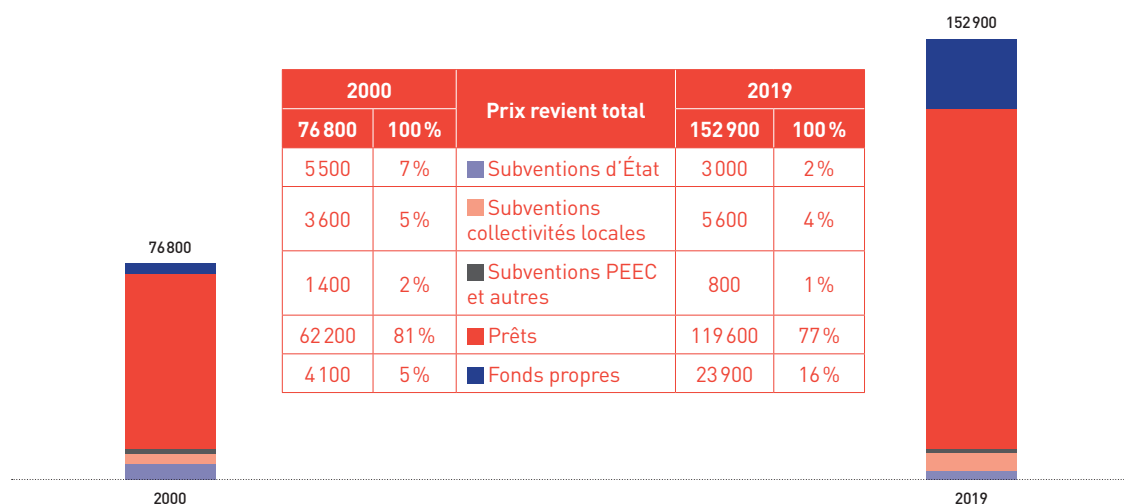
L'État apporte des aides sous forme de subventions (les aides à la pierre, qui peuvent être déléguées aux collectivités locales) ou d'avantages fiscaux (taux réduit de TVA et exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties – TFPB – sur une certaine durée).

Depuis 2016, c'est le Fonds national des aides à la pierre qui distribue les subventions attribuées par l'État à chaque logement social en construction, subventions qui varient elles aussi en fonction de la nature des programmes. Ce fonds est financé par les organismes Hlm,

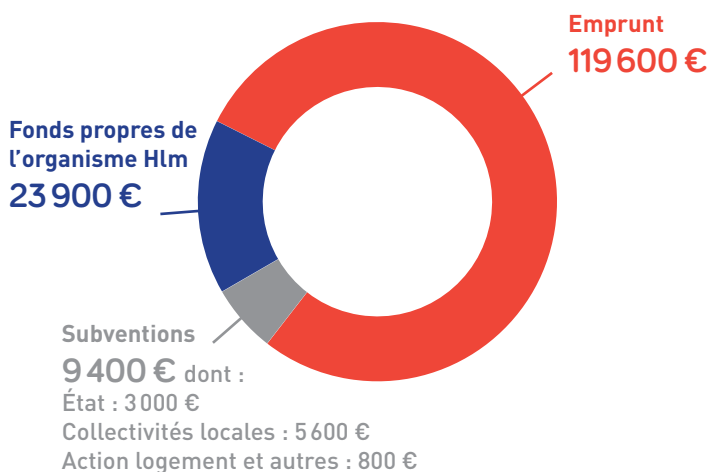
qui mutualisent ainsi une partie de leurs ressources, et par Action Logement. S'il ne contribue plus directement au FNAP depuis 2019, l'État subventionne toutefois les opérations Hlm en accordant des avantages fiscaux aux organismes Hlm (taux réduits de TVA, exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties). L'État a un temps compensé aux collectivités locales les effets de cette exonération. À présent, il ne compense plus et le poids de cette exonération repose sur les collectivités locales. Le Mouvement Hlm a dénoncé à de nombreuses reprises cette charge supplémentaire pour les communes accueillant des logements sociaux.

