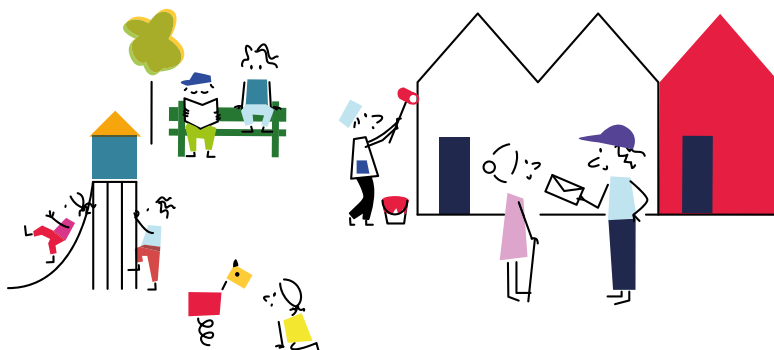




4 Hlm, atouts pour une région

attractive, durable et solidaire

Édition nationale



Sommaire

Les Hlm, partenaires
des collectivités locales

> Page 04

Les Hlm,
mode d'emploi

> Page 06

Atout n° 1

Les Hlm innovent
pour l'emploi et
le développement
économique

> Page 08

Atout n° 2

Les Hlm contribuent
à l'aménagement
du territoire

> Page 10

Atout n° 3

Les Hlm s'engagent
pour la transition
énergétique

> Page 12

Atout n° 4

Les Hlm accompagnent
les mobilités

> Page 14



ÉDITO

« Les organismes Hlm, acteurs essentiels de la cohésion et du développement durable des territoires »

Présents partout, les organismes Hlm sont des acteurs essentiels de la cohésion et du développement durable des territoires. Avec près de 17 milliards d'euros d'investissement par an, tant pour la construction que pour la réhabilitation et l'entretien du patrimoine, ils sont un point d'appui stable pour le maintien et le développement de l'emploi local. Engagés de longue date en faveur de la transition énergétique, avec le soutien des collectivités locales et notamment des conseils régionaux dans le cadre des fonds octroyés par le FEDER, ils sont porteurs d'innovations. Leur contribution au développement de filières locales est un atout important des politiques de développement économique.

En offrant un parc de bonne qualité à des prix abordables, les organismes Hlm sont des acteurs majeurs du renforcement de l'attractivité des territoires. Dans les métropoles les plus dynamiques, la présence du parc social permet d'accompagner le développement des entreprises et l'accueil des salariés. Dans les territoires moins denses, ils sont souvent les seuls opérateurs permanents. Ils peuvent alors

répondre à des besoins très divers et compléter l'offre de logements par des services répondant aux besoins des plus fragiles. La capacité des organismes à accompagner les parcours résidentiels, en développant une accession sociale sécurisée, permet aussi de mieux répondre aux attentes de la population et des élus.

Si l'intervention des organismes Hlm s'inscrit dans un cadre national, leurs capacités ne peuvent se déployer que dans le cadre de politiques locales ambitieuses et cohérentes avec les stratégies d'aménagement et de développement. Notre Mouvement est prêt avec ses associations régionales à être partie prenante de l'élaboration des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires et à dialoguer avec les conseils régionaux, pour contribuer ainsi à la réussite des politiques qu'ils engagent.

Jean-Louis Dumont
Président de l'Union
sociale pour l'habitat

Denis Rambaud
Président de la Fédération
nationale des Associations
régionales d'organismes
d'habitat social

Les Hlm, partenaires des co



Une mission d'intérêt général

Les organismes Hlm ont pour mission d'offrir 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.

Des savoir-faire intégrés

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 (garanties de rachat pendant quinze ans à un prix fixé d'avance et solution de relogement). En tant que maîtres d'ouvrages, ils construisent des résidences étudiantes, des établissements pour personnes âgées ou pour personnes handicapées, ou encore des centres médico-sociaux. Ils interviennent pour les collectivités locales en tant qu'aménageurs ou assurent la

Collectivités locales

gestion de syndic des copropriétés issues de leur activité.

