écHo HLM
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Spécial Congrès Hlm 2015

Pacte d'objectifs et de moyens, Agenda Hlm : le Mouvement Hlm tient ses engagements

Le Mouvement Hlm a signé avec l'État un Pacte d'objectifs et de moyens triennal (2013-2015) et un Agenda Hlm (2015-2018). Documents cadres et programmatiques, ils engagent le Mouvement Hlm dans une mobilisation globale. À mi-parcours, **le Mouvement Hlm peut d'ores et déjà se féliciter du haut niveau de mise en œuvre de ses engagements et appeler l'État à être également au rendez-vous des siens.**

Mutualisation des fonds propres

Ce que dit le Pacte : *« … créer un dispositif de mutualisation financière pour accompagner l'effort d'investissement des organismes et faire circuler les fonds propres disponibles… »*

Le constat : les investissements des organismes Hlm nécessitent de plus en plus de fonds propres pour faire face à la hausse des coûts des projets d'investissement sans augmenter les loyers. Il n'y a pas adéquation, pour un organisme, à chaque instant, entre ses fonds propres disponibles et ses besoins de financement. L'objectif est de faire circuler les fonds propres des organismes considérés comme les « moins actifs » en matière d'investissement vers les « plus actifs ». **La mutualisation est complémentaire aux aides à la pierre car elle vient renforcer les fonds propres, mais ne peut s'y substituer.**

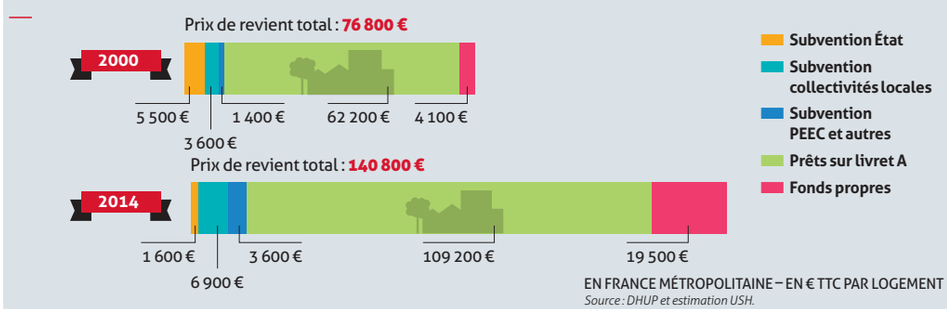
Le Mouvement Hlm tient son engagement. En fin d'année 2014, on constatait :

- près de **225 millions d'euros de mutualisation** ;
- un **effet redistributif** et concentré : 1/3 des organismes sont bénéficiaires nets et 2/3 contributeurs nets ;
- un effet favorable aux zones 1 et 1bis avec des aides supérieures de plus de 25 millions d'euros ;
- un dispositif qui **accompagne bien les organismes les plus « actifs » en production** : le « taux de production » moyen des organismes bénéficiaires est de 2,8% ;
- … **et en rénovation** : le « taux de réhabilitation » des organismes bénéficiaires nets est bien plus élevé que celui des contributeurs nets (723 € contre 168 €).

Avec l'Agenda Hlm, nous nous sommes engagés à aller plus loin :

- renforcer le soutien à la **rénovation et à la restructuration** du patrimoine, secteur dont l'État s'est totalement désengagé en dehors de l'ANRU ;
- **mutualiser les sur-loyers de solidarité** perçus par les organismes pour développer 5 000 logements par an à très bas loyers, pour être un acteur opérationnel de la solidarité envers les familles les plus modestes.

Évolution du coût et du financement moyen d'un logement PLUS neuf



Source : DHUP et estimation USH.

Programme des 10 000 logements accompagnés

Le constat : les organismes Hlm ont développé de nombreuses initiatives pour mettre en place des formules intermédiaires entre l'hébergement et le logement ordinaire, mais les solutions pour accompagner l'accès direct au logement familial des ménages dont la situation le nécessite sont insuffisantes.

