

TERRITOIRES

ÉCOLOGIE

SOLIDARITÉ

HLM

NOS

CONVICTIONS

LOGEMENTS

MIXITÉ SOCIALE

POUVOIR D'ACHAT

—

Loin des caricatures, le logement social est avant tout une chance pour la France que beaucoup de pays nous envient. Avec près de 5 millions de logements, les Hlm accueillent aujourd’hui 11 millions de personnes. Ce sont des couples qui démarrent dans la vie, des familles monoparentales, des retraités, des étudiants, des chômeurs, des travailleurs de « première ligne », des personnes qui se séparent, des ménages qui ont besoin d’une résidence adaptée, des ménages modestes qui accèdent à la propriété à coût réduit... Les organismes Hlm ont une mission : loger la France telle qu’elle est, dans sa diversité de parcours, de revenus, de projets.

Vivre en Hlm n’est pas une exception : 1 Français sur 2 vit ou a vécu en Hlm.

Promouvoir le logement social, penser à son avenir, c’est penser à l’avenir de toutes celles et ceux qui un jour pourraient en avoir besoin. C’est apporter de la stabilité aux ménages qui souffrent de précarité. Des logements sociaux, il y en a partout en France, en métropole comme en outre-mer. Parfois pas assez, parfois implantés dans des territoires où les besoins ont évolué avec le temps et les dynamiques des territoires.

Ce qui guide le Mouvement Hlm depuis sa création, c’est l’intérêt collectif. Ce qui le caractérise, c’est aussi un rapport particulier au temps : l’urgence des situations sociales, la nécessité impérieuse de répondre à la demande, mais aussi le temps long de l’investissement pour les générations d’aujourd’hui et de demain, qui fait qu’une décision des pouvoirs publics en apparence bénigne peut se révéler lourde de conséquences 10, 20 ou 30 ans plus tard.

Le Mouvement Hlm ne perd jamais de vue l’avenir.

—

Emmanuelle Cosse,
Présidente de l’Union sociale pour l’habitat

LES HLM,
UN BIEN
DE 1^{RE}
NÉCESSITÉ

LE LOGEMENT EST UN DROIT FONDAMENTAL.
NOUS SOMMES CONVAINCUS QUE C'EST LA BASE
POUR POUVOIR CHERCHER UN EMPLOI, POUR
PRENDRE SOIN DE SA SANTÉ, POUR RÉUSSIR SES
ÉTUDES, POUR CONSTRUIRE SA VIE...

Parce qu'un grand nombre de personnes n'ont pas les ressources nécessaires pour se loger correctement aux conditions du marché, et que se loger décemment est un droit fondamental dont l'exercice doit être garanti, le logement social est essentiel. Cette première conviction est au fondement de la création et de l'engagement du Mouvement Hlm il y a plus d'un siècle. Nos concitoyennes et nos concitoyens y souscrivent très largement.

Le rôle des organismes Hlm présents sur le territoire est de procurer aux ménages aux revenus modestes un logement en locatif ou en accession à la propriété de bonne qualité. C'est une mission qu'ils assurent dans un souci d'égalité et de bienveillance, en cherchant à ce que tous les publics auxquels ils s'adressent puissent disposer d'un habitat digne, sûr et confortable.

Forts de ces valeurs, les organismes Hlm ont construit au cours des dernières décennies un parc Hlm de près de 5 millions de logements, où habitent aujourd'hui près de 11 millions de personnes.

Sur les trois dernières années, un peu moins de 100 000 logements sociaux par an ont été construits, ou acquis et améliorés.

Les organismes Hlm innovent, emploient, créent de la richesse, et ils contribuent largement à l'expression concrète de la solidarité nationale. Les références qui sont les bases du Mouvement Hlm

sont inscrites dans l'histoire de France, au titre de la solidarité, du droit de chaque famille à se loger. Au 21^e siècle, garantir ce droit élémentaire est essentiel.

