

Hlm



12 questions que se posent les maires



Guide pratique à l'usage des collectivités locales



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

Les Hlm, un atout
pour les territoires
page 4

QUESTION 1
Comment les Hlm peuvent-ils
renforcer l'attractivité
de ma commune ?
page 6

QUESTION 2
Comment anticiper les besoins
en Hlm ?
page 8

QUESTION 3
Quel type de Hlm
pour quel type de besoins ?
page 10

QUESTION 4
Comment répondre aux obligations
de la loi SRU ?
page 12

QUESTION 5
Comment libérer des terrains
abordables pour le logement social ?
page 14

QUESTION 6
Comment financer les Hlm
dans un contexte
de crise économique ?
page 16

QUESTION 7
Comment les logements Hlm
sont-ils attribués ?
page 18

QUESTION 8
Comment préserver la qualité du
vivre-ensemble en Hlm dans la durée ?
page 20

QUESTION 9
Comment aider les ménages à revenus
modestes à devenir propriétaires ?
page 22

QUESTION 10
Comment les Hlm contribuent-ils
aux politiques de développement
durable des collectivités ?
page 24

QUESTION 11
Quel est le rôle des organismes Hlm
dans le renouvellement urbain
et la gestion des quartiers ?
page 26

QUESTION 12
Comment les Hlm contribuent-ils
au développement économique
des territoires ?
page 28

Le Mouvement Hlm,
une expertise à votre service
page 30



ÉDITO

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

Construire l'avenir avec les Hlm !

Les élections municipales de mars 2014 marquent une étape essentielle pour le Mouvement Hlm. De nombreux exécutifs locaux ont été renouvelés, les équipes vont naturellement évoluer. Ces évolutions, conjuguées aux besoins de populations toujours plus nombreuses à être confrontées aux difficultés d'accès au logement, nous incitent à redoubler de pédagogie sur ce que sont le logement social, sa vocation, ses compétences.

Nous avons impérativement besoin des maires et de leurs équipes pour construire des logements Hlm, accélérer la mise à disposition de terrains, élaborer et réaliser ensemble les projets qui répondront aux besoins des habitants de vos communes, de vos intercommunalités, de vos métropoles.

Or le montage opérationnel d'un projet de logement social apparaît souvent complexe et lourd. C'est pourquoi nous avons élaboré ce guide, à destination des élus. Organisé autour de 12 questions-clés, il est la manifestation concrète et opérationnelle de la volonté du Mouvement Hlm de rendre le logement social plus lisible et plus compréhensible.

Le Mouvement Hlm est votre partenaire.
Avançons ensemble.

Les Hlm, un atout pour les territoires



Le parc Hlm compte **4,2 millions** de logements locatifs et **300 000** logements-foyers.

Il loge près de **10 millions** de personnes.

450 000 logements sont disponibles chaque année pour de nouveaux ménages ou des ménages en mobilité.

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

Les organismes Hlm, partenaires des collectivités locales

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 savoirs-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. Ils peuvent également intervenir pour les collectivités locales en tant qu'aménageurs ou assurer la 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 ne 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 de décisions.

Une diversité d'opérateurs aux statuts juridiques différents

Il existe aujourd'hui 755 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) ;
- **260 Entreprises sociales pour l'habitat (ESH)**, sociétés anonymes investies d'une mission d'intérêt général ;
- **173 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'accession à la propriété (SACICAP)**.

Par ailleurs, dans chaque région, une Association régionale rassemble l'ensemble des organismes d'habitat social qui interviennent sur son territoire. Les Associations régionales sont regroupées au sein de la Fédération nationale des Associations régionales.

Comment les Hlm peuvent-ils renforcer l'attractivité de ma commune ?

Ces dernières années, les Hlm ont su renouveler une promesse vitale pour le tissu social : offrir un logement abordable et de qualité, qui réponde aux défis d'avenir du vivre-ensemble. Loin des idées reçues, les Français reconnaissent ces qualités au logement social, qu'ils soutiennent, et comptent sur les élus pour concrétiser, à travers les Hlm, une dynamique sociétale en phase avec leurs attentes.



