

Hlm infox info

1 Français sur 2 vit ou a vécu en Hlm ; 85% des locataires vivant en Hlm sont satisfaits de leur logement ; et une large majorité des Français déclarent avoir une bonne image des logements Hlm. Malgré cela, des informations fausses circulent et contribuent à créer un imaginaire dévalorisant autour des Hlm.

Les Hlm seraient un concept dépassé. Ils coûteraient cher aux contribuables et à l'État. Ce seraient des logements au rabais. L'accès en serait réservé à des privilégiés...

**Infox ou Info ?
Faisons le point.**

**« Plus de
10 millions de
personnes sont
logées par les
organismes Hlm
partout en
France »**

Les Hlm, une solution logement au service de l'intérêt général

Le logement est, avec l'emploi et la santé, une préoccupation centrale pour les Français. Dans un contexte de précarité accrue et d'inflation des prix du logement, la vocation principale des organismes Hlm est de louer un logement de qualité à ceux qui ne peuvent pas se loger dans des conditions dignes au prix du marché. Cette mission est essentielle pour préserver la cohésion sociale et apporter, une réponse à un droit essentiel, le droit au logement. Les organismes Hlm sont également des acteurs de l'accession sociale à la propriété.

Solide et durable, le Mouvement Hlm se mobilise, s'adapte, évolue et innove pour répondre à une demande croissante de logements, aux exigences environnementales, aux défis économiques et sociaux. Il se rassemble autour de valeurs fortes, celles de la solidarité, de l'inclusion, de la mixité sociale, de l'innovation et du progrès.

Loin des caricatures, le logement social se caractérise par sa diversité et son patrimoine. Avec une mission partagée par l'ensemble du Mouvement Hlm : proposer aux familles aux ressources modestes, avec les moyens qui lui sont donnés, des logements moins chers que ceux du marché, tout en leur garantissant une qualité de vie.

Le saviez-vous ?

Le logement social a vu le jour à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e, à l'initiative du secteur privé, en réponse à des besoins résultant de l'industrialisation et de l'urbanisation massives. Des médecins, penseurs, philanthropes et industriels se sont intéressés de près aux problèmes posés par l'habitat de masse, tous ont participé à la construction d'ensembles immobiliers de qualité,

avec des innovations en matière de modèles architecturaux et sociaux. Notamment avec la première cuisine américaine née dans un logement social à Paris en 1908. À la suite des deux guerres mondiales, un besoin important et immédiat de logements s'est fait ressentir. Les pays de l'UE ont donc repris à leur compte ces initiatives privées dans le but de les généraliser à grande échelle.

Les Hlm, un concept dépassé et improductif ?

Info

→ Les Hlm représentent des dépenses inutiles économiquement.

info

L'activité des organismes Hlm a un **effet direct sur la vie économique locale**.

Ce sont des acteurs de l'économie sociale et solidaire, qui créent des emplois et de l'activité sur les territoires. 82 000 personnes travaillent dans les organismes Hlm, 10 000 administrateurs bénévoles participent à leurs conseils d'administration et commissions. 150 000 emplois non délocalisables sont générés dans le secteur du bâtiment et au sein d'entreprises de proximité.

En période de crise, comme celle de la Covid-19, les organismes Hlm se révèlent être des maillons indispensables de la solidarité. En continuant leurs activités et en étant aux côtés des locataires les plus isolés, ils démontrent leur capacité à amortir les effets dévastateurs économiquement et socialement des crises.

La mobilisation du Mouvement Hlm en liaison avec les acteurs des métiers du bâtiment a permis notamment de reprendre rapidement les chantiers en cours.

Par ailleurs, le logement social permet **d'augmenter le pouvoir d'achat des locataires** qui, à caractéristiques de logement similaires, s'acquittent d'un loyer d'environ 30% inférieur à ceux du parc privé. Cette différence est d'ailleurs encore plus marquée dans les zones tendues. Ce sont ainsi plus de 11 milliards d'euros d'économie globale de pouvoir d'achat permise par les Hlm au bénéfice des locataires, soit environ 200 euros par mois par ménage en moyenne.

Chiffres clés

Le secteur Hlm est un poids lourd de l'économie. En 2018, il représentait :

20,9 Mds €

de loyers
(et 5,2 milliards de charges récupérables)

16,7 Mds €

d'investissement dans les logements en construction et en réhabilitation, soutenant l'activité et l'emploi, soit **plus de 150 000** emplois directs dans le secteur du bâtiment et auprès d'entreprises de proximité.