Ce que dit le Pacte : *l'État et l'Union lanceront un appel à projet visant la mise en place, sur 3 ans, de 10 000 logements accompagnés pour faciliter l'accès au logement ordinaire des ménages rencontrant des difficultés.*

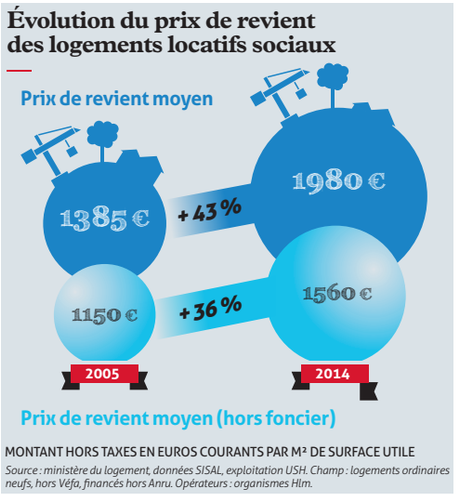
Au printemps 2015, près de 90 projets étaient retenus par le Comité de sélection. Les montants de subventions accordés oscillent entre 4 500 euros pour la transformation d'une maison individuelle en deux logements de type PLAI pour des ménages en ayant besoin, à 84 500 euros pour favoriser l'accès au logement et accompagner 65 ménages souffrant de troubles psychiatriques sur trois ans.
Les dossiers retenus visent à la fois l'accès et le maintien dans le logement, et portent sur l'ensemble des publics cumulant des fragilités. Certains projets ciblent plus spécifiquement un public : personnes souffrant de troubles de santé mentale, personnes victimes de violences conjugales, jeunes en difficultés, sortants de prisons, personnes à la rue…
La construction des projets a permis d'impulser de nouvelles démarches et de développer de nouveaux partenariats.

Attention : la question du financement de ce programme, dans son volet accompagnement, reste posée pour tenir dans le temps les objectifs.

Développement de la production

Le constat : en 2012, un contexte très défavorable avec une production Hlm en baisse (84 846 logements conventionnés). Un marché de l'emploi en crise avec 13 800 pertes d'emplois dans le secteur du bâtiment.

Les coûts de construction n'ont pas baissé



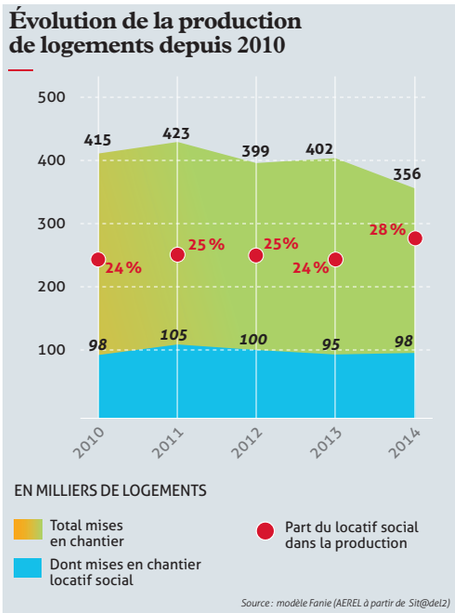
Les objectifs du Pacte et de l'Agenda Hlm 2015-2018 :

- *construction de 120 000 logements sociaux par an par les organismes Hlm ;*
- *réhabilitation thermique de 100 000 logements locatifs sociaux par an par les organismes Hlm ;*
- *renforcement de l'accession sociale.*

En 2015, malgré un contexte particulièrement difficile localement et pour l'activité immobilière globale :

- **les organismes Hlm réussiront très probablement à engager la production de plus de 100 000 logements nouveaux.**
- près de 90 000 logements bénéficieront d'une **progression de leur étiquette énergétique.**
- près de **18 000 familles accéderont à la propriété** grâce au Mouvement Hlm, avec l'accession sociale sécurisée (6 000 logements), la vente aux locataires de leur logement Hlm (7 500 logements) et l'activité de promotion immobilière des Sacicap (4 500 logements).