Pour les collectivités,
communiquer
sur un projet Hlm est une opportunité de valoriser un programme local de l'habitat qui répond aux besoins de tous. »



• L'utilité sociale des Hlm plébiscitée par les Français

Les Français reconnaissent aux Hlm des qualités essentielles pour entretenir la cohésion et le vivre-ensemble : 94 % des Français considèrent qu'il s'agit d'un filet de sécurité indispensable. Ce, d'autant que 39 % des non-locataires d'un logement social déclarent qu'ils pourraient en avoir un jour besoin et que plus d'un Français sur deux (55 %) pense que ses enfants auront un jour besoin d'accéder à un logement social.

• De fortes attentes vis-à-vis de l'offre

Ils expriment par ailleurs de fortes attentes concernant la production de logements Hlm. 81 % des Français jugent prioritaire ou important de renforcer l'offre de logements sociaux contre 68 % qui estiment qu'il est prioritaire ou important de développer l'offre locative du secteur privé. 68 % estiment qu'il manque de Hlm en France⁽¹⁾.

• Une image très positive auprès des élus locaux

Selon un sondage⁽²⁾ réalisé auprès des maires et des candidats aux élections municipales de 2014, le logement social représente un outil essentiel pour les élus locaux pour agir en matière de logement. 89 % ont une image positive des Hlm, qui doivent être attribués, selon eux, à de larges catégories sociales. Ils comptent notamment sur les organismes Hlm pour renforcer la mixité sociale et contribuer à la transition énergétique.

(1) Baromètre d'image du logement social (2013).

(2) Enquête « Logement social : perceptions et attentes des candidats et des maires » (2014), réalisée par TNS Sofres pour l'Union sociale pour l'habitat.



• Un facteur d'attractivité et de dynamisme pour la commune

Pour les collectivités, communiquer sur un projet Hlm est une opportunité de valoriser un programme local de l'habitat qui répond aux besoins de tous, de concrétiser les enjeux d'attractivité du territoire et de mettre en avant les qualités de leur projet urbanistique. En effet, les citoyens se montrent attentifs à la capacité des Hlm à dynamiser la vie de la commune en attirant des ménages plus jeunes, des familles, qui vont faire vivre les services et les équipements publics ou privés locaux. Qu'il s'agisse de performance énergétique ou de qualités architecturales, les Hlm que l'on construit de nos jours répondent à l'ensemble des standards qualitatifs et dépassent même souvent les performances du parc privé. Des Hlm bien intégrés au cœur des villes, à l'architecture moderne et banalisée, permettent de répondre à la demande des citoyens en matière de qualité du paysage urbain et de mixité sociale.

94 %

des Français considèrent que les Hlm sont un filet de sécurité indispensable.

La mixité sociale en Hlm : une ambition et une réalité

Le parc Hlm s'adresse à une population à revenus modestes ou moyens, mais pas exclusivement précaire. Dans les faits, cet objectif se traduit dans la diversité socio-économique des locataires. En 2010, les employés et les ouvriers représentaient près de la moitié de ceux-ci (respectivement 21 % et 26 %), les retraités 26 %, les professions intermédiaires (infirmiers, instituteurs, professeurs, contremaîtres) 12 %, et les personnes sans activité professionnelle (étudiants...) 10 %.

Comment anticiper les besoins en Hlm ?

Engager à l'échelle d'un mandat une politique de l'habitat nécessite d'anticiper avec méthode les besoins pour répondre aux attentes de publics aux trajectoires diverses. L'expertise des organismes Hlm et de leurs Associations régionales peut éclairer les collectivités locales dans leur analyse.