3,1 Mds €

de dépenses d'entretien et de petits travaux

Les Hlm coûtent-ils cher

à l'État et aux contribuables ?

info

→ La méconnaissance du mode de financement de l'habitat social en France laisse souvent penser que l'État est le premier financeur du logement social. Par ailleurs, on croit trop souvent que les aides que l'État octroie au secteur du logement vont pour l'essentiel au secteur Hlm.

info

Les loyers, principale source de financement des Hlm

La production de logements Hlm est financée à hauteur de 78% par des emprunts contractés par les organismes Hlm auprès de la Banque des Territoires, qui utilise à cette fin les ressources issues du Livret A, du Livret Développement Durable (LDD) et du Livret d'Épargne Populaire (LEP). Les dépôts effectués sur ces livrets sont centralisés en partie par la Banque des Territoires, qui prête cet argent aux organismes Hlm sur le très long terme (entre 30 et 50 ans). Les loyers Hlm permettent à la fois de rembourser sur une longue durée ces emprunts, de financer les dépenses liées à l'exploitation du parc Hlm et de dégager des « bénéfices » (autofinancement) entièrement réemployés dans le financement de l'activité Hlm. Ce sont donc bien les loyers des locataires des logements existants qui financent le parc Hlm et son développement.

L'ensemble des acteurs (État, collectivités locales, entreprises via Action Logement...) ont engagé **38,5 milliards en 2019** dans la politique du logement au sens large (aides au logement des locataires du parc

social et du parc privé, incitations fiscales à l'investissement locatif privé, aides à la pierre pour le logement social, TVA réduite sur les travaux des propriétaires...).

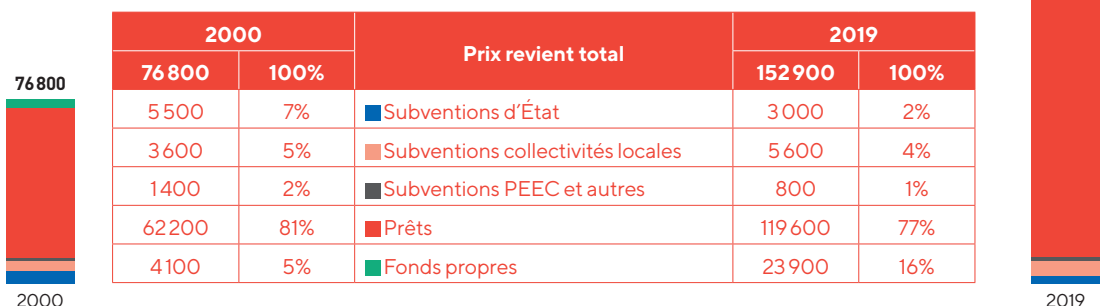
APL, aides à la pierre : des aides en baisse

Dans le parc social comme dans le parc privé, les ménages locataires, sous conditions de ressources, peuvent bénéficier d'aides monétaires qui leur permettent d'alléger leur charge en logement, ce sont les aides « à la personne ». Ces dernières années, ces aides n'ont pas fait l'objet de revalorisation avec l'inflation et ont, au contraire, subi plusieurs chocs : baisse forfaitaire de 5 euros notamment pour tous les allocataires, baisse d'APL dans le parc social parallèle à la Réduction de Loyer de Solidarité. Les ménages ont donc vu leur charge en logement augmenter à ce titre.

Parallèlement, des aides sont accordées à des bailleurs pour qu'ils puissent produire de nouveaux logements qui seront loués avec des loyers plus bas que le marché. Dans le parc privé, les contreparties en matière de niveau de loyer et de conditions d'accès sont assez faibles et relativement peu contrôlées. Pour le parc social, ces aides sont apportées dans le cadre d'une programmation des logements (localisation, typologies,

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



conventionnement...) et les conditions de loyers et d'accès aux logements sont très strictes. Avec une règle simple : plus l'aide est forte, plus bas seront les loyers, et ceci dans la durée (40 ans).