L'enquête¹ réalisée par BVA en juillet 2021 démontre l'importance du logement dans les préoccupations des ménages : 8 Français sur 10 expriment leur souhait que la question du logement tienne une place importante dans la campagne présidentielle de 2022.

L'augmentation de l'offre de logements sociaux apparaît comme un objectif prioritaire pour plus de la moitié des Français (56 %). C'est le signe d'une utilité sociale reconnue.

¹ Enquête sur « L'image des logements et des organismes Hlm » réalisée en juillet 2021 par BVA Opinion sur un échantillon de 1000 personnes représentatif de la population française âgée de 15 ans et plus.

LA MIXITÉ SOCIALE, UN CHOIX DE SOCIÉTÉ

NOUS SOMMES CONVAINCUS QUE
L'ACCÈS DU PLUS GRAND NOMBRE À UN
LOGEMENT EST UNE DES CONDITIONS
DE LA COHÉSION SOCIALE.

Dans le respect des plafonds de ressources fixés par la loi, les logements Hlm s'adressent aux ménages modestes, mais aussi aux classes moyennes, en particulier dans des zones tendues où le coût du logement privé est trop élevé et l'offre limitée.

Le Mouvement Hlm fait vivre l'impératif de diversité sociale. Son objectif est à la fois de réduire les exclusions, de favoriser l'égalité des chances et de préserver les équilibres urbains. Il s'agit d'un véritable choix de société.

La mixité sociale est reconnue comme un moyen de combattre l'exclusion et la fracture sociale.

La diversité, qu'elle soit sociale, générationnelle ou professionnelle, constitue l'un des objectifs fondamentaux des commissions d'attribution, dans le respect des règles de priorité et de prévention des discriminations.

LE POUVOIR D'ACHAT,

UN

PROPOSER DES LOYERS
ABORDABLES CONCOURT
À LA PRÉSERVATION DU
POUVOIR D'ACHAT.

OBJECTIF
D'ÉQUITÉ

Avec des loyers 33 % en dessous de ceux du privé, les Hlm permettent de protéger le pouvoir d'achat des locataires.¹

L'économie globale de pouvoir d'achat permise par les Hlm a été estimée à plus de 10 milliards d'euros. Variable selon les territoires, cet écart est notablement plus marqué dans les zones où il est le plus difficile de se loger.

Environ 200 € de pouvoir d'achat en moyenne par mois préservé pour les locataires du parc Hlm.

¹ Source : Rapport de l'Insee « Les conditions de logement en France », édition 2017

LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE,

UN COMBAT

INSCRIT DANS

NOTRE ADN

NOUS SOMMES CONVAINCUS
QUE LE LOGEMENT SOCIAL PEUT
ACCOMPAGNER LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE DE NOTRE PAYS.

Compte tenu du volume du parc de logements qu'ils gèrent (près de 5 millions de logements), les organismes Hlm ont une capacité réelle d'action en matière de transition environnementale. Ils développent depuis plusieurs années une action volontariste en matière de réduction des consommations d'énergie, de sobriété carbone et de performance globale du bâtiment qui permet au parc Hlm d'être notablement plus performant que le parc privé : le parc Hlm compte 2,5 fois moins de passoires thermiques que la moyenne du parc national².

En 2021, 200 000 logements sociaux ont fait l'objet de travaux d'amélioration énergétique et pour plus de 120 000 d'entre eux, cela se traduit par un changement d'étiquette énergétique³. Ces rénovations s'appliquent notamment aux logements les plus énergivores dont la consommation correspond aux étiquettes E, F et G. L'amélioration de la performance environnementale des bâtiments ne se limite pas à la seule amélioration des consommations énergétiques.

Le défi aujourd'hui est celui de la réduction de l'empreinte carbone

inscrite dans la loi énergie-climat, et vers laquelle les efforts de construction et de rénovation doivent converger.