L'estimation des besoins nécessite une vision prospective de

l'évolution des territoires

ainsi que le choix de la bonne échelle d'observation. »



• Adopter une vision prospective

Le logement est affaire de long terme. L'estimation des besoins nécessite donc une vision prospective de l'évolution des territoires. Le choix de la bonne échelle d'observation, en général le bassin d'emploi, est également primordial pour prendre en compte les mobilités et les enjeux d'aménagement du territoire. La connaissance des documents de planification supra-communaux, tels les schémas de cohérence territoriale (Scot), est aussi importante car ceux-ci peuvent avoir des incidences.

• Prendre en compte les évolutions sociodémographiques

Au premier chef, les évolutions sociodémographiques doivent être prises en compte : croissance ou non de la population, évolution des revenus, modification de la taille des ménages et de la pyramide des âges... Ces évolutions engendrent des besoins en logement quantitatifs, mais aussi qualitatifs : en termes de niveau de prix et de loyer, de confort, de localisation, de taille de logement...

• Analyser le marché du logement

L'analyse du marché du logement privé et social existant permet ensuite d'évaluer les ajustements nécessaires en ce qui concerne le nombre et la nature des nouveaux logements à construire (locatif social ou privé, accession sociale ou libre, hébergement...), mais aussi les besoins en adaptation ou en renouvellement du parc existant (réhabilitation thermique...). La construction neuve ne contribuant au renouvellement du stock de logements qu'à hauteur de 1 % par an, l'action sur le parc existant est en effet déterminante pour répondre aux besoins.



D'autres éléments entrent enfin en ligne de compte dans la définition des objectifs, tels que les besoins liés aux politiques de développement territorial (reconquête des centres-bourgs...), et aux perspectives de développement économique (loger les salariés...) ou encore les obligations liées à l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

• Le rôle du programme local de l'habitat (PLH)

Pour les communes appartenant à une intercommunalité compétente en matière d'habitat, le document de référence est le PLH. Construit avec les partenaires locaux, il est soumis à la délibération des communes et à l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et du préfet. À partir d'un diagnostic des besoins, il fixe les objectifs et les moyens pour développer ou adapter l'offre d'habitat social ou privé, en prenant en compte l'équilibre social. Il décline ces objectifs et ces moyens au niveau de chaque commune, en accord avec elles.

La connaissance des populations : l'expertise clé des organismes Hlm

Les organismes Hlm sont en mesure d'apporter des éléments essentiels de connaissance du marché de l'habitat à partir des outils dont ils disposent : enquêtes sur le patrimoine locatif social, sur l'occupation du parc social, ou encore observatoires locaux ou régionaux de la demande et des attributions, etc. En outre, les Associations régionales de l'habitat social ont développé des outils méthodologiques pour construire, à l'échelle de chaque zone d'emploi, un point de vue partagé entre organismes et collectivités sur les besoins en logements sociaux.

1,7 millions

C'est le nombre de demandeurs de logement Hlm en attente en 2013, dont 500 000 demandeurs déjà locataires Hlm.

Quel type de Hlm pour quel type de besoins ?

Les modèles familiaux se diversifient, les modes de vie évoluent, selon les parcours de vie et le renouvellement des générations, et créent des besoins en logements de plus en plus différents et individualisés. Pour les collectivités, moduler l'offre de logements représente un défi : qualifier les besoins pour piloter l'aménagement du territoire ; mais aussi un enjeu : favoriser une dynamique sociodémographique équilibrée.



Le financement des programmes immobiliers est pensé pour favoriser

la **mixité socio-économique**

et une répartition équitable de l'aide publique. »



• Adapter les logements à l'évolution des modes de vie

Pour répondre à la multiplication des nouveaux besoins, l'offre de logements et de services d'accompagnement s'est diversifiée, au service des programmes d'habitat des collectivités.

Les organismes Hlm aident à construire des parcours résidentiels pour les familles.