## ... % ... Évolution du financement moyen d'un logement social neuf .....

USH à partir de SISAL (DHUP), logements neufs produits par les organismes Hlm, France métropolitaine € TTC/logement



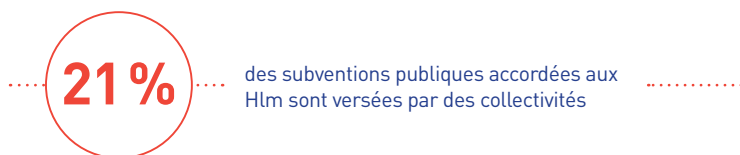
## ... % ... **Financement d'un logement social neuf** ..... Coût moyen : 152 900 €



### **La contribution des collectivités, un investissement mesuré et de long terme**

De montants variables, les aides des collectivités locales sont fréquentes et tout aussi nécessaires à l'équilibre financier des opérations. Elles peuvent prendre des formes diverses : subventions d'investissement directes, garantie d'emprunt,

cession de foncier avec décote ou encore prise en charge de la viabilisation des terrains. Ces contributions leur permettent en retour de bénéficier de droits de réservation sur une partie des logements construits.





## La participation des employeurs à travers Action Logement

Parmi les sources de financement, les employeurs, à travers Action Logement, participent à l'effort de construction, destiné au logement des salariés. Elle prend la forme de prêts et de subventions et donne lieu également à des droits de réservation.

## La maîtrise des coûts : un enjeu primordial pour modérer les loyers

Les normes et les réglementations, en constante inflation, sont de plus en plus coûteuses à mettre en œuvre. Or, réduire le coût de construction des Hlm est indispensable pour modérer les loyers et les charges, sans renoncer à la qualité. Pour ce faire, les organismes Hlm actionnent plusieurs leviers : choisir des dispositifs énergétiques économes sur le long terme, favoriser les innovations comme la construction modulaire, notamment en bois, recourir à la conception-réalisation lorsque cela est justifié, etc.



## La part des fonds propres des bailleurs en constante augmentation

Les fonds propres proviennent des résultats d'exploitation et du produit de la vente. Ils sont utilisés pour participer au financement des opérations de réhabilitation (environ 1 Md€ de fonds propres en 2018) et des opérations de construction (environ 1,7 Md€ de fonds propres en 2018). En moyenne, ils regroupent environ 20 000 euros par logement produit en 2019 contre 4 000 euros en 2000.



# Comment les logements Hlm sont attribués

Chaque année, 450 000 logements Hlm sont attribués. De la constitution du dossier de demande de logement jusqu'à son examen par la commission d'attribution des logements, le processus d'attribution des Hlm est encadré par la loi. Le maire en est partie prenante. La réforme engagée par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) vise à améliorer l'information des demandeurs, à simplifier leurs démarches et à organiser dans les territoires une gestion partagée de la demande.

## Des attributions très encadrées

L'attribution des logements doit prendre en compte la diversité de la demande et favoriser la mixité sociale dans les villes et les quartiers.

Elle se décide de manière collégiale au sein de la commission d'attribution des logements mise en place par chaque organisme Hlm. Cette commission est constituée de représentants du conseil d'administration de l'organisme, dont un représentant des locataires. Le maire de la commune concernée en est membre de droit. Le préfet est informé de l'ordre du jour de chaque réunion et y participe à sa demande.

## Le rôle des réservataires

Pour chaque logement à attribuer, la commission examine trois dossiers. Le maire peut proposer des candidats pour les logements qui ont été réservés par la commune en contrepartie de sa participation au financement de l'opération ou de sa garantie. Les collecteurs d'Action Logement et

d'autres collectivités peuvent aussi être réservataires et proposer des candidats. L'État dispose, de droit, d'un contingent de réservation pour loger les ménages prioritaires.

## Des conditions encadrées, des publics prioritaires

Les logements Hlm sont destinés à des personnes à revenus modestes ou défavorisées. La loi fixe deux conditions à l'accès au logement social : des conditions de ressources et la citoyenneté française ou, pour les personnes étrangères, un titre de séjour régulier.

La loi définit 13 catégories de publics prioritaires, parmi lesquels figurent les personnes en situation de handicap, mal logées, menacées d'expulsion, hébergées temporairement, victimes de violence conjugale...

Depuis 2007, le droit au logement opposable (Dalo) fixe à l'État une obligation de résultat. Les organismes Hlm ont alors l'obligation de loger les candidats désignés par les préfets.