C'est la production des Hlm qui soutient l'activité dans le secteur du bâtiment



Simplification de l'enregistrement de la demande de logement social

Ce que dit l'Agenda Hlm 2015-2018 :
L'État et l'Union sociale pour l'habitat s'engagent ensemble à moderniser la gestion de la demande de logement social depuis l'enregistrement jusqu'à l'attribution, notamment au travers du système national d'enregistrement (SNE) de la demande et son portail grand public.

Depuis le 7 avril 2015, les demandeurs Hlm peuvent déposer leur demande en ligne. Ce nouveau service constitue une avancée majeure pour les 1,7 million de demandeurs. Il sera prochainement possible d'enregistrer en ligne les pièces du dossier. Le fonctionnement de ce dispositif est financé à 70% par les bailleurs sociaux.

En plus de pouvoir déposer leur dossier, les demandeurs peuvent disposer d'**informations sur le parc social** dans les communes qui les intéressent : nombre de logements sociaux existants pour chaque commune, nombre de logements attribués l'année précédente et nombre de demandeurs en attente pour chaque organisme Hlm.

Renforcement de la qualité du service

Pour le Mouvement Hlm, la qualité constitue un enjeu stratégique de premier plan. C'est une mobilisation continue, tant au niveau national que local, marquée par un *engagement fort du Mouvement Hlm à Lille en 2003, réaffirmé dans l'Agenda 2015-2018.*

Depuis 2003, le Mouvement Hlm a engagé :

- la mesure régulière de **la satisfaction** des locataires ;
- des plans d'actions pour **améliorer le service rendu** sur le cœur de métier (propreté, accueil et traitement des demandes, fonctionnement des équipements, communication auprès des locataires et qualité du cadre de vie…) ;
- le déploiement des **diagnostics conseil Habitat-Qualité-Services** (HQS®).

Mise en œuvre de l'Agenda Hlm 2015-2018 : l'Union sociale pour l'habitat présente au Congrès de Montpellier son plan d'action :

- la généralisation des **enquêtes triennales** de satisfaction des locataires et la prise en compte de leurs attentes ;
- le lancement du **Label Quali'Hlm** ;
- l'**appui professionnel** dans les situations de « non qualité ».

quali'hlm
La qualité de service en actions et en preuves

Accueil des ménages dont les ressources sont les plus modestes

Ce que dit le Pacte : *« [il] réaffirme l'engagement de l'État et des organismes en faveur de la mission sociale du logement Hlm. »*

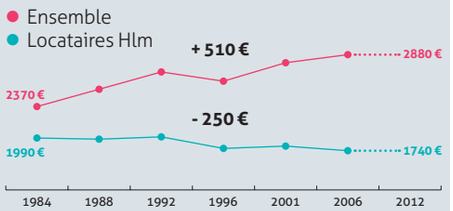
La réalité de l'occupation sociale : les enquêtes nationales sur le logement permettent de dresser des constats sur le long terme. Si, en 1984, 34% des locataires du parc social appartenaient aux trois déciles de revenus les plus bas, cette proportion a énormément évolué. En 2006, dans les dernières enquêtes, elle s'établissait à 51%. La crise économique que traverse notre pays n'a fait que renforcer ce mouvement. **Aujourd'hui, 6 ménages locataires Hlm sur 10 ont des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS.**

L'accélération de la paupérisation : le phénomène de « paupérisation » des ménages locataires Hlm est accéléré par l'entrée de ménages dont les ressources sont encore plus modestes que celles des occupants. Ainsi, **en 2014, sur les 450 000 ménages accueillis dans le parc social, 219 000 présentaient des ressources au seuil de pauvreté ou en dessous.**

Les familles monoparentales représentent 24% des ménages entrants en Hlm, 20% des ménages locataires Hlm en place et 9% de l'ensemble des ménages en France.