Une activité très encadrée

Les organismes Hlm sont investis d'une mission d'intérêt général. L'ensemble de leurs recettes 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 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.

Une diversité d'opérateurs aux statuts juridiques différents

Il existe aujourd'hui 732 organismes, répartis sur l'ensemble du territoire :

- **266** Offices publics de l'habitat (OPH), établissements publics locaux rattachés à des collectivités locales ou à des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ;
- **240** Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), sociétés anonymes investies d'une mission d'intérêt général ;
- **170** Sociétés coopératives d'Hlm, sociétés à capital variable fondées sur les principes coopératifs de démocratie et de transparence ;
- **56** Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP).

Forts de leur ancrage territorial, les organismes Hlm adaptent leurs interventions au plus près des besoins des collectivités et développent les coopérations nécessaires à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat (mutualisation de moyens ou de services...).

Un Mouvement Hlm structuré aux niveaux régional et national

Dans chaque région, une Association régionale rassemble l'ensemble des organismes d'habitat social qui interviennent sur son territoire. Les collectivités locales peuvent trouver auprès d'elles information et conseils.

Au niveau national, le Mouvement Hlm est représenté par l'Union sociale pour l'habitat (www.union-habitat.org) et ses cinq fédérations :

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

Les Hlm, mode d'emploi

Outre les organismes Hlm, le développement du logement social sur un territoire fait intervenir différents acteurs tout au long de la vie des logements. Tour d'horizon des étapes clés.

Lexique

SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

SCoT : schéma de cohérence territoriale

PLU : plan local d'urbanisme

PLUI : plan local d'urbanisme intercommunal

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

PLUS : prêt locatif à usage social

PLS : prêt locatif social

Quelle place pour l'habitat et le logement social dans les projets de territoire ?

Le logement est affaire de long terme. L'estimation des besoins nécessite une vision prospective de l'évolution des territoires.

À travers les documents de planification (SRADDET, SCoT, PLU ou PLUI), les collectivités locales définissent la stratégie d'aménagement de leur territoire et la place de l'habitat en lien avec l'emploi, les transports, les services...

Les EPCI déterminent leurs objectifs en matière de politique du logement dans le cadre de leur programme local de l'habitat (PLH): construction neuve, amélioration et réhabilitation du parc privé, du parc social et de l'hébergement, mais aussi logement des jeunes et des personnes âgées, renouvellement urbain, action foncière...

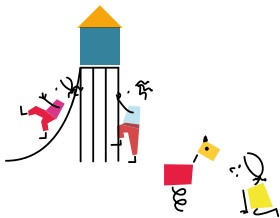
L'expertise des organismes Hlm et de leurs Associations régionales peut éclairer utilement les collectivités locales dans leur analyse.

Comment mener une opération de logement social ?

Chaque opération de logement social est unique. La définition du programme est élaborée conjointement par la collectivité locale et l'organisme Hlm : taille des logements, cibles de ménages en fonction de leurs revenus (logements PLAI, PLUS, PLS), en locatif ou en accession sociale à la propriété, etc., dans le respect du PLH. L'opération doit faire l'objet d'une décision de financement, par les services de l'État, ou par le délégataire (EPCI ou département) lorsque l'État a délégué sa compétence.

Comment une opération de logement social est-elle financée ?

Le financement d'une opération repose en majorité sur des prêts de long terme délivrés par la Caisse des Dépôts à partir des ressources du Livret A. S'y ajoutent les aides à la pierre de l'État et un apport



croissant en fonds propres des organismes Hlm. Les collectivités locales et Action Logement peuvent apporter des aides complémentaires qui leur donnent des droits de réservation sur les logements. Les garanties d'emprunt accordées par les collectivités locales, en pratique jamais mobilisées, permettent de sécuriser les investissements sur le long terme.

Comment les Hlm sont-ils attribués ?