Ces aides « à la pierre » prennent pour les organismes Hlm la forme de réductions fiscales, notamment TVA réduite, de prêts à des conditions financières avantageuses, et de subventions. La tendance, là aussi, est à la baisse ces dernières années : l'État n'apporte plus de subventions et celles des collectivités locales, avec de fortes disparités, sont en baisse. L'avantage sous forme de TVA a été réduit et les avantages de taux d'intérêt sont moins marqués puisque les taux d'intérêt classiques sont devenus très bas. De plus, l'État a dernièrement, avec la mise en place de la RLS, réduit les moyens des organismes de financer eux-mêmes une partie de leurs investissements.

Depuis 2018, les organismes Hlm subissent des ponctions budgétaires, qui affectent leurs capacités d'investissement, et donc leur capacité à construire de nouveaux logements, susceptibles de répondre à la demande des deux millions de demandeurs de logements sociaux actuellement enregistrés en France.

Le saviez-vous ?

Le chiffre d'affaires des organismes Hlm est constitué en quasi-totalité par les loyers des locataires. 20,9 milliards d'euros de loyers. Leurs bénéfices sont dédiés à la réhabilitation et à la construction de nouveaux logements sociaux.

Chiffres clés

38,5 Mds €

investis en 2019 pour l'ensemble de la politique du logement

11 Mds €

d'économie globale de pouvoir d'achat permise par les Hlm au bénéfice des locataires

Les Hlm, des logements au rabais ?

→ Pour une partie de l'opinion publique, les Hlm apparaissent comme des espaces de vie enclavés et déshumanisés. Ces logements seraient de moindre qualité, mal conçus, peu entretenus... Sont aussi pointées les dégradations, les incivilités souvent imputées à une négligence des bailleurs ou aux comportements des habitants.

infox

info

La construction de grands ensembles de plus de 1000 logements, c'est fini depuis longtemps ! Aujourd'hui, la taille moyenne des programmes est de 17 logements, ce sont donc majoritairement des petits et moyens immeubles, voire des maisons individuelles groupées. Le logement Hlm type est spacieux, bien équipé, situé dans un immeuble en ville.

Près d'un quart du patrimoine Hlm se situe dans des quartiers dits sensibles. L'amélioration de la qualité de vie dans ces quartiers est un défi majeur qui dépasse largement le seul engagement du monde Hlm et réclame une action concertée de l'ensemble des acteurs politiques locaux et nationaux, économiques et sociaux. La politique de rénovation urbaine, conduite sous l'égide de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU), financée essentiellement par Action Logement, les bailleurs sociaux et l'État, joue un rôle

fondamental dans l'évolution positive de ces quartiers.

Qualité architecturale et respect des normes

Une attention particulière est portée à la qualité urbaine et architecturale dans le parc social : bonne intégration sur le site, performance énergétique, esthétique, adaptation du bâti à l'évolution des usages et des modes d'habiter.

Le numérique impacte fortement la conception des logements, leur réalisation, leur exploitation, leurs équipements intérieurs et les services proposés aux habitants. En phase de déploiement, les expérimentations concernant les logements et bâtiments connectés deviennent un sujet d'intérêt grandissant pour les organismes Hlm que ce soit pour accompagner les

locataires les plus âgés, réduire la consommation énergétique ou les coûts d'exploitation et de maintenance.

Le Mouvement Hlm œuvre à l'amélioration de la qualité de vie des habitants et contribue au développement de la performance des acteurs de l'habitat. Les Hlm sont soumis au Code de la construction et de l'habitation et à des réglementations spécifiques. Ils respectent à ce titre des normes de santé (renouvellement de l'air, amiante, eau...), de sécurité (incendie, ascenseurs, électricité, gaz...), de confort (accessibilité, acoustique...) et de performance énergétique.

80% des logements sociaux ont une étiquette énergétique D ou supérieure et même 42% sont en étiquettes A, B ou C contre environ 14% de l'ensemble des résidences principales.

Rénovation urbaine et centre-ville

Depuis 2003, d'importants investissements via l'ANRU ont été réalisés pour rénover plusieurs centaines de quartiers et améliorer ainsi la vie quotidienne de leurs habitants.

Sur 45 milliards d'euros d'investissement pour le premier plan de rénovation urbaine, **plus des 2/3 (30 milliards d'euros) ont été portés par les organismes Hlm eux-mêmes** avec des financements de l'ANRU (7 milliards, mais aussi et surtout des fonds propres et des emprunts supportés par les bailleurs sociaux eux-mêmes, à hauteur de 23 milliards d'euros). Ces investissements ont notamment permis, sur

400 quartiers en France, la réhabilitation de plus de 330 000 logements sociaux et la construction de près de 140 000 logements sociaux neufs de qualité, en compensation de la démolition de logements obsolètes et inadaptés aux attentes actuelles des habitants. L'État a aujourd'hui quasiment disparu du financement de la rénovation urbaine. Il devait financer initialement la moitié du premier programme de rénovation urbaine et n'en a financé en réalité que 10%.