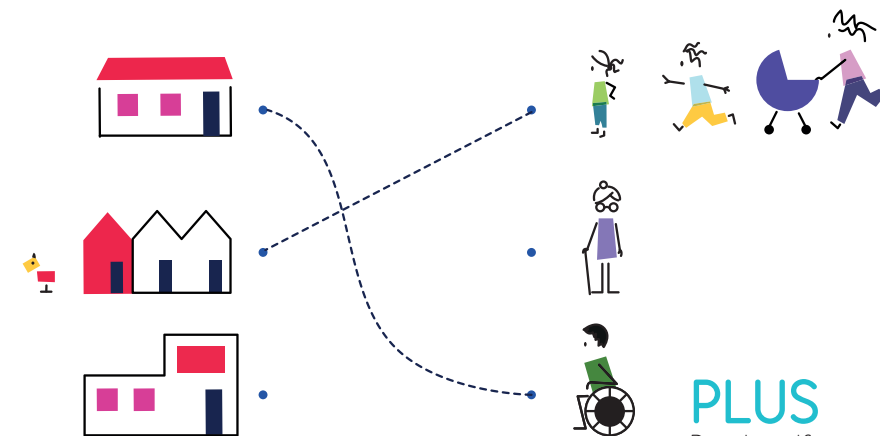
Pour faciliter l'accès à l'indépendance des jeunes adultes, leur permettre de quitter le domicile parental, pour effectuer des études ou trouver un premier emploi, les bailleurs proposent une offre de petits logements et développent la colocation. L'accession sécurisée à la propriété est aussi une réponse pour les jeunes ménages, notamment au moment de fonder une famille.

Face aux enjeux de la dépendance, les organismes adaptent les logements et créent des services spécifiques pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et contribuer à l'autonomie des personnes en situation de handicap.

Pour les personnes en situation précaire ou en réinsertion, différentes solutions sont également développées en lien avec d'autres partenaires : résidences sociales, maisons relais, logements d'insertion...

• Moduler l'offre pour préserver le pouvoir d'achat de chacun et garantir la mixité

Le financement des programmes immobiliers est pensé pour moduler les niveaux de loyers et accueillir des ménages aux pouvoirs d'achat différents. L'enjeu : favoriser à la fois la mixité socioéconomique des quartiers et une répartition équitable de l'aide publique entre ceux qui en ont le plus besoin.



Selon le niveau de loyer des futurs résidents, le financement des Hlm est plus ou moins soutenu par des aides publiques, pour des prestations de qualité égale. Trois produits de financement différents existent : le PLUS, le PLAI et le PLS. Le PLUS est le produit central de financement du logement social (logement locatif social – LLS – dans les DOM). Le PLAI est destiné aux ménages cumulant des difficultés sociales et de faibles ressources (logement locatif très social – LLTS – dans les DOM). Le PLS est destiné au financement de logements Hlm pour des ménages un peu plus aisés, mais dont les ressources ne dépassent pas 1,3 fois les plafonds PLUS.

En complément à ces trois produits, les organismes développent aussi des programmes adossés à des PLI. Ils répondent aux besoins des ménages qui disposent de revenus trop élevés pour accéder au parc social mais qui peinent à trouver un logement dans les zones tendues. Ils ne bénéficient pas en revanche des mêmes aides et ne sont pas comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

PLUS
Prêt locatif
à usage social

PLAI
Prêt locatif aidé
d'intégration

PLS
Prêt locatif social

PLI
Prêt locatif
intermédiaire

Tableau simplifié des plafonds de ressources en revenus mensuels net (PLUS 2014)

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	2 130 €	2 130 €	1 850 €
Une famille monoparentale avec un enfant	4 180 €	3 830 €	2 980 €
Une famille avec deux enfants	4 990 €	4 590 €	3 590 €

Comment répondre aux obligations de la loi SRU ?

En fixant un seuil minimal de logements sociaux à atteindre dans certaines communes, l'article 55 de la loi SRU vise à renforcer l'offre de logements disponibles pour les ménages à revenus modestes. Il vise aussi à assurer une répartition équilibrée du logement social sur le territoire, gage de la diversité et de la mixité en matière d'habitat.