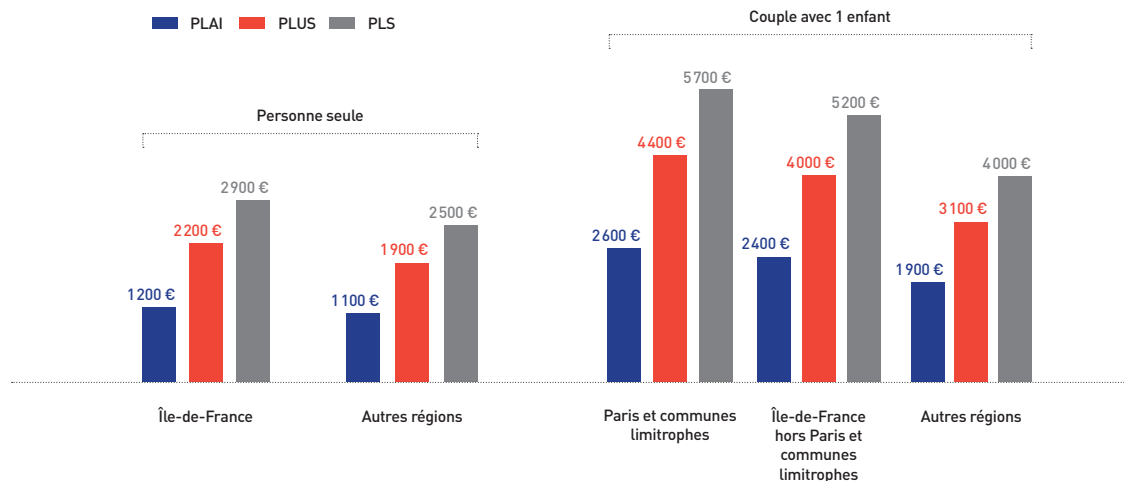


## Certains territoires appliquent un système de « cotation de la demande » :

il s'agit d'un dispositif d'aide à la décision pour ordonnancer les demandeurs par ordre de priorité, selon des critères établis de façon partenariale et communiqués au demandeur. Ce dispositif renforce la transparence et l'équité dans le traitement de la demande. Il sera généralisé et rendu obligatoire à compter de septembre 2021.

## Revenus plafonds d'éligibilité au logement social en 2020

DHUP - Revenu mensuel en euros



### Des démarches simplifiées et une meilleure information des demandeurs

Les ménages souhaitant accéder à un logement Hlm doivent remplir un formulaire national. Dans un délai d'un mois, un numéro unique départemental d'enregistrement (régional en Île-de-France) leur est délivré.

Avec la loi Alur, la possibilité d'enregistrer la demande sur Internet et de déposer un dossier en un seul exemplaire sera généralisée. La loi crée également un droit à l'information du demandeur sur l'offre existante, les délais d'attente et l'avancement du traitement de sa demande.

Les EPCI, lorsqu'ils sont soumis à l'obligation de disposer d'un PLH, vont jouer un rôle important : ils devront mettre en place, avec les bailleurs sociaux, les maires et les autres partenaires, un dispositif de gestion partagée de la demande et organiser un service d'information des demandeurs comportant au moins un lieu d'accueil commun.

### Le système national d'enregistrement (SNE), un portail en ligne pour simplifier les démarches

Les demandeurs ont la possibilité d'enregistrer une demande de logement social sur internet, via le site [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr). Une fois le dossier de candidature enregistré, la demande est visible par tous les réservataires et les organismes Hlm disposant de logements sur les communes concernées. Sur ce site, les demandeurs peuvent aussi renouveler et mettre à jour leur demande, consulter l'avancée de leur dossier, et obtenir des informations statistiques sur les logements sociaux du territoire. Dans certains départements, les partenaires ont opté pour un système local d'enregistrement de la demande de logement social, dont la liste est mise également à disposition sur le site du SNE.

**450 000** logements Hlm sont attribués chaque année.

**3 dossiers** sont étudiés par la CALEOL pour chaque attribution.

Le maire peut proposer des **candidats** pour les logements qui ont été réservés par la commune en contrepartie de sa participation au financement de l'opération ou de sa garantie.

# Construire, entretenir, gérer

Confier la gestion d'une résidence à un organisme Hlm répond à un double enjeu pour les collectivités : améliorer en permanence la qualité du cadre de vie et animer au quotidien une relation de proximité. Des missions qui s'appuient aussi sur l'implication des habitants dans les projets de leur quartier, sous l'impulsion des organismes Hlm, des collectivités et des associations de locataires.



## Entretenir le patrimoine, garantir une qualité de service

Entretien du patrimoine, maintenance des équipements, communication avec les résidents, traitement des réclamations... : autant de missions que l'organisme doit assurer au quotidien pour garantir un cadre de vie de qualité dans la durée. Pour formaliser ces engagements, l'État, le bailleur et la collectivité, signent une Convention d'utilité sociale (CUS), laquelle définit des objectifs en termes de services, de moyens techniques et humains, de réhabilitation, notamment thermique, d'enquêtes de satisfaction auprès des locataires, etc.

