

LES



PRINCIPES

DU

LOGEMENT
SOCIAL



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

**“ Notre engagement,
notre ambition:
offrir à tous ceux qui
en ont besoin un logement
abordable et de qualité.
C’est un gage
de cohésion sociale.”**

..... LES 5 PRINCIPES DU LOGEMENT SOCIAL

- **L'accès du plus grand nombre au logement social est une des conditions de la cohésion sociale.**
- **Les habitants sont la raison d'être de la mission du Mouvement Hlm.**
- **L'innovation architecturale, sociale et environnementale est au cœur de notre savoir-faire.**
- **Le maintien du modèle actuel de financement du logement social est la condition *sine qua non* de la réussite de sa mission.**
- **Le Mouvement Hlm est un acteur économique et un employeur. Il participe aux dynamiques des territoires.**

Se loger décemment est un droit fondamental dont l'exercice doit être garanti. Cette idée, au fondement de la création et de l'engagement du Mouvement Hlm il y a plus d'un siècle, les Français y souscrivent très largement.

Un grand nombre de personnes n'ont pas les ressources nécessaires pour se loger aux conditions du marché. Le rôle des 730 organismes Hlm présents sur le territoire est de leur procurer 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, en veillant à ce que tous les publics auxquels ils s'adressent puissent disposer d'un habitat digne, sûr et confortable.

Adossés à ces valeurs, les organismes Hlm ont construit un parc de 4,5 millions de logements, où habitent aujourd'hui plus de 11 millions de personnes. C'est un patrimoine qui appartient à la Nation.

Les enquêtes montrent que 94 % des Français jugent les Hlm indispensables. C'est le signe d'une utilité sociale reconnue.

« L'accès du plus grand nombre au logement social est une des conditions de la cohésion sociale. »

Les Hlm ne répondent pas seulement aux besoins de logement des plus démunis. Dans le respect des plafonds de ressources, ils s'adressent 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.

La précarisation du travail et par suite la baisse des revenus, ou encore les situations de monoparentalité, concernent de plus en plus les nouveaux entrants dans le parc Hlm. On constate une fragilité économique croissante parmi les habitants du parc social. Mais, pour autant, aujourd'hui comme hier, le Hlm ne saurait être réservé exclusivement aux plus pauvres, et ce dans l'intérêt de la société tout entière. Nous ne voulons pas de populations confinées dans des ghettos.

Un tel choix conduirait à stigmatiser une part de la population. Par ailleurs, il pénaliserait les classes moyennes aux revenus modestes, qui, faute de ressources suffisantes pour accéder au marché privé des centres urbains, seraient forcées de s'en éloigner ou de réduire fortement leur pouvoir d'achat.

Voilà pourquoi 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 fixées par l'État.

« Nous
ne voulons pas
de populations
confinées dans
des ghettos. »

« Les habitants sont la raison d'être de la mission du Mouvement Hlm. »

.....

Le rôle du Mouvement Hlm est d'améliorer en permanence le cadre de vie des habitants. Une ambition qui se traduit par des prestations sans cesse en recherche d'optimisation et d'innovation, mais aussi par l'implication des habitants dans les projets de leur quartier et la vie résidentielle.

.....

Les organismes Hlm, sur tous les territoires, sont mobilisés autour de l'enjeu de l'amélioration du cadre de vie. En résulte le déploiement de plans d'actions sur des thèmes aussi divers que l'accueil et le traitement des demandes et des réclamations, le fonctionnement et la propreté des équipements, la communication auprès des locataires et l'agrément du cadre de vie.

Les organismes Hlm associent les habitants aux conseils de concertation locative créés par la loi. Mais ils vont plus loin en accompagnant la mise en place d'autres modes d'échanges - forums d'habitants, comités de résidence... Ces dispositifs ont contribué à faire entrer dans le champ d'intervention du Mouvement Hlm des sujets comme la mobilité résidentielle des locataires ou l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et contribuer à l'autonomie des personnes en situation de handicap. Les organismes, comme acteurs de la vie locale, sont aussi les partenaires privilégiés du secteur associatif.

Avec 83 % de locataires satisfaits de leur bailleur, le Mouvement Hlm enregistre les bénéfices de son action. Par ailleurs, les organismes interviennent dans le champ de l'accession sociale à la propriété. Chaque année, près de 20 000 ménages deviennent ainsi propriétaires d'un logement grâce au Mouvement Hlm.

« Tous les organismes, sur tous les territoires, sont mobilisés autour de cet enjeu de qualité. »

« L'innovation architecturale, sociale et environnementale est au cœur de notre savoir-faire. »

Expérimentateur sur le plan architectural depuis les années 1920, pionnier de l'efficacité énergétique bien avant la formalisation du développement durable, le Mouvement Hlm est 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 revues spécialisées et les prix décernés à certaines réalisations témoignent d'un élan reconnu dans le champ de l'urbanisme et de l'architecture. De fait, le logement social, terrain d'innovation ancré dans le réel, est particulièrement motivant pour les architectes. Les 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 son ampleur (4,5 millions de logements) 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 dans une démarche d'économie d'énergie. Aujourd'hui, la consommation moyenne du parc Hlm en énergie primaire (chauffage et eau chaude) est inférieure de 30 % à celle de l'ensemble du parc résidentiel. Le différentiel monte à 50 % s'agissant de la consommation d'eau.