Pour atteindre progressivement les objectifs fixés, la loi précise des

objectifs triennaux

de construction, qui doivent être inscrits dans les programmes locaux de l'habitat. »



• Trois types de communes concernées

L'article 55 de la loi SRU a créé l'obligation pour les communes les plus urbaines de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux d'ici à 2020. Ce seuil est relevé à 25 % par la loi du 18 janvier 2013, avec comme date butoir 2025 pour les communes « à fort potentiel ». Il s'agit des communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) appartenant à un EPCI ou à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Les communes correspondant à ces critères mais qui ne nécessitent pas d'effort de production supplémentaire pour répondre à la demande conservent un objectif de 20 %.

La loi élargit enfin les obligations de mixité sociale (taux de 20 %) à des communes de plus de 15 000 habitants hors périmètre SRU mais en croissance démographique. La liste des communes concernées est réévaluée tous les ans *a minima*.

• Les logements comptabilisés

Chaque année, un inventaire des logements locatifs sociaux est effectué dans ces communes. Il prend en compte les logements des organismes Hlm (à l'exception des logements non conventionnés et construits depuis 1977), les logements des Sociétés d'économie mixte (SEM) d'Outre-Mer et de certaines entreprises minières, les logements locatifs conventionnés ou récemment déconventionnés, la plupart des logements-foyers ainsi que les logements à vocation sociale appartenant aux collectivités locales ou à l'État.



• Des objectifs de rattrapage renforcés, avec une date butoir en 2025

Les communes n'atteignant pas les seuils fixés s'engagent dans un plan de rattrapage comportant des objectifs intermédiaires triennaux. Quand elles appartiennent à un EPCI compétent en matière de PLH, les objectifs sont fixés par ce dernier. La loi de 2013 renforce le rythme de rattrapage : 25 % minimum du déficit en 2014-2016, 33 % en 2017-2019, 50 % en 2020-2022 et 100 % en 2023-2025.

Tant que le seuil des 20 ou 25 % n'est pas atteint, les communes sont soumises à un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales. Les dépenses engagées en faveur du logement social peuvent en être déduites. À la fin de chaque période triennale, un bilan est établi, le non-respect des engagements entraînant des pénalités qui peuvent être multipliées par cinq par décision préfectorale.

La liste des communes et agglomérations concernées par l'objectif de

20 %

est précisée par le décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013. Elle est consultable sur le site www.legifrance.gouv.fr

Une diversité de modes de production

Pour répondre aux exigences de la loi et accélérer la production annuelle de logements sociaux, le maire peut s'appuyer sur le secteur Hlm de plusieurs manières. Les organismes Hlm peuvent construire des logements neufs ou, à travers l'acquisition-amélioration, acquérir des logements anciens, dont ils assurent ensuite la réhabilitation. Autre possibilité : les organismes Hlm peuvent acquérir des logements en l'état futur d'achèvement (Véfa) dans le cadre d'opérations réalisées par des promoteurs privés.

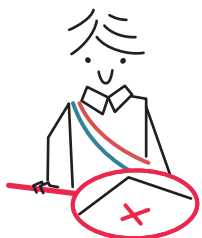
Comment libérer des terrains abordables pour le logement social ?

La hausse des prix et la raréfaction des terrains constituent un obstacle grandissant à la construction de logements, en particulier dans les zones tendues. Face à ce défi, les collectivités locales bénéficient d'outils pour mobiliser des ressources foncières abordables et de qualité. L'enjeu : mettre en œuvre une politique foncière qui réponde aux besoins du territoire.