Le Mouvement Hlm mène une politique volontariste afin d'intégrer à ses activités de maîtrise d'ouvrage et de gestion immobilière l'ensemble des dimensions du développement durable : gestion efficace des déchets de chantiers, recyclage et réemploi, utilisation de matériaux écologiques et sains, sensibilisation aux écogestes des personnels et des habitants, collecte sélective des déchets ménagers, etc.

Il s'agit également, en termes d'urbanisme, de mener une politique d'optimisation foncière : investir dans la construction d'un maximum de nouveaux logements, en tenant compte des désirs de chacune et de chacun de vivre dans des immeubles à taille humaine, tout en économisant l'espace artificialisé.

² Source : *Le parc de logements par classe de consommation énergétique* - ONRE - Ministère de la Transition écologique - Rapport septembre 2020

³ Source : *Observatoire de la production locative* - Union sociale pour l'habitat - 2021

LES HLM,

UN

NOUS SOMMES CONVAINCUS
QUE LE LOGEMENT SOCIAL EST
UN INVESTISSEMENT D'AVENIR
ET NON UNE DÉPENSE.

INVES-

TISSEMENT

D'AVENIR

Créateurs d'emplois, investisseurs, co-aménageurs du territoire, experts de l'action sociale, chevilles ouvrières du renouvellement urbain... Implantés dans chacune des régions, les organismes Hlm sont de puissants leviers d'attractivité et de dynamisme pour les territoires. Une mission dont ils s'acquittent en mettant au premier plan le service de l'intérêt général.

Les organismes Hlm ont investi 14,4 milliards d'euros⁴ pour construire des logements neufs et pour rénover le patrimoine acquis ou existant. Ce volume d'intervention fait d'eux des acteurs incontournables du développement des territoires et des partenaires privilégiés des entreprises.

En créant de l'emploi dans différents secteurs, le logement social joue un rôle indispensable dans la vie économique. En plus des 82 000 salariés employés directement par les organismes, près de 140 000 emplois directs et 98 000 emplois indirects sont occupés tous les ans dans le secteur du bâtiment grâce aux activités en réhabilitation et en production des organismes Hlm.

En favorisant l'installation de nouveaux habitants, en permettant de répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées qui veulent rester dans leur bassin

de vie, le logement social constitue un outil au service de l'aménagement du territoire. Dans certains bassins d'emplois, l'insuffisance de l'offre locative abordable a pour effet de freiner la mobilité professionnelle et d'entraver la lutte contre le chômage. Construire des Hlm est une réponse efficace pour assurer la fluidité du marché du travail. C'est aussi un moyen d'attirer ou de retenir les jeunes ménages et les étudiants. Le dynamisme démographique des territoires en dépend, et avec lui la possibilité de faire prospérer l'économie.

En apportant sa contribution au renouvellement urbain des quartiers, le logement social améliore, aux côtés des collectivités, les conditions de vie des habitants.

**Près de 140 000
emplois directs
et 98 000 emplois
indirects créés dans
le secteur du bâtiment
grâce à l'activité des
organismes Hlm.**

⁴ Source : Compte du logement, 2019

NOS CONVICTIONS

L'ACCESSION
À LA
PROPRIÉTÉ,
UNE
OPPORTUNITÉ
POUR TOUS

NOUS CROYONS AU PARCOURS
RÉSIDENTIEL ET AUX ASPIRATIONS
INDIVIDUELLES.

Les Hlm facilitent les parcours de vie et les parcours résidentiels, en accompagnant et en sécurisant chaque locataire dans son projet, du plus fragile au futur acquéreur en accession sociale à la propriété.

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'accession sociale à la propriété permet de favoriser l'installation ou le maintien sur un territoire de ménages à revenus moyens et modestes. Elle offre parallèlement des perspectives de parcours résidentiel aux locataires Hlm, libérant de ce fait des logements pour d'autres ménages.