Les Hlm sont destinés à des personnes à revenus modestes qui ne peuvent se loger dignement sur le marché privé. Ils sont attribués par la commission d'attribution des logements mise en place par l'organisme Hlm, qui associe des représentants des locataires, de la collectivité et du préfet selon des règles définies aux niveaux national et local

(publics prioritaires, équilibre de peuplement pour garantir la mixité sociale...). La réforme engagée par la loi Alur et le projet de loi Égalité et citoyenneté renforce l'importance du niveau intercommunal dans la gestion de la demande et des attributions.

Quel est le rôle de l'organisme Hlm une fois les logements construits ?

La gestion des logements est assurée dans la durée par l'organisme Hlm : entretien, adaptation et réhabilitation du patrimoine, concertation avec les locataires et leurs représentants, accompagnement des locataires en difficulté en partenariat avec les réseaux associatifs, accompagnement des parcours résidentiels avec le développement de l'accession sociale à la propriété...

Le rôle du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH)

Présidé par le préfet de région, le CRHH joue un rôle essentiel dans la régulation et l'harmonisation des politiques locales de l'habitat et de l'hébergement au niveau régional. Lieu de dialogue entre tous les acteurs locaux de l'habitat (État, collectivités locales, opérateurs, dont les organismes Hlm représentés par leur Association régionale, associations...), il se prononce notamment sur la satisfaction des besoins en logement des différentes catégories de population ainsi que sur la programmation des différentes aides publiques au logement et la coordination des financements.



Les Hlm innovent pour l'emploi et le développement économique

Les Hlm sont d'importants pourvoyeurs d'emplois au niveau local. Par leurs investissements, ils contribuent également au développement de filières innovantes dans le secteur du BTP. Pour la Région, c'est un atout majeur pour renforcer l'attractivité économique de son territoire et développer l'emploi.

Favoriser le développement de filières performantes dans le secteur du BTP

Les organismes Hlm sont à la pointe de nombreuses innovations dans le secteur du BTP : éco-construction (filiale bois...), adaptation des logements et de leurs équipements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, intégration de la « maquette numérique » dans les procédés de construction et de gestion des bâtiments... Ils nouent des partenariats avec des laboratoires universitaires et de grandes écoles, contribuant ainsi au rayonnement régional des activités de recherche.

Les organismes Hlm s'investissent dans la formation afin de promouvoir la diffusion de ces innovations et l'accroissement des compétences des acteurs du secteur.

Par leurs investissements importants en construction neuve et en réhabilitation, **les organismes Hlm apportent une masse critique indispensable à la constitution de filières performantes, innovantes et exportatrices**. Ils jouent un rôle majeur en temps de crise pour soutenir l'activité du BTP quand le secteur privé se replie. Appelés à gérer ces logements dans la durée, ils sont également très attentifs à l'impact social de ces innovations en termes de qualité et de coût.



Agir pour l'insertion professionnelle et l'emploi

Les organismes Hlm emploient en France près de 80 000 salariés dans un grand nombre de métiers et qualifications : maîtrise d'ouvrage, gestion, entretien, management, accompagnement... À travers des clauses d'insertion dans leurs marchés de travaux, les organismes Hlm encouragent le recrutement de personnes en insertion pour leur permettre de retrouver un emploi ou de développer une nouvelle qualification. Ils participent aussi au programme « Emplois d'avenir » en accueillant des jeunes au sein de leurs équipes.

Accompagner le développement des entreprises

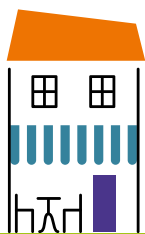
En tant qu'aménageurs, **les organismes Hlm participent au développement économique** en facilitant les conditions d'arrivée des entreprises ou en mettant à disposition des locaux commerciaux en pied d'immeuble à prix abordables pour les commerces de proximité, services, start-up, etc.

17 milliards

d'euros sont investis par les organismes Hlm dans l'économie chaque année, soit l'équivalent de **140 000** emplois directs.