La mise en place de stratégies foncières très en amont des projets de construction permet de mieux en

maîtriser les coûts. »



• Anticiper la politique foncière, un levier clé de l'aménagement du territoire

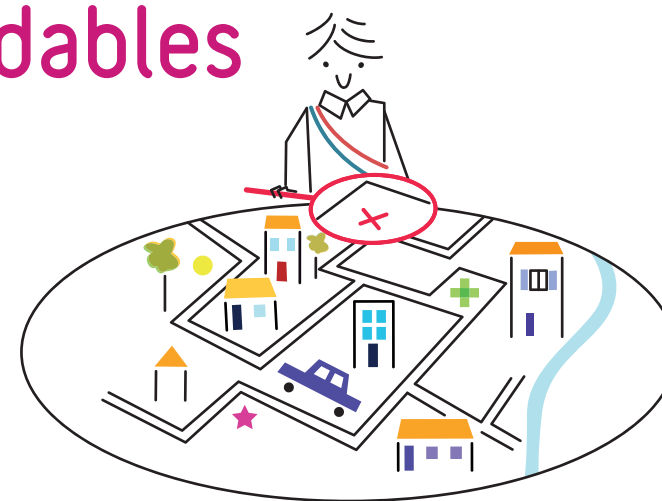
Pour les collectivités locales, la mise en place de stratégies foncières très en amont des projets de construction de logements ou d'aménagements urbains permet de mieux maîtriser les coûts et d'assurer un développement équilibré de leur territoire. Cette préoccupation est de plus en plus prise en compte dans les documents de planification et de programmation.

• Mettre des terrains à disposition des opérateurs

Pour faciliter la construction de logements Hlm, les collectivités locales ont la possibilité de céder un terrain à un opérateur Hlm gratuitement ou en lui faisant bénéficier d'une décote. Ou, quand elles ne sont pas propriétaires du terrain, d'accorder une subvention pour surcharge foncière. En contrepartie, elles peuvent réserver un nombre supplémentaire de logements dans le programme développé. Autre possibilité : le bail emphytéotique, qui leur permet de mettre à disposition des terrains sur de très longues durées, tout en restant propriétaires.

• Constituer des réserves foncières

À plus long terme, des dispositions existent pour constituer des réserves foncières en vue d'un futur projet urbain. Le droit de préemption urbain permet à la collectivité d'acquérir en priorité des biens mis en vente dans un secteur déterminé. La création de zones d'aménagement différée (ZAD) permet de préempter des terrains sur une durée de six ans renouvelable.



Les établissements publics fonciers (EPF) locaux ou d'État peuvent, quant à eux, réaliser des acquisitions foncières à moyen ou long terme pour le compte des collectivités, en supportant les coûts de portage et en traitant par exemple leur dépollution.

• Développer les programmes mixtes dans les secteurs fonciers « prisés »

Implanter des Hlm dans les secteurs urbains dynamiques relève d'une exigence de mixité sociale, qu'il s'agit de mettre en œuvre y compris sur le foncier « prisé ». Pour y répondre, les collectivités peuvent, à travers leur plan local d'urbanisme (PLU), délimiter des « secteurs de mixité » dans lesquels un pourcentage des logements d'un programme privé sera affecté au logement social. Le promoteur peut alors vendre une partie des logements en Vefa à un organisme Hlm ou lui rétrocéder une partie du terrain.

Les organismes Hlm, acteurs de la programmation foncière

Le savoir-faire des organismes Hlm en matière d'aménagement urbain leur permet d'être force de proposition dans la conception de la politique foncière des collectivités. Ils peuvent assurer le rôle d'aménageur, du petit aménagement de lotissement communal à la zone d'aménagement concertée (ZAC). Les organismes Hlm peuvent également densifier d'anciennes opérations de logement social et ainsi, en capitalisant sur le foncier préexistant, limiter l'étalement urbain et les coûts des équipements collectifs induits.

La charge foncière représente en moyenne

20 %

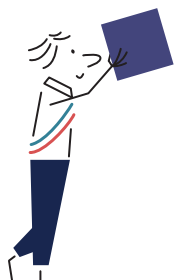
du prix de revient d'une opération.

Comment financer les Hlm dans un contexte de crise économique ?