Le plan 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.

Le saviez-vous?

Pour moins cher, on a plus grand

Le logement Hlm type est spacieux, bien équipé, situé dans un immeuble.

La taille moyenne d'un T3 est de 69 m² (66 m² dans le locatif privé).

Chiffres clés

85%

des locataires Hlm sont satisfaits de leur logement

17 logements,

c'est la taille moyenne des programmes des dernières années

Les Hlm, des logements insalubres et des passoires thermiques ?

→ L'opinion publique perçoit encore trop souvent le parc Hlm comme de grands ensembles immobiliers, disposant d'une mauvaise isolation thermique, et de systèmes de chauffage électrique peu performants, ce qui engendrerait notamment des charges plus lourdes pour des habitants à faibles revenus, mais aurait aussi des incidences sur l'environnement.

Chiffres clés

30%

de consommation en énergie primaire en moins dans les Hlm par rapport aux autres logements

100 000

rénovations énergétiques par an

info

Les organismes Hlm ont intégré depuis 1973, année du premier choc pétrolier, l'éco-performance dans leurs objectifs notamment pour maîtriser les charges de leurs locataires.

Aujourd'hui, les performances énergétiques du parc Hlm sont bien supérieures à celles du reste du secteur résidentiel : tous logements Hlm confondus, la consommation moyenne en énergie primaire (chauffage et eau chaude) est inférieure de 30% à celle de l'ensemble du parc résidentiel.

Environ 100 000 rénovations énergétiques par an ont été menées ces dernières années. Ces rénovations s'appliquent notamment aux logements les plus énergivores dont la consommation est supérieure à 230 kWh EP/m²/an afin de les amener à une consommation moyenne inférieure à 150 kWh EP/m²/an. Mais l'amélioration de la performance environnementale des bâtiments ne se limite pas à l'amélioration des seules étiquettes. Le nouveau défi est celui

de la neutralité carbone, inscrite dans la loi énergie-climat et vers laquelle les efforts de construction et de rénovation doivent converger. Aujourd'hui, les Hlm produisent 11% du total d'émission de CO₂ au niveau national alors qu'ils représentent 16% du parc des résidences principales.

Le Mouvement Hlm mène une politique volontariste afin d'intégrer à ses activités de maîtrise d'ouvrage et de gestion immobilière d'autres dimensions de la qualité environnementale : chantiers plus propres, collecte sélective des déchets ménagers, utilisation de matériaux écologiques et sains, sensibilisation aux éco-gestes des personnels et habitants, 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 chacun de vivre dans un habitat individuel ou dans de petits immeubles, tout en économisant l'espace.

Les Hlm, des logements réservés à des privilégiés ?

infox

→ Clientélisme, passe-droits, favoritisme... autant d'accusations qui répandent la rumeur selon laquelle les attributions de logements Hlm seraient arbitraires.

Chiffres clés

**1 Français
sur 2**

vit ou a vécu en Hlm

50%

des locataires Hlm font
partie du quart le plus
modeste de la population

2,1M

de ménages sont en attente
d'un logement social
et en demande
de changement
de logement

info

De la constitution du dossier de demande de logement jusqu'à son examen par la commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements (CALEOL), la procédure d'attribution des logements sociaux est très encadrée et contrôlée.

La CALEOL, mise en place par chaque organisme Hlm, examine trois dossiers par logement disponible et décide de façon collégiale de son attribution à une personne ou famille. Elle s'assure que les conditions d'accès au logement social sont remplies, prend en compte la diversité des demandes et favorise la mixité sociale dans les villes et les quartiers. Participent à cette commission un représentant de l'État, un représentant de la mairie, ainsi que des représentants des locataires et de l'organisme Hlm.

Les logements Hlm sont destinés à des personnes à revenus modestes ou défavorisées. La loi fixe comme conditions d'accès au logement social : des conditions de ressources, la citoyenneté française ou pour les personnes étrangères, un titre de séjour régulier, et l'obligation de ne pas être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins.