## Être présent sur le terrain au quotidien

Gardiens, personnels d'agences ou d'antennes locales, acteurs du développement social urbain : c'est grâce à ces équipes que les bailleurs exercent une gestion et un dialogue de proximité avec les résidents. Cette présence sur le terrain permet aussi des réponses plus réactives et adaptées à la situation de chacun.

## Accompagner les locataires en difficulté

Les bailleurs sont particulièrement attentifs à la situation des ménages isolés ou fragiles. La prévention des impayés de loyer et des expulsions est une préoccupation majeure des organismes Hlm et des collectivités, qui luttent pour que, d'une situation de fragilité, les individus ne basculent pas dans l'exclusion. Ils n'agissent pas seuls mais en coopération avec un réseau d'acteurs sociaux, médico-sociaux, voire sanitaires, et peuvent mobiliser le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).



## Faire des habitants des acteurs de leur cadre de vie

Impossible pour les organismes Hlm d'envisager la réalisation de projets importants sans organiser de concertations ou de consultations avec les habitants et les associations qui les représentent. Et ce, quels que soient les domaines concernés : réhabilitation, démolition, propreté, tranquillité, maîtrise des consommations d'énergie, lien social... Aux côtés des conseils de concertation locative prévus par la loi, d'autres modes de concertation se mettent en place : forums d'habitants, comités de résidence, correspondants d'entrée ou d'immeuble. Les habitants peuvent ainsi participer concrètement à l'amélioration de leur cadre de vie.



## Élections de locataires : un rendez-vous démocratique unique

Tous les quatre ans, les locataires Hlm sont invités à un rendez-vous citoyen unique : les élections des représentants de locataires. Cette élection, dont le scrutin est organisé par les organismes Hlm, permet d'élire les 1700 locataires qui siègeront avec voix délibérative au sein des conseils d'administration ou des conseils de surveillance des organismes Hlm, disposant des mêmes droits que les autres administrateurs.



**82 000** salariés travaillent chaque jour au sein des organismes Hlm pour construire, entretenir et améliorer le parc Hlm et pour accompagner les locataires.

La présence des équipes du bailleur sur le terrain permet des réponses plus réactives et adaptées à la situation de chacun.



# Permettre à des ménages à revenus modestes de **devenir propriétaires**

Devenir propriétaire est une aspiration de beaucoup de nos concitoyens, qui ne peuvent pas toujours franchir le pas en raison du coût élevé de l'immobilier. L'accèsion sociale sécurisée proposée par les organismes Hlm constitue une réponse pour ces ménages. Pour les collectivités, c'est aussi un levier important pour renforcer le dynamisme de leur territoire.



## La sécurité apportée par les organismes Hlm

L'accèsion sociale à la propriété s'adresse à des ménages sous conditions de ressources. Pour les accompagner dans leur projet, les organismes Hlm ont développé un haut niveau de services : conseil et aide dans toutes les démarches préalables à la décision, mais aussi garantie de rachat pendant quinze ans à un prix fixé d'avance, en cas de difficulté, et solution de relogement. Certains organismes Hlm assurent aussi la mission de syndic pour les immeubles qu'ils ont vendus afin de garantir la pérennité du bâti.

Les prix de vente des logements sont plafonnés. Dans le cadre du Prêt social location-accession (PSLA), l'acquisition est progressive, avec une première phase dite « locative » pendant laquelle le ménage constitue une épargne, ensuite mobilisée comme apport pendant la phase d'acquisition. Ces opérations bénéficient d'une TVA à taux réduit et doivent être agréées par l'État.

## Favoriser l'accès social à la propriété sur son territoire

Les collectivités peuvent déterminer dans le PLH la part de logements en accession sociale qu'elles souhaitent faire construire. La réservation ou cession de foncier est une étape fondamentale pour favoriser une production, puis une vente, à coûts modérés et situer ces programmes dans des zones attractives pour les acquéreurs.

Le partenariat noué entre la collectivité et l'organisme Hlm peut être matérialisé par une convention et la définition de clauses anti spéculatives. Ces clauses encadrent les conditions de cession, par exemple en limitant le prix d'une revente. Enfin, les collectivités peuvent mettre en place des aides pour les accédants sous forme de subventions ou de prêts sans intérêts.