Le financement d'une construction Hlm repose en majorité sur des prêts émis par la Caisse des Dépôts, adossés aux encours du Livret A. Un modèle de financement original et robuste, qui soutient l'action des collectivités locales et leur permet, malgré le durcissement de la conjoncture économique et la raréfaction des financements publics, de continuer à produire des logements aux loyers modérés.



Les contributions des collectivités locales leur permettent en retour de bénéficier de **droits de réservation** sur une partie des logements construits. »



• Produire des logements aux loyers inférieurs à ceux du marché

Les Hlm sont comparables en qualité et en coût de construction aux logements destinés au locatif privé ou à l'accession. Pour que leur loyer soit sensiblement inférieur à ceux du marché, tout en permettant une exploitation durablement équilibrée, la production de ces logements repose sur un modèle de financement original qui associe différents acteurs.

• Un modèle adossé à l'épargne populaire et aux fonds propres

Les opérations de logement social sont financées pour 71 % en moyenne par des prêts de long terme à taux modérés émis par la Caisse des Dépôts à partir des ressources du Livret A. Les loyers permettent à la fois de rembourser ces emprunts et de dégager des ressources entièrement réemployées dans le financement de l'activité Hlm. En 2012, les fonds propres ainsi constitués ont contribué pour 15 % au financement de la construction des logements sociaux. Cette part a presque triplé en 10 ans.

• L'apport de l'État

L'État apporte des aides sous forme de subventions (les aides à la pierre, qui peuvent être déléguées aux collectivités locales) ou d'avantages fiscaux (taux réduit de TVA et exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties – TFPB – sur une certaine durée).



• La contribution des collectivités, un investissement mesuré et de long terme

De montants variables, les aides des collectivités locales sont fréquentes et tout aussi nécessaires à l'équilibre financier des opérations. Elles peuvent prendre des formes diverses : subventions d'investissement directes, garantie d'emprunt pour permettre le prêt auprès de la Caisse des Dépôts, cession de foncier avec décote ou encore prise en charge de la viabilisation des terrains. Ces contributions leur permettent en retour de bénéficier de droits de réservation sur une partie des logements construits (cf. page 18).

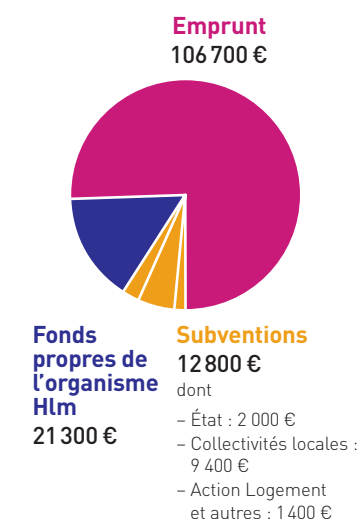
• La participation des employeurs à travers Action Logement

La dernière source de financement est la participation des employeurs, à travers Action Logement, à l'effort de construction, destiné au logement des salariés. Elle prend la forme de prêts et de subventions et donne lieu également à des droits de réservation.

La maîtrise des coûts : un enjeu primordial pour modérer les loyers

Les normes et les réglementations, en constante inflation, sont de plus en plus coûteuses à mettre en œuvre. Or, réduire le coût de construction des Hlm est indispensable pour modérer les loyers et les charges, sans renoncer à la qualité. Pour ce faire, les organismes Hlm actionnent plusieurs leviers : choisir des dispositifs énergétiques économes sur le long terme, favoriser les innovations comme la construction modulaire, notamment en bois, recourir à la conception-réalisation lorsque cela est justifié, etc.

Plan moyen de financement d'une opération de logement PLUS en 2012
Coût moyen : 140 800 €



Comment les logements Hlm sont-ils attribués ?