Ensemble...

- **Favoriser** le développement de filières locales du BTP pour des logements de qualité et à coûts maîtrisés
- **Soutenir** la création de pôles d'innovation et d'expérimentation autour du logement (numérique, économies d'énergie, éco-matériaux, production d'énergie...)
- **Engager/poursuivre** un plan de relance du BTP axé sur la réhabilitation du parc existant
- **Promouvoir** le déploiement des actions de formation et d'insertion par l'économique



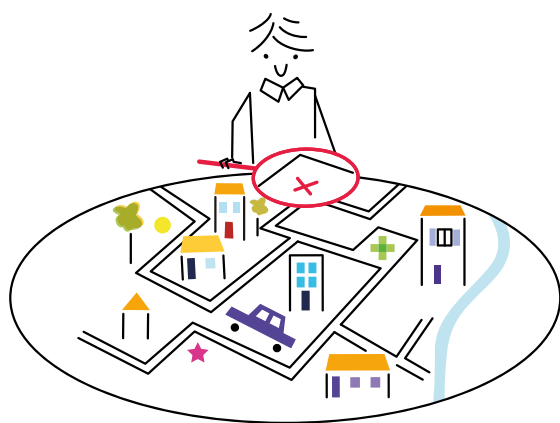
Les Hlm contribuent à l'aménagement du territoire

Présents dans tous territoires, les organismes Hlm apportent des réponses adaptées aux besoins des habitants des métropoles et des grandes villes comme des villes moyennes et des territoires plus ruraux. Partenaires des collectivités locales, ils participent activement à l'élaboration des politiques locales de l'habitat et à leur mise en œuvre.

Répondre aux besoins de chaque territoire

Opérateurs polyvalents de l'habitat, les organismes Hlm adaptent finement leurs interventions en fonction des besoins des territoires. Dans les grandes agglomérations urbaines, où la pénurie de logements abordables est forte, **les Hlm offrent une alternative à une partie importante de la population qui ne peut se loger sur le marché privé** : jeunes, familles, salariés modestes, travailleurs clés de l'économie métropolitaine... Très impliqués dans la rénovation urbaine, les bailleurs sociaux contribuent à désenclaver les quartiers fragilisés et à développer l'accession sociale pour les diversifier. Dans les territoires littoraux ou transfrontaliers aux marchés du logement aussi très tendus, ils apportent des réponses aux jeunes ménages souhaitant se maintenir sur le territoire ou encore aux travailleurs saisonniers.

Aux côtés des collectivités et des établissements publics fonciers, **les organismes Hlm s'impliquent dans les projets de développement ou de redynamisation des petites villes et des villes moyennes** : requalification des centres-bourgs, aménagements urbains, rénovation thermique des bâtiments, adaptation de l'habitat pour les personnes âgées... Un rôle actif particulièrement essentiel dans les territoires fragilisés par la crise d'où les acteurs privés se sont retirés.



Définir des orientations d'aménagement adaptées

L'articulation entre l'habitat, l'urbanisme, les transports, l'implantation des activités et les services est primordiale pour promouvoir un développement équilibré du territoire régional.

L'élaboration du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) offre l'opportunité de définir des objectifs précis en matière d'habitat et de logement en tenant compte de ces différentes dimensions. Tout autant que la définition de grandes orientations d'aménagement, le SRADDET constituera le cadre de référence qui s'impose à toutes les collectivités pour l'orientation des politiques locales et l'élaboration des documents d'urbanisme. **Les organismes Hlm, qui possèdent une connaissance fine des besoins en logements, sont prêts à y contribuer.**

4,7 millions

de logements locatifs sociaux et de foyers sont gérés quotidiennement par **732** organismes Hlm répartis sur l'ensemble du territoire.

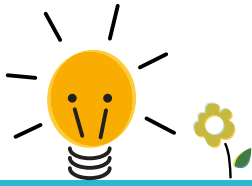
En moyenne, dans les grandes agglomérations, les loyers dans le parc locatif social sont

2 fois moins

élevés que dans le parc privé.