Mais le sentiment d'injustice induit par la pénurie de logements reste bien présent. Les demandeurs font face à des délais d'attente parfois très longs en Hlm, dans un contexte de flambée des prix des loyers dans le secteur privé. Si 480 000 familles emménagent chaque année dans des logements nouveaux ou libérés, 2,1 millions de demandes sont en attente d'une offre correspondant à leur besoin. Et ce, malgré un parc de 4,7 millions de logements locatifs, 300 000 logements-foyers et un effort de construction sans précédent ces dernières années. Le monde Hlm doit faire face à une équation extrêmement difficile à résoudre. La tension entre l'offre et la demande est telle dans certaines régions, comme l'Île-de-France par exemple, que certains organismes Hlm ont parfois l'ensemble de leur patrimoine qui est affecté aux réservataires (commune, préfecture, Action Logement) qui ont financé ou garanti la construction.

Le saviez-vous ?

Plusieurs publics sont considérés comme prioritaires pour accéder à un logement social. Il s'agit des personnes :

- ✓ bénéficiaires du Droit au logement opposable (Dalo);
- ✓ en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap;
- ✓ mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement;
- ✓ hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition;
- ✓ reprenant une activité après une période de chômage de longue durée;
- ✓ vivant dans un habitat indigne;
- ✓ victimes de violences au sein de leur couple;
- ✓ menacées de mariage forcé;
- ✓ victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords;
- ✓ engagées dans un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle;
- ✓ victimes de traite des êtres humains ou de proxénétisme;
- ✓ ayant à leur charge au moins un enfant mineur et logées dans un logement suroccupé ou ne respectant pas les normes de décence;
- ✓ sans logement, y compris si elles sont hébergées par un tiers;
- ✓ menacées d'expulsion sans relogement.

Les Hlm, des logements réservés aux plus pauvres ?

info

→ Pour certains, les Hlm ne devraient loger que les plus exclus de la société. Au nom de cette image, certaines personnes, pourtant éligibles, n'osent même pas faire la demande d'un logement social, soit parce qu'elles s'estiment, à tort, inéligibles, soit parce qu'elles redoutent la cohabitation avec des publics en grande difficulté.

Chiffres clés

Déduction faite des personnes propriétaires de leur logement

35%

des Français ont des revenus susceptibles de les rendre éligibles à un logement social

info

Le logement social a pour mission de loger à un prix modéré ceux qui ne peuvent y parvenir par le simple jeu du marché.

Avec près de 5 millions de logements, le parc social accueille aujourd'hui plus de 10 millions de personnes. Ce sont des couples qui démarrent dans la vie, des familles monoparentales, des retraités, des étudiants, des personnes qui se séparent, des ménages qui ont besoin d'une résidence adaptée...

Les ressources, la composition familiale et la localisation du logement déterminent la catégorie de logement auquel le demandeur a droit.

Lors des attributions, la mixité sociale, générationnelle, professionnelle ou culturelle reste un des objectifs fondamentaux des commissions d'attribution, dans le respect des règles de priorité et de non-

Loyer maximum mensuel en € par m ²			
Type de logements	Paris et son agglomération	Agglomération de plus de 100 000 habitants	Autres
PLAI	5,8 à 6,2	5,1	4,7
PLUS	6,5 à 6,9	5,7	5,3
PLS	10,4 à 13,5	8,6 à 9,0	8,0

Source : DHUP / Les Hlm en chiffres, édition 2020 (août 2020)

discrimination. En France, la mixité sociale est reconnue comme un moyen de combattre l'exclusion et la fracture sociale. Elle constitue avec la diversité de l'habitat, deux des fondements de notre modèle républicain.

Pour autant, les Hlm accueillent les évolutions d'une société qui se paupérise. En 1973, 12% des ménages locataires Hlm appartenaient au quart de la population aux plus faibles revenus. Aujourd'hui, la moitié des locataires entrants dans le parc Hlm ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté (34% des locataires occupants un logement Hlm). En l'absence de solutions abordables dans le parc

privé, les nouveaux entrants dans le parc social sont plus fragiles économiquement. En leur permettant de rester dans leur logement, le logement social joue, pour ces personnes, un rôle de filet de sécurité.

Une approche généraliste

Le Mouvement Hlm défend l'idée que les logements sociaux accueillent des publics divers afin d'éviter la spécialisation du parc dans l'accueil des plus pauvres et garantir la mixité. Il s'agit là d'un véritable choix politique de société.