## La vente Hlm, une autre voie pour devenir propriétaire

Les organismes Hlm peuvent mettre en vente une partie de leur patrimoine, avec l'accord des collectivités locales concernées, afin de permettre aux locataires Hlm, en priorité, de devenir propriétaires de leur logement. De nombreux organismes ont choisi de sécuriser ce type d'acquisition, comme ils le font pour l'accession sociale dans le neuf. En 2019, près de 10 000 logements ont été vendus dans ce cadre.



## L'accession sociale sécurisée, un levier d'attractivité et de mixité

L'accession sociale à la propriété permet de favoriser l'installation ou le maintien sur un territoire de jeunes ménages primo-accédants. Elle a concerné, en 2019, 14 600 ménages. Elle offre également des perspectives de parcours résidentiel aux locataires Hlm, libérant des logements pour d'autres ménages. Vecteur de mixité, elle contribue à diversifier les types d'habitat sur un territoire. Dans les quartiers en rénovation urbaine, ces opérations bénéficient d'une TVA à taux réduit. Les collectivités peuvent déterminer dans le PLH la part de logements en accession sociale qu'elles souhaitent faire construire.



Grâce au Mouvement Hlm, près de **25 000** ménages ont pu accéder à la propriété en 2019, soit par l'intermédiaire de l'accession sociale à la propriété, soit par la vente des logements Hlm à leurs occupants. Plus de **80 %** des primo-accédants disposent de moins de 3 Smic en ressources nettes.

# Comment les Hlm contribuent aux politiques environnementales des collectivités

La lutte contre la précarité énergétique, le développement de la ville durable et la préservation des ressources naturelles sont des enjeux partagés par les organismes Hlm et les élus locaux. Une priorité pour les organismes Hlm, dont l'action de long terme implique une réflexion en amont sur la durabilité des biens et des services qu'ils proposent.

## Lutter contre la précarité énergétique

L'éco-performance est une préoccupation de longue date dans le secteur Hlm, qui agit pour limiter les charges énergétiques des ménages depuis le choc pétrolier de 1973. Dès 2009, le secteur Hlm a généralisé le recours au label Bâtiment basse consommation 2005 (BBC) pour les opérations neuves. Il poursuit parallèlement l'application de son important programme national de

rénovation thermique. Aujourd'hui, la consommation moyenne d'énergie primaire des Hlm est inférieure de 30 % à celle de l'ensemble du parc résidentiel en France (en moyenne 170 kWh EP/m<sup>2</sup>/an contre 240 kWh EP/m<sup>2</sup>/an). L'empreinte carbone des Hlm est également maîtrisée, avec 11 % des émissions de CO<sub>2</sub> national, tandis que les Hlm représentent 16 % du parc des résidences principales.



## Vers la neutralité carbone

L'amélioration de la performance environnementale des bâtiments ne se limite pas à l'amélioration des seules étiquettes (A, B, C, D, E, F, G). Le parc social est très sensiblement moins énergivore que le parc privé, compte tenu des efforts qui ont été faits par les organismes Hlm depuis 40 ans. Le nouveau défi est celui de la neutralité carbone, vers laquelle les efforts de construction et de rénovation doivent converger.





## Faire émerger l'éco-citoyenneté

La sensibilisation des résidents aux éco-gestes est le deuxième pilier de l'action des Hlm en faveur de l'éco-performance.

Sensibilisation et formation aux usages des bâtiments BBC, réduction des consommations d'eau, tri des déchets, suivi des consommations : les initiatives de sensibilisation sont nombreuses et contribuent, sur le long terme, à la transformation des comportements.

Les organismes Hlm adoptent aussi une approche environnementale en tant que maîtres d'ouvrage et gestionnaires : chantiers propres, matériaux bio-sourcés issus le plus possible de filières locales...

## Contribuer au développement de la ville durable

Ensemble, les collectivités locales et les organismes Hlm conçoivent des programmes architecturaux innovants pensés pour bien s'intégrer au tissu urbain. Les Hlm contemporains, à taille humaine, sont composés de 20 logements en moyenne, afin de concilier le désir d'habitat individuel et le souci d'économiser l'espace. En s'efforçant de réduire la

distance entre domicile et travail, les Hlm contribuent en outre à la diminution de l'empreinte écologique des déplacements des habitants. Enfin, les expérimentations se multiplient pour valoriser la présence du végétal dans la ville, notamment par la création de jardins partagés.