Ensemble...

- **Intégrer** un volet habitat dans tous les SRADDET
- **Développer** des politiques et instruments d'action foncière en adéquation avec les besoins
- **Renforcer** l'offre de logements abordables, en location ou en accession sociale, là où elle est insuffisante
- **Soutenir** les programmes d'intérêt régional de rénovation urbaine et la politique de la ville
- **Contribuer** à la réhabilitation et à la restructuration de l'habitat des centres-bourgs



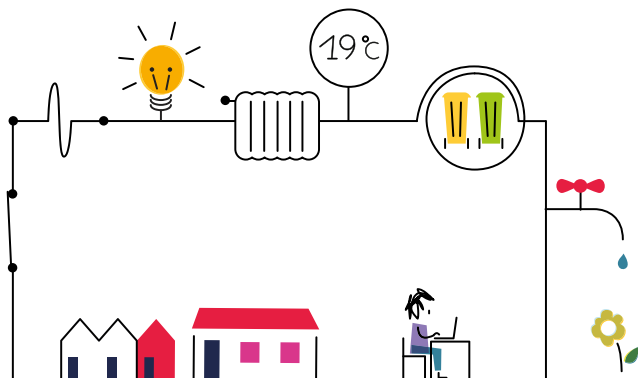
Les Hlm s'engagent pour la transition énergétique

Les organismes Hlm sont engagés de longue date dans la lutte contre la précarité énergétique et pour le développement de villes plus durables. Soucieux de préserver le pouvoir d'achat de ménages aux ressources modestes, ils construisent et gèrent dans la durée un parc éco-performant. Pour la Région, ce sont des partenaires efficaces pour réduire l'empreinte écologique de l'habitat et créer un effet d'entraînement au sein de l'ensemble de la filière.

S'engager dans la performance énergétique des logements

Les organismes Hlm ont engagé depuis le choc pétrolier de 1973 des efforts importants pour améliorer la performance énergétique de leurs logements et favoriser les comportements éco-responsables des habitants. Dès 2009, le secteur a généralisé la production de bâtiments basse consommation (BBC), et les premières opérations « à énergie positive » sont en cours de livraison. Autre priorité : réhabiliter les logements les plus énergivores afin de maîtriser les charges liées à l'énergie pour les locataires. Des efforts qui portent leurs fruits puisque aujourd'hui **les logements Hlm affichent une consommation énergétique inférieure de 30 % en moyenne à celle de l'ensemble du secteur résidentiel.**

En tant que maîtres d'ouvrage et gestionnaires, les organismes Hlm adoptent **une approche environnementale globale** : utilisation de matériaux bio-sourcés issus le plus possible de filières locales, recours aux énergies renouvelables, soutien à la biodiversité... Les programmes architecturaux qu'ils conçoivent avec les collectivités locales sont pensés pour bien s'intégrer au tissu urbain et valoriser la présence du végétal dans la ville.



S'inscrire dans les politiques européennes

Travaillant sur un volume important de logements, le Mouvement Hlm dispose d'une capacité d'entraînement exemplaire. Plus de 800 projets d'organismes Hlm ont été cofinancés par l'Europe de 2009 à 2013 pour un investissement total d'1,5 milliard d'euros dans la performance énergétique des logements sociaux. La France est ainsi, selon la Commission européenne, le pays de l'UE qui a su faire pleinement usage de cette ouverture du Fonds européen de développement régional (FEDER) au logement social en 2008. La mobilisation des Associations régionales Hlm dans l'identification des besoins et l'appui aux organismes Hlm a été déterminante.

Pour 2014-2020, les programmes opérationnels (PO) des régions françaises ont été validés par la Commission européenne, avec un déplafonnement de l'enveloppe FEDER affectée au logement social. Les organismes Hlm sont mobilisés pour leur mise en œuvre.

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

125 000 logements Hlm ont été réhabilités en 2014.

Ensemble...