Pour les collectivités locales, l'accession sociale à la propriété représente

également un levier important pour conserver une diversité de peuplement ou renforcer le dynamisme de leur territoire.

Dans les centres bourgs et les villes moyennes, elle peut être une réponse à la revitalisation dans le cadre d'une politique globale, incluant également les équipements et l'urbanisme commercial. Elle peut faciliter la requalification du tissu existant et attirer une nouvelle population.

**L'accession sociale
représente un
levier important
de dynamisation
des territoires.**

LE RENOU- VELLEMENT URBAIN,

UN NOUS CROYONS
QUE TOUS LES QUARTIERS
ONT LE DROIT À L'ÉGALITÉ.

IMPÉRATIF RÉPUBLICAIN

Depuis 2003, d'importants investissements ont été réalisés pour rénover plusieurs centaines de quartiers et améliorer ainsi la vie quotidienne de leurs habitants, dans le cadre des opérations de renouvellement urbain co-financées par l'ANRU. Sur 50 milliards d'euros d'investissement pour le premier plan de rénovation urbaine, plus de 30 milliards ont été portés par les organismes Hlm eux-mêmes.

Ces investissements ont notamment permis, sur 600 quartiers en France, la réhabilitation de plus de 340 000 logements sociaux et la construction de 140 000 nouveaux logements sociaux neufs, en compensation de la démolition de logements obsolètes et inadaptés aux attentes actuelles des habitants.

Aujourd'hui, le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, lancé en 2014 et qui doit s'achever en 2030, prévoit un investissement de 50 milliards d'euros pour transformer 450 quartiers en France.

Le programme Action cœur de ville, engagé depuis le printemps 2018, cible plus particulièrement la revitalisation de centres-villes de villes moyennes de l'ensemble du territoire métropolitain et ultramarin. Il concerne 222 communes dans lesquelles 395 organismes Hlm sont présents.

Plus de 450 quartiers prioritaires de la ville sont en cours de rénovation.

L'INNOVATION,
UNE
CULTURE
ET UN DEVOIR
D'ACTION

NOUS CROYONS QUE L'INNOVATION
EST UNE COMPOSANTE CENTRALE DE
NOS MÉTIERS.

Expérimentateurs sur le plan architectural depuis les années 1920, pionniers de l'éco-efficacité énergétique bien avant la formalisation du développement durable, les organismes Hlm sont depuis toujours à la pointe des nouvelles pratiques d'implantation et de construction avec, à la clé, des effets d'entraînement pour tout le secteur du logement.

L'intérêt accordé aux Hlm par les publications spécialisées et les prix décernés à certaines réalisations témoignent d'un élan reconnu dans le champ de l'urbanisme et de l'architecture. Le logement social, terrain d'innovation ancré dans le réel, est particulièrement motivant pour les architectes. Les grandes opérations de construction de tours et de barres, qui répondaient à une urgence très spécifique, ont été arrêtées il y a maintenant un demi-siècle pour laisser place à des constructions mieux intégrées, de taille humaine.

Par sa taille et par l'importance des investissements qu'il génère, le parc Hlm offre un cadre adapté pour déployer les techniques de construction émergentes.

Par sa vocation à durer – gage de coûts de fonctionnement limités au plus bas, il nécessite l'emploi de matériaux pérennes.

À l'avant-garde
de l'innovation
architecturale,

le Mouvement Hlm joue un rôle précurseur en matière environnementale.

La volonté d'aider les occupants à maîtriser leurs charges s'est notamment traduite par un engagement précoce en faveur des économies d'énergie.

Aujourd'hui, la consommation moyenne du parc Hlm en énergie primaire est largement inférieure à celle du parc privé, et notre objectif est de continuer à montrer la voie dans les années qui viennent.

En tant que maître d'ouvrage et gestionnaire immobilier, le Mouvement Hlm mène des chantiers propres et sensibilise aux écogestes les personnels et les habitants.