## L'objectif n° 1 : la baisse des charges pour les ménages

De nombreux référentiels de performance énergétique sont aujourd'hui proposés. Il est important pour les collectivités et les organismes Hlm de choisir, pour chaque opération, celui qui permettra d'optimiser trois critères : coût d'investissement, coût de maintenance et d'exploitation et surtout bénéfices concrets pour les ménages, notamment en termes de réduction des charges énergétiques et d'amélioration de la qualité d'usage. Pour identifier les « bonnes pratiques », le Mouvement Hlm a mis en place avec plusieurs partenaires un Observatoire de la performance énergétique.

Enfin, en s'efforçant de réduire la distance entre domicile et travail, les Hlm contribuent à la diminution de l'**empreinte écologique** des déplacements des habitants.



## Des logements moins consommateurs en énergie et en eau

La consommation moyenne d'énergie primaire des Hlm est inférieure de **30 %** à celle de l'ensemble du parc résidentiel en France.

La consommation d'eau moyenne est quant à elle de **100 litres** par jour et par habitant dans le logement social contre 150 litres au niveau national.

# Le rôle des organismes Hlm dans le renouvellement urbain et la gestion des quartiers

480 quartiers sont concernés par le Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU). L'objectif : désenclaver ces territoires, pour reconnecter leurs habitants au reste de la ville, et restaurer leur attractivité économique et sociale. Une mission pour laquelle bailleurs sociaux et collectivités locales sont des partenaires de premier plan.



45 Md€

de travaux doivent être réalisés  
dans les quartiers soutenus  
par le NPNRU

## Transformer durablement le cadre de vie

Dans la continuité du Programme national de rénovation urbaine (PNRU), à travers lequel près de 400 quartiers ont été restructurés entre 2004 et 2014, le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) prévoit d'agir sur 480 quartiers d'ici 2024. Pour ce faire, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dispose d'une capacité de financement de 10 Md€ à horizon 2024, qu'elle flèche en priorité vers 215 quartiers « d'intérêt national ». Ces projets ont vocation à ouvrir les quartiers sur le reste de la ville et à y rééquilibrer l'offre de logement, en privilégiant la reconstitution des Hlm déconstruits à l'extérieur du quartier.

## L'expertise des organismes Hlm au service des collectivités

Concernées au premier chef par le devenir de leurs locataires, et principaux contributeurs du NPNRU, les organismes Hlm sont des parties prenantes essentielles des opérations de renouvellement urbain. L'élaboration de ces projets s'inscrit dans les contrats de villes signés par les collectivités concernées par la politique de la ville, contrats qui les engagent sur de nombreux sujets (transport, emploi, éducation, développement durable, etc.). Étroitement engagés auprès des collectivités, les organismes Hlm peuvent apporter leur expertise, faire part de leurs observations quant aux besoins identifiés par les habitants (équipement public, desserte en transport, locaux commerciaux en pieds d'immeubles, etc.).



## Les habitants au cœur du projet

Le NPNRU accorde une place centrale aux habitants. À cet égard, les bailleurs sociaux contribuent à la concertation des habitants du quartier, à qui ils font également part de leur expertise en matière de construction et d'aménagement. Et lorsque le projet est lancé, ils sont encore en lien étroit avec leurs locataires, qu'ils accompagnent dans leur éventuel parcours résidentiel.



## Une contractualisation dans la durée

Les projets de renouvellement urbain sont formalisés par une contractualisation entre notamment l'ANRU, l'État, Action Logement, les organismes Hlm et les collectivités concernés. Elle se traduit par la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain qui sécurise les financements dans la durée et prévoit des points de rendez-vous réguliers pour veiller à la bonne mise en œuvre des projets.

## Restaurer la cohésion sociale et la mixité

Le renouvellement urbain est un pilier majeur de la politique de la ville, dont l'objectif est de restaurer la cohésion et la mixité sociales dans les territoires où elles se sont étiolées. L'Anru attend d'ailleurs des projets de renouvellement urbains qu'ils intègrent les enjeux de développement économique et social du quartier. Les organismes Hlm concourent à cet objectif, à la fois par leurs politiques d'attribution de logement, en veillant à préserver la diversité économique et sociale des ménages qu'ils logent ; mais aussi à travers les nombreux partenariats qu'ils nouent avec les associations de quartiers, les missions locales, divers centres de formation, etc.