Le saviez-vous ?

Le logement social bénéficie de financements qui définissent trois catégories de logements sociaux. Les ressources, la composition familiale et la localisation du logement déterminent la catégorie de logement à laquelle les demandeurs ont droit.

✓ Les PLAI (financés par un prêt locatif aidé d'intégration) : ce sont les logements sociaux aux loyers les plus bas, réservés aux personnes en situation de précarité ou aux ressources très modestes.

✓ Les PLUS (financés par un prêt locatif à usage social) : les loyers sont plus élevés que pour ceux des logements PLAI.

✓ Les PLS (financés par un prêt locatif social) : les loyers de ces logements sont plus élevés que ceux des logements PLUS.

Les Hlm, des logements à vie ?

→ Une partie des locataires resterait dans leur logement Hlm alors même que leur niveau de vie aurait sensiblement augmenté depuis leur installation. Dans un contexte de forte demande, ces comportements freineraient la mobilité dans le parc et l'accès de nouveaux ménages au logement social.

infoX

Chiffres clés

23%

c'est le taux de succès d'une demande de logement Hlm. Tous les ans, environ une demande sur quatre trouve une réponse.

480 000

ménages emménagent chaque année dans un logement Hlm, neuf ou libéré par ses occupants.

info

Logements trop grands (en sous-occupation, souvent des ménages qui n'ont plus d'enfant à charge) ou au contraire trop petits (en sur-occupation) : les ménages évoluent et les organismes Hlm ont le souci de toujours s'adapter. Au 31 décembre 2019, sur les 2,1 millions de demandes de logements sociaux, on comptabilisait 700 000 demandes issues de ménages déjà locataires Hlm.

C'est pourquoi, tous les ans les locataires doivent déclarer leurs ressources. Si elles augmentent au-delà d'un plafond (différencié selon les compositions des familles, les zones géographiques, les catégories de logements), ces ménages doivent régler un « surloyer de solidarité ». Si elles augmentent de façon trop importante, les locataires sont obligés de quitter leur logement. Il n'y a pas de droit à rester dans un logement Hlm sans conditions de ressources (exception faite pour les personnes âgées et handicapées).

Depuis la loi Elan, les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) étudient, tous les 3 ans, la situation d'un certain nombre de locataires en sur ou sous-occupation. Cela permet aux bailleurs de faire des propositions en termes de mobilité vers des logements plus adaptés.

Par ailleurs, des outils récents, comme les bourses d'échange de logements, permettent d'organiser la mise en relation entre locataires Hlm sur Internet et de faciliter la mobilité dans le parc.

Il faut également noter que le logement social a été conçu comme un parc familial standard, en très grande majorité constitué de 3 et 4 pièces. Aujourd'hui, la production récente de logements (de moins de 6 ans d'âge) est marquée par une diminution des grands logements Hlm (26% de 4 pièces et plus dans la production récente contre 37% dans l'ensemble du parc Hlm). Les organismes Hlm développent de plus en plus la production de 2 pièces.

L'appréciation des besoins des locataires prend en compte l'usage réel des logements : grands parents recevant leurs petits-enfants, parent divorcé ayant la garde ponctuelle de ses enfants... En outre, une part importante des ménages en sous-occupation est constituée de personnes âgées protégées par la législation, et pour lesquelles l'attachement au logement, à la résidence et au quartier ne doit pas être traité avec légèreté.

Par ailleurs, depuis la loi de 1948, les Hlm sécurisent les parcours de vie en appliquant un principe de « maintien dans les lieux » pour les ménages modestes ou en cas d'accident de vie (veuvage, perte d'emploi, divorce...) et contribuent à la régulation du secteur en créant une alternative durable au marché privé.

Les Hlm ne proposent que du locatif ?

info

→ Les organismes Hlm sont souvent identifiés comme des bailleurs de logement locatif. La possibilité de devenir propriétaire d'un logement neuf construit par un bailleur social ou d'un logement anciennement loué dans le parc Hlm, est peu connue.

info

Les Hlm 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.

Devenir propriétaire d'un appartement ou d'une maison, et ce, même avec des revenus parfois modestes, est possible. Acheter avec un organisme Hlm, c'est accéder à un logement de qualité à moindre coût tout en bénéficiant de garanties pour sécuriser sa situation.