Évolution du revenu mensuel moyen des ménages

L'appauvrissement des catégories populaires est particulièrement marqué dans le parc Hlm. Les ressources des locataires Hlm ont baissé ces vingt dernières années de 250 euros, alors qu'elles ont en moyenne progressé de 510 euros pour l'ensemble des Français.



Source : ENL, extrapolée avec ERFS en 2012, France métropolitaine hors étudiants – en € 2012.

Engagement volontaire pour le climat et la transition énergétique

Ce que dit l'Agenda Hlm 2015-2018 :
« Objectif : engagement volontaire du Mouvement Hlm dans le cadre de la transition énergétique pour la croissance verte »

Au Congrès de Montpellier, au moment où la France accueille la 21ème Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques, le Mouvement Hlm identifie et porte dans le débat public, auprès des pouvoirs publics et de ses partenaires, plusieurs facteurs clés de succès et prend des **engagements concrets.**

Parmi ceux-ci :

- le développement progressif et maîtrisé, en vue d'une généralisation à fin 2018 :
  - de **bâtiments très sobres** en besoins énergétiques, et à énergie positive lorsque les conditions locales sont réunies ;
  - de **bâtiments exemplaires** sur le plan environnemental, notamment en matière d'émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie ;
- l'amplification des actions entreprises par les organismes Hlm pour **rénover sur le plan énergétique et environnemental 100 000 logements tous les ans** ;
- la mobilisation aux côtés des collectivités locales dans les **200 territoires à énergie positive** ;
- le développement de la **nature en ville** en prenant appui sur le potentiel des immeubles et des propriétés foncières des organismes Hlm, afin d'**accroître la biodiversité** en milieu urbain et de retisser le lien, pour les habitants, entre consommation et ressources, au travers de jardins et d'espaces partagés ;
- le lancement d'un concours/challenge initié par l'Union sociale pour l'habitat « **11 millions de locataires engagés dans la transition énergétique** », destiné à démontrer que la participation active des habitants permet de réduire leurs consommations énergétiques ;
- le prolongement du programme **emplois d'avenir** au-delà de 2015 par des recrutements de jeunes dans les nouveaux métiers de la transition énergétique et environnementale.

Retrouver l'ACTE – Agir en faveur du Climat et de la Transition Énergétique – complet sur : http://www.union-habitat.org/

TOUS ENSEMBLE POUR LE CLIMAT
cop21.gouv.fr #COP21

Renouvellement urbain : les Hlm au rendez-vous depuis 15 ans

Les organismes Hlm se sont fortement engagés dans la rénovation des 500 quartiers qui ont été pris en compte dans le programme national pour la rénovation urbaine (PNRU). Cette politique a donné des résultats très positifs pour la plupart des quartiers qui en ont bénéficié. Mais ils restent fragiles et doivent être confortés.

Rappel : dans l'ANRU, sur les 42 milliards d'euros investis dans ces quartiers, 68 %, soit 27 milliards d'euros de travaux, relèvent de la maîtrise d'ouvrage Hlm, dont **18 milliards ont été entièrement financés sur leurs fonds propres ou par emprunts par les organismes.**

Dans le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), à côté des 5 milliards de l'ANRU, l'investissement financé par les organismes Hlm sera de **10 à 12 milliards d'euros.**

Ce que dit l'Agenda Hlm 2015-2018 :
« Assurer la qualité de vie urbaine dans les quartiers de la politique de la ville.
Objectif : garantir un cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB et des engagements qualité de service dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville cosigné par l'État, le Mouvement Hlm et les associations d'élus. »

Le 29 avril 2015, le président de l'Union sociale pour l'habitat a signé avec le ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, la secrétaire d'État à la Ville, le président de Ville & Banlieue, les représentants de l'Assemblée des communautés de France, de l'Association des communautés urbaines de France et de l'Association des maires des grandes villes de France, un cadre national sur les principes d'**utilisation de l'abattement de TFPB**, les types d'actions qui en relèvent et les modalités de suivi et d'évaluation. Il comporte en annexe les outils de suivi et de reporting, ainsi qu'une convention-type.