« La loi de programmation pour la ville et la **COHÉSION URBAINE DU 21 FÉVRIER 2014**, impose que les habitants soient étroitement associés à la définition et à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de leur quartier. »





## Le Mouvement Hlm, une expertise à votre service

L'Union sociale pour l'habitat remplit trois missions : un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des médias, des milieux professionnels et de l'opinion publique ; une mission de réflexion sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et l'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat ; une fonction d'information et de conseil auprès des organismes Hlm afin de développer leurs activités et leurs compétences professionnelles.

L'Union sociale pour l'habitat représente, en France métropolitaine et dans les territoires d'Outre-mer, 631 organismes Hlm à travers ses cinq fédérations :

- **La Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat**  
[www.foph.fr](http://www.foph.fr)
- **La Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat**  
[www.esh.fr](http://www.esh.fr)
- **La Fédération des Coop'Hlm**  
[www.hlm.coop](http://www.hlm.coop)
- **L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété (UES-AP-Procivis)**  
[www.procivis.fr](http://www.procivis.fr)
- **La Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR)**  
[www.fnar-habitat.org](http://www.fnar-habitat.org)

Retrouvez toute l'actualité du logement social dans la revue *Actualités Habitat* et sur le site Internet de l'Union sociale pour l'habitat  
[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

## Les filiales et structures associées de l'Union sociale pour l'habitat

### **Habitat & Territoires Conseil (H&TC)**

Pôle de conseil et d'expertise, H&TC apporte son appui aux bailleurs sociaux et aux collectivités territoriales depuis plus de 40 ans.

[www.habitat-territoires.com](http://www.habitat-territoires.com)

### **L'Association pour la formation professionnelle des organismes de logement social (Afpols)**

L'Afpols forme et développe les compétences des acteurs du logement social depuis 1972.

[www.afpols.fr](http://www.afpols.fr)

### **L'École du Renouvellement Urbain**

Créé en 1983, l'ERU propose des formations notamment sur la politique de la ville et le renouvellement urbain à l'ensemble des Maîtres d'Ouvrage des projets (collectivités territoriales, bailleurs), aux prescripteurs (Services de l'État) et aux habitants.

[www.ecoledurenouvellementurbain.com](http://www.ecoledurenouvellementurbain.com)

## Le Réseau des acteurs de l'habitat

**Lancé en septembre 2007, le réseau des acteurs de l'habitat compte plus de 4 500 personnes** issues pour la plupart de communes, communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, conseils départementaux et régionaux, grandes villes, villes moyennes, petites villes, services de l'État, agences d'urbanisme, Banque des Territoires, Action Logement organismes Hlm et associations régionales Hlm. On y compte également des représentants de l'université, de la recherche et du conseil.

À travers l'organisation de journées thématiques et la publication d'études, il favorise un décryptage commun des grands enjeux en matière d'habitat et les échanges d'expériences entre une grande diversité d'acteurs.

### **Les journées d'échanges nationales et les webconférences du Réseau des acteurs de l'habitat réunissent régulièrement 400 participants.**

Toutes les régions et un grand nombre de territoires sont représentés au sein du réseau. Des initiatives de Réseaux Régionaux sont par ailleurs prises dans de nombreuses régions.

[www.actedelhabitat.com](http://www.actedelhabitat.com)

## Les Associations régionales

Dans chaque région, les organismes de logement social sont regroupés en unions ou associations régionales. Les collectivités locales peuvent trouver auprès d'elles information et conseils.

### **Auvergne-Rhône-Alpes**

#### **Association des organismes Hlm d'Auvergne-Rhône-Alpes – AURA Hlm**

04 78 77 01 07

[aura@aura-habitat.org](mailto:aura@aura-habitat.org)

[www.aura-habitat.org](http://www.aura-habitat.org)

### **Bourgogne-Franche-Comté**

#### **Union sociale pour l'habitat de Bourgogne**

03 80 36 44 44

[www.habitat-bourgogne.org](http://www.habitat-bourgogne.org)

#### **Union sociale pour l'habitat Franche-Comté**

03 81 52 21 55

[ushfranchecomte@union-habitat.org](mailto:ushfranchecomte@union-habitat.org)

[www.ush-franchecomte.fr](http://www.ush-franchecomte.fr)

### **Bretagne**

#### **ARO Habitat Bretagne – Association Régionale des Organismes d'Hlm de Bretagne**

02 99 35 02 75

[accueil@arohabitat-bretagne.org](mailto:accueil@arohabitat-bretagne.org)

[www.arohabitat-bretagne.org](http://www.arohabitat-bretagne.org)