Une opportunité accompagnée et sécurisée

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 jeunes ménages primo-accédants et offre parallèlement des perspectives de parcours résidentiel

aux locataires Hlm, libérant de ce fait des logements pour d'autres ménages. En 2019, ce sont 14 600 ménages qui ont été concernés par ce dispositif.

Ici encore, les organismes Hlm proposent une alternative durable au marché privé.

Les ménages sous plafond de ressources acquièrent un logement à prix maîtrisé et bénéficient de nombreuses garanties. Différentes aides et solutions sont proposées pour accéder à la propriété : prêt à taux zéro, prêt à l'accession sociale (PAS), location-accession, prêt Action Logement, etc.

Pour accompagner les ménages dans leur projet, les organismes Hlm ont développé un certain nombre de services : conseil et aide dans les démarches préalables à la décision, identification des besoins et détermination de la capacité d'achat, information sur les différentes solutions de logement, mais aussi garantie de rachat pendant quinze ans à un prix fixé d'avance, en cas de difficulté, et solution de relogement dans le parc locatif social.

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.

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

Pour les collectivités locales, l'accession sociale à la propriété représente également un levier important pour renforcer le dynamisme des territoires. Vecteur de mixité, elle contribue à diversifier les types d'habitat sur un territoire. Les collectivités peuvent déterminer, dans le programme local de l'habitat, la part de logements en accession sociale qu'elles souhaitent faire construire.

Dans le périmètre des quartiers en rénovation urbaine et des quartiers de la politique de la ville, ces opérations bénéficient d'une TVA à taux réduit.

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 11 000 logements ont été vendus dans ce cadre.

Chiffres clés

14 600

logements ont été vendus en 2019 en accession sociale à la propriété

plus de 20 000

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

89%

des primo-accédants achetant un logement neuf auprès d'un opérateur Hlm disposent de moins de 3 SMIC en ressources nettes

Des organismes Hlm trop nombreux ?

infoX

→ Il est dit que les organismes Hlm en France sont trop nombreux, qu'ils sont trop petits pour être efficaces, que le périmètre de leurs missions est flou, et leur fonctionnement interne compliqué.

info

En France, il existe trois familles d'organismes Hlm qui produisent et gèrent du logement locatif :

- Les Offices Publics de l'Habitat sont le fruit de l'initiative publique. Créés soit par le département, soit par la commune ou l'intercommunalité.
- Les Entreprises sociales pour l'habitat sont de droit privé, à but lucratif très limité.
- Les coopératives Hlm, souvent spécialisées dans l'accession sociale sécurisée à la propriété, exercent pour certaines d'entre elles, une activité locative.

Plutôt que leur nombre, c'est leur capacité à répondre aux besoins des territoires qui doit permettre d'apprécier la performance des organismes Hlm. Les organismes Hlm s'adaptent à l'évolution et aux besoins des territoires.

Chiffres clés :

631

organismes Hlm dont
471 gèrent du patrimoine locatif

233

Offices Publics de l'Habitat

183

Entreprises sociales pour l'habitat

162

Sociétés coopératives d'Hlm

53

SACICAP (Sociétés anonymes
coopératives d'intérêt collectif pour
l'accession à la propriété)

Les organismes Hlm possèdent

4,6 M

de logements locatifs et
0,3 million de logements foyers

Ils logent ainsi plus de

10 M

de personnes

L'Union sociale pour l'habitat, une mission fédératrice

Le Mouvement Hlm est représenté par l'Union sociale pour l'habitat qui rassemble 631 organismes Hlm et 12 associations et unions régionales, à travers 5 fédérations : la fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, la fédération des Entreprises sociales pour l'habitat, la fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm, l'Union d'économie sociale pour l'accès à la propriété (Procivis-UESAP) et la fédération nationale des Associations régionales.

Elle remplit trois missions : un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des milieux professionnels, des médias et de l'opinion publique ; une fonction d'information, de conseil et d'assistance auprès des organismes Hlm afin d'accompagner l'évolution constante des pratiques professionnelles ; une mission de réflexion, d'analyse et d'étude sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et d'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat.

Les données chiffrées citées sont issues des sources suivantes :

- Observatoire de la perception de la qualité de vie dans l'habitat, BVA (avril 2019)
- Chiffres clés du logement social édition nationale 2020 (juillet 2020)
- Les Hlm en chiffres, édition 2020 (août 2020)



Scannez et découvrez
les infox-info en format
vidéo !