Une ambition expérimentale permanente, une approche pragmatique dans la mise en œuvre des solutions : c'est ainsi que le Mouvement Hlm construit des logements, attentif aux préoccupations de son temps, qu'elles soient sociales, économiques ou environnementales.

Le Mouvement Hlm a enfin toujours été un laboratoire d'expérimentations sociales, en lien avec les habitants et les territoires : l'habitat participatif, le développement d'offres spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes) témoignent aujourd'hui de cet engagement.

LE MODÈLE

DE NOUS CROYONS QUE LE
FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL
EST UN MODÈLE SOLIDE ET DURABLE.

FINANCEMENT,

UNE

CONDITION

D'INTÉRÊT

GÉNÉRAL

Les logements sociaux remplissent une mission d'intérêt général, ils ont été constitués et développés pour apporter aux ménages à revenus modestes une solution de logement à un coût abordable.

Le financement d'un logement social repose en très grande partie sur l'utilisation de l'emprunt et la mobilisation d'aides à l'investissement (dites aides à la pierre) qui permettent de garantir des niveaux de loyers réduits sur une durée très longue.

La Caisse des Dépôts accorde aux organismes Hlm des prêts de long terme à taux régulés issus des ressources du Livret A, du Livret de développement durable (LDD) et du Livret d'épargne populaire (LEP). Les ressources complémentaires sont constituées d'aides fiscales (TVA réduite), de subventions de l'État et des collectivités locales de la participation des employeurs à l'effort de construction (« le 1 % logement ») et de la mobilisation des fonds propres des organismes. Leur apport est déterminant. Plus un logement est « aidé », c'est-à-dire financé collectivement, plus le bailleur sera en mesure de proposer un loyer bas. L'exonération sur le long terme de la taxe sur le foncier bâti contribue aussi à limiter le montant des loyers.

Pendant la durée de vie du logement, les loyers servent à rembourser ces emprunts, à financer les dépenses et les services liés à l'exploitation et à dégager des recettes pour investir sur les rénovations à venir. Si un surplus est dégagé, il ne rémunère pas un actionnaire ou un fonds de pension, il vient alimenter les fonds propres de l'organisme, lui permettant d'investir dans de nouveaux projets. Les organismes Hlm sont en effet sans but lucratif ou à but lucratif limité par la loi et réinvestissent leurs résultats financiers.

Élément essentiel du modèle, l'aide personnalisée au logement (APL), versée par l'État sous conditions de ressources, aide les ménages à payer leur loyer et les charges locatives.

Ce modèle de financement se révèle à la fois vertueux, responsable, durable et efficace. Il permet aux bailleurs sociaux de proposer des loyers sensiblement inférieurs à ceux du marché sans renoncer aux critères élevés de qualité de construction des bâtiments. Sa défense et sa promotion sont des combats que nous devons mener pour l'ensemble de nos concitoyens, et plus particulièrement pour les 2,2 millions de demandeurs de logement social actuellement recensés.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

—
L'Union sociale pour l'habitat contribue à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique nationale du logement en y représentant les organismes de logement social.

Elle accompagne les organismes Hlm dans leur action professionnelle.

Organisation représentative du Mouvement Hlm, l'Union sociale pour l'habitat est constituée de cinq fédérations (la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, la Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm, l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social) regroupant 593 organismes en France.

Elle est le porte-parole du point de vue et des propositions des organismes Hlm au niveau national et régional par le réseau des Associations régionales Hlm, fédéré au sein de la FNAR. Le Mouvement Hlm, à travers l'Union sociale pour l'habitat et les fédérations, développe des relations avec l'ensemble des acteurs socio-économiques de la filière et avec ses partenaires, collectivités territoriales et monde associatif. Il porte une vision collective du logement social, également au niveau des instances européennes.



14, rue Lord-Byron – 75384 Paris Cedex 08

☎ 01 40 75 78 00

www.union-habitat.org