### **Centre-Val de Loire**

#### **L'Union sociale pour l'habitat de la région Centre-Val de Loire**

02 18 84 50 00

[arhlmce@union-habitat.org](mailto:arhlmce@union-habitat.org)

[www.ush-centre.org](http://www.ush-centre.org)



### **Grand Est**

**ARÉAL** – Association régionale  
des organismes Hlm d'Alsace  
03 90 56 11 90

[courrier@areal-habitat.org](mailto:courrier@areal-habitat.org)  
[www.areal-habitat.org](http://www.areal-habitat.org)

**ARÉLOR** – Association  
Régionale des Organismes Hlm  
de Lorraine

03 87 69 01 35  
[arelor@union-habitat.org](mailto:arelor@union-habitat.org)  
[www.arelor.fr](http://www.arelor.fr)

**ARCA** – Association régionale  
pour l'habitat de Champagne-  
Ardenne

03 26 05 04 14  
[v.chaillou@arca-hlm.com](mailto:v.chaillou@arca-hlm.com)  
[www.arca-hlm.com](http://www.arca-hlm.com)

### **Hauts-de-France**

**Union Régionale pour l'habitat  
Hauts-de-France**

03 28 16 07 70  
[contact-hdf@union-habitat.org](mailto:contact-hdf@union-habitat.org)  
[www.unionhabitat-hautsdefrance.org](http://www.unionhabitat-hautsdefrance.org)

### **Île-de-France**

**AORIF** – Association des  
Organismes Hlm de la Région  
Île-de-France

01 40 75 70 15  
[contact@aorif.org](mailto:contact@aorif.org)  
[www.aorif.org](http://www.aorif.org)

### **Nouvelle-Aquitaine**

**Union Régionale Hlm en  
Nouvelle Aquitaine**

**Direction Régionale  
de Bordeaux**  
05 56 69 47 90

**Délégation territoriale  
de Limoges**  
05 55 79 97 48

**Délégation territoriale  
de Poitiers**  
05 49 88 71 80  
[www.urhlmn-habitat.fr](http://www.urhlmn-habitat.fr)

### **Normandie**

**Union pour l'Habitat social  
de Normandie**

02 32 81 45 50  
[arhlmn@union-habitat.org](mailto:arhlmn@union-habitat.org)  
[www.uhs-normandie.org](http://www.uhs-normandie.org)

### **Occitanie**

**Occitanie Méditerranée Habitat**  
04 99 51 25 30

[contact@omhabitat.org](mailto:contact@omhabitat.org)  
[www.omh-convergence.org](http://www.omh-convergence.org)  
**Habitat Social en Occitanie-  
Midi-Pyrénées**

05 61 36 07 60  
[ushmp@union-habitat.org](mailto:ushmp@union-habitat.org)  
[www.habitat-midipyrenees.org](http://www.habitat-midipyrenees.org)

### **Pays de la Loire**

**Union sociale pour l'habitat  
des Pays de la Loire**

02 40 94 87 59  
[secretariat@ush-pl.org](mailto:secretariat@ush-pl.org)  
[www.ush-pl.org](http://www.ush-pl.org)

### **Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse**

**ARHLMPC** – Association  
régionale des organismes Hlm  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
et Corse

04 91 13 73 26  
[bienvenue@arhlmpacacorse.com](mailto:bienvenue@arhlmpacacorse.com)  
[www.arhlmpacacorse.com](http://www.arhlmpacacorse.com)





## Bibliographie ou liens utiles

- Le site [union-habitat.org](http://union-habitat.org)
- Le site du ministère en charge du logement
- Le site de la Banque des Territoires
- La page dédiée au logement social sur le site de l'AMF
- Le site de demande de logement social
- Le site [Hlm-info.fr](http://Hlm-info.fr)
- Le Rapport d'impact Hlm 2019 : Indicateurs sociaux et environnementaux du secteur Hlm français - Perspectives n°3
- Hlm en chiffres - Édition 2020 - Repères n°68

## Faire des Hlm un **atout** pour votre territoire

Les Hlm sont un levier essentiel pour dynamiser l'attractivité des communes et des intercommunalités, améliorer la qualité du cadre de vie de leurs habitants et contribuer à la

transition énergétique. Ce guide pratique à l'usage des élus et des collectivités locales présente la contribution des Hlm à la gestion patrimoniale, sociale et environnementale des territoires.

Une lecture utile pour accompagner la réflexion des élus et de leurs équipes dans leur mandat.



L'UNION  
SOCIALE  
POUR  
L'HABITAT

Les Him, l'habitat en Mouvement