Nous sommes fiers d'être les acteurs d'un modèle économique et social juste, éthique et durable

L'efficacité des aides au logement est réelle

- En 2013, les aides au logement – aides à la personne, à la pierre, fiscales – représentent 1,9% du PIB et 3,4% des dépenses publiques, alors que le logement représente 23,5% de la consommation des ménages (source : *compte du logement*).
- Le logement est un bien de première nécessité reconnu par la Constitution.
- L'APL est la prestation sociale la plus redistributive.
- Les aides au logement social ont une contrepartie directe et longue sous forme de loyers bas.

Les aides au logement social doivent être jugées dans la durée

- Les aides à la pierre successives ont permis la constitution d'un parc social de plus de 4 millions de logements qui assure en partie son développement par le biais de ses résultats d'exploitation.
- Les aides au logement social permettent d'orienter une partie importante de la production de logements neufs en France.
- Les organismes Hlm, professionnels de la construction et de la gestion locative, structurent le parc de logements locatifs en France, aux côtés de 2,7 millions de ménages-bailleurs très éclatés.

Les loyers sont un élément essentiel de l'équilibre d'un modèle qui fonctionne

- Les loyers Hlm sont établis de manière à couvrir toutes les dépenses d'exploitation et à rembourser les emprunts contractés pour financer la construction de ces logements, en restant inférieurs aux plafonds réglementaires.
- L'évolution de la politique des loyers ne peut pas passer par une dégradation de cet équilibre.
- L'extension des missions des organismes Hlm (accompagnement social, insertion, qualité de service, sécurité…) va au-delà d'une gestion patrimoniale de type privée.

À quoi servent les loyers Hlm ?

Dans une opération-type de logement social sur 40 ans, les loyers serviront à financer, pour 61 %, la charge d'annuité au titre des emprunts contractés pour son financement.

61 % Remboursement de la charge d'annuité au titre des emprunts contractés pour financer la production du logement

24 % Frais de gestion et d'accompagnement social

11 % Entretien et réparations

4 % Taxe foncière

Source : Union sociale pour l'habitat.

Nos partenaires le disent…

Analyse financière rétrospective et prospective des bailleurs sociaux

« (…) En partant d'une situation financière d'ensemble saine en 2013, portée par une période de taux d'intérêt bas, les projections montrent que des rythmes de production et de réhabilitation soutenus conduisent à une dégradation contenue de la situation financière consolidée des bailleurs sociaux. Ce résultat fait apparaître un secteur sous tension, mais capable d'absorber, sur les vingt prochaines années, un rythme d'investissement qui reste ambitieux (…). **Le secteur est toutefois très sensible aux hypothèses retenues**. Les tests de sensibilité réalisés illustrent ainsi l'impact fort que pourrait avoir un choc sur certaines variables, qu'il s'agisse d'un choc lié à l'environnement économique et financier général, à une évolution des politiques publiques ou à des changements de stratégie des acteurs du secteur. L'intensité du soutien public, à moyen terme, en matière de politique du logement aura donc un impact important sur l'évolution de la situation financière des bailleurs sociaux et leur capacité d'investissement. Les mécanismes internes au secteur comme la mutualisation de leurs fonds propres pour accompagner leur effort d'investissement, les enjeux d'adaptation du parc pour lutter contre la vacance ou les politiques mises en place pour limiter les impayés, seront également déterminants. »

Perspectives, septembre 2015, publication de la Direction des fonds d'Épargne, Groupe Caisse des Dépôts

Écho HLM est édité par L'Union sociale pour l'habitat, qui représente, en France métropolitaine et dans les territoires d'Outre-mer, 755 organismes Hlm à travers cinq fédérations.
Directeur de la publication : Frédéric Paul. Rédaction/réalisation : Direction de la communication. Conception : confluence. Impression : SharePrint.
Contact : L'Union sociale pour l'habitat, 14 rue Lord Byron, 75008 Paris, dcom@union-habitat.org, tél : 01 40 75 78 00, www.union-habitat.org.