- **Mobiliser** les fonds européens et soutenir financièrement les projets de construction et de réhabilitation de bâtiments performants énergétiquement
- **Développer** et soutenir les territoires à énergie positive
- **S'appuyer** sur les ressources locales et développer l'économie circulaire
- **Promouvoir** l'éco-citoyenneté et les initiatives associant les habitants à l'amélioration de leur cadre de vie (jardins partagés, tri sélectif, compostage...)



Les Hlm accompagnent les mobilités

L'évolution des parcours et des modes de vie vers une plus grande mobilité crée des besoins en logements de plus en plus différents et individualisés. Un défi que les organismes Hlm relèvent en adaptant leur offre et leurs services. Pour la Région, ce sont des partenaires actifs pour favoriser l'accueil des jeunes et soutenir les mobilités professionnelles et résidentielles à l'échelle du territoire.

Développer le logement des jeunes actifs, apprentis, étudiants et chercheurs

Très mobiles, confrontés à une entrée difficile sur le marché de l'emploi et disposant souvent de faibles ressources, les jeunes sont particulièrement concernés par les difficultés d'accès au logement. Pour leur permettre de se loger à moindre coût près des pôles de formation ou d'emploi, **les bailleurs sociaux proposent une offre de petits logements, adaptent leur gestion et développent la colocation.** Les organismes Hlm peuvent également construire des foyers de jeunes travailleurs, des résidences étudiantes ou des résidences meublées pour jeunes actifs, apprentis ou chercheurs, qu'ils gèrent directement ou qu'ils confient en gestion à un partenaire. Ces logements offrent les équipements et services nécessaires à cette occupation transitoire : kitchenette, meubles fonctionnels et polyvalents, connexion internet...

Dans tous ces domaines, **la bonne adaptation de l'offre des Hlm aux besoins des jeunes et du territoire s'appuie sur une analyse commune effectuée avec les collectivités territoriales et un réseau de partenaires** (universités, centres de formation d'apprentis, employeurs, associations...).



Loger les salariés et accompagner les mobilités professionnelles et résidentielles

La crispation du marché du logement freine la mobilité professionnelle, mais aussi le retour à l'emploi. Loger les salariés est un enjeu clé pour les entreprises qui souhaitent accompagner le déploiement de leur activité.

Les organismes Hlm développent une offre de logements abordables à proximité des emplois, notamment en lien avec Action Logement, qui participe au financement de logements sociaux et bénéficie en contrepartie de droits de réservation pour les salariés des entreprises cotisantes. Les bailleurs sociaux accompagnent aussi les mobilités professionnelles en mettant en place des processus de gestion souples et réactifs.

À travers l'accession sociale à la propriété sécurisée, les organismes Hlm favorisent également les mobilités résidentielles, tout en offrant des garanties de rachat et de relogement en cas d'accidents de la vie.

Chaque année, près de **500 000** familles emménagent dans le parc Hlm, soit dans des logements neufs, soit dans des logements libérés par leurs occupants.

En 2015, près de **20 000** ménages ont pu accéder à la propriété grâce au Mouvement Hlm.

Ensemble...

- **Mieux identifier** les besoins en logements des jeunes et tenir compte de la diversité de leurs situations dans les documents de programmation des politiques publiques territoriales
- **Soutenir** la création ou la réhabilitation de logements adaptés pour les apprentis, étudiants et jeunes actifs, en lien avec les acteurs de la formation et de l'université
- **Innover** dans la mise en relation de l'offre et de la demande pour les salariés en mobilité
- **Renforcer** l'accession sociale sécurisée à destination des salariés



Union nationale des fédérations
d'organismes Hlm
14, rue Lord-Byron • 75384 Paris Cedex 08
Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83
www.union-habitat.org



Fédération nationale des Associations
régionales d'organismes d'habitat social
14, rue Lord-Byron • 75008 Paris
Tél. : 01 40 75 79 28 • Fax : 01 40 75 78 11
www.fnar-habitat.org