De la constitution du dossier de demande de logement jusqu'à son examen par la commission d'attribution, le processus d'attribution des Hlm est strictement encadré. Le maire en est partie prenante. La réforme engagée par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) vise à améliorer l'information des demandeurs, à simplifier leurs démarches et à organiser dans les territoires une gestion partagée de la demande.

• Des attributions très encadrées

L'attribution des logements doit prendre en compte la diversité de la demande et favoriser la mixité sociale dans les villes et les quartiers.

Elle se décide de manière collégiale au sein de la commission d'attribution mise en place par chaque organisme Hlm. Cette commission est constituée de représentants du conseil d'administration de l'organisme, dont un représentant des locataires. Le maire de la commune concernée en est membre de droit. Le préfet est informé de l'ordre du jour de chaque réunion et y participe à sa demande.

• Le rôle des réservataires

Pour chaque logement à attribuer, la commission examine trois dossiers. Le maire peut proposer des candidats pour les logements qui ont été réservés par la commune en contrepartie de sa participation au financement de l'opération ou de sa garantie. Les collecteurs d'Action Logement et d'autres collectivités peuvent aussi être réservataires et proposer des candidats. L'État dispose, de droit, d'un contingent de réservation pour loger les ménages prioritaires.

• Des conditions strictes, des publics prioritaires

Les logements Hlm sont destinés à des personnes à revenus modestes ou défavorisées. La loi fixe deux conditions à l'accès au logement social : des conditions de ressources (cf. tableau p. 11) et la citoyenneté française ou, pour les personnes étrangères, un titre de séjour régulier.



Cinq publics sont définis comme prioritaires : les personnes en situation de handicap, mal logées et/ou défavorisées, hébergées temporairement, mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée, et victimes de violence conjugale.

Depuis 2007, le droit au logement opposable (Dalo) fixe à l'État une obligation de résultat. Les organismes Hlm ont alors l'obligation de loger les candidats désignés par les préfets.

• Des démarches simplifiées et une meilleure information des demandeurs

Les ménages souhaitant accéder à un logement Hlm doivent remplir un formulaire national. Dans un délai d'un mois, un numéro unique départemental d'enregistrement (régional en Île-de-France) leur est délivré.

Avec la loi Alur, la possibilité d'enregistrer la demande sur Internet et de déposer un dossier en un seul exemplaire sera généralisée. La loi crée également un droit à l'information du demandeur sur l'offre existante, les délais d'attente et l'avancement du traitement de sa demande.

Les EPCI, lorsqu'ils sont dotés d'un PLH, vont jouer un rôle important : ils devront mettre en place, avec les bailleurs sociaux, les maires et les autres partenaires, un dispositif de gestion partagée de la demande et organiser un service d'information des demandeurs comportant au moins un lieu d'accueil commun.

450 000

logements Hlm sont attribués chaque année.

3

dossiers sont étudiés par la commission d'attribution pour chaque attribution.



Le maire peut proposer des **candidats** pour les logements qui ont été réservés par la commune en contrepartie de sa participation au financement de l'opération ou de sa garantie. »



Comment préserver la qualité du vivre-ensemble en Hlm dans la durée ?

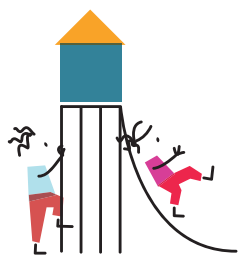
Confier la gestion d'une résidence à un organisme Hlm répond à un double enjeu pour les collectivités : améliorer en permanence la qualité du cadre de vie et animer au quotidien une relation de proximité. Des missions qui s'appuient aussi sur l'implication des habitants aux projets de leur quartier, sous l'impulsion des organismes Hlm, des collectivités et des associations de locataires.



La présence des équipes du bailleur sur le terrain permet des

réponses plus réactives

et adaptées à la situation de chacun. »



- **Entretenir le patrimoine, garantir une qualité de service**

Entretien du patrimoine, maintenance des équipements, communication avec les résidents, traitement des réclamations... : autant de missions que l'organisme doit assurer au quotidien