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 de nouvelles formes de partage et de solidarité, témoignent aujourd'hui de cet engagement.

« Le parc Hlm offre un cadre adapté pour déployer les techniques de construction émergentes. »

« Le maintien du modèle actuel de financement du logement social est la condition *sine qua non* de la réussite de sa mission. »

L'emprunt à très long terme, adossé à l'épargne populaire et remboursé par les loyers, est, avec les aides à la pierre et les aides fiscales, le principal outil de financement des investissements réalisés par le Mouvement Hlm.

Si l'on retient comme critères la qualité et le coût de construction, les Hlm locatifs ne se distinguent pas de manière substantielle des logements destinés au locatif privé ou à l'accession. Comment, dans ces conditions, les bailleurs sociaux peuvent-ils proposer des loyers sensiblement inférieurs à ceux du marché sans déséquilibrer l'exploitation du parc ? L'explication réside dans l'utilisation conjointe d'une série de sources de financement.

Le coût de production d'un logement social repose en très grande partie sur l'utilisation de l'emprunt. La Caisse des Dépôts accorde aux organismes Hlm des prêts de long terme à taux modéré 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 et de la participation des employeurs à l'effort de construction (« le 1% logement »). Qu'il s'agisse de subventions ou d'avantages fiscaux, 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.

Enfin, ces aides sont complétées par la mobilisation des fonds propres des organismes Hlm. 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. Lorsqu'un éventuel surplus est dégagé, 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 et réinvestissent leurs résultats financiers. L'exonération sur le long terme du foncier bâti contribue à limiter le montant des loyers.

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

Avec 100 000 logements construits chaque année, un équilibre financier assuré par des règles précises, des contrôles et des mécanismes de solidarité entre organismes et la possibilité de transférer des ressources provenant du parc ancien pour compenser les surcoûts liés à la production neuve, le modèle se révèle à la fois vertueux, responsable, durable et efficace. Sa défense est un combat que nous devons notamment au 1,7 million de demandeurs de logements sociaux actuellement recensés.

« Ce modèle original, solide, ne sert pas à enrichir des actionnaires. Il permet de continuer à produire des logements à loyers modérés. »

« Le Mouvement Hlm est un acteur économique et un employeur. Il participe aux dynamiques des territoires. »

.....

**Créateur d'emplois, investisseur, coaménageur du territoire, expert de l'action sociale, cheville ouvrière du renouvellement urbain...
Implanté dans chacune des régions, le Mouvement Hlm s'affirme comme un puissant levier d'attractivité et de dynamisme pour les collectivités. Une mission dont il s'acquitte en mettant au premier plan le service de l'intérêt général.**

.....

Chaque année, le Mouvement Hlm investit 20 milliards d'euros pour construire des logements neufs et rénover le patrimoine existant. Ce volume d'intervention fait de lui un acteur incontournable du développement des territoires et un partenaire privilégié des entreprises.

En créant de l'emploi dans différents secteurs, le logement social joue d'abord un rôle indispensable dans la vie économique. En plus des 82 000 salariés employés directement par les organismes, les programmes immobiliers Hlm génèrent près de 180 000 emplois, essentiellement dans le BTP et chez les artisans. Le logement social n'est pas une dépense, c'est un investissement.

En favorisant l'installation de nouveaux habitants, 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 alors 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. Inversement, les territoires actuellement en recul démographique réinventent leurs projets urbains, avec des opportunités de restructurations profondes.

En apportant sa contribution au renouvellement urbain des quartiers, le logement social améliore les conditions de vie des habitants. Aux côtés des collectivités, le Mouvement Hlm reconstruit, qualifie et articule un ensemble d'interventions sur les plans patrimonial, urbain et économique.

« Le logement social n'est pas une dépense, c'est un investissement. »



Présentation de 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.
Elle accompagne les organismes Hlm
dans leur action professionnelle.**

Organisation représentative du Mouvement Hlm, l'Union sociale pour l'habitat rassemble 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'accèsion à la propriété et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social) regroupant 730 organismes Hlm en France. Elle contribue à la définition et à la mise en œuvre de la politique du logement.

Elle est le porte-parole du point de vue et des propositions des organismes Hlm. Elle apporte son appui à leur action.

L'Union sociale pour l'habitat développe pour le compte du Mouvement Hlm les relations avec l'ensemble des acteurs socio-économiques de la filière et avec ses partenaires, collectivités territoriales et monde associatif.

Conception & coordination
Direction de la Communication

Coordination, création & réalisation
confluence

Impression Shareprint.
Janvier 2017.



@UnionHlm

.....
www.union-habitat.org
.....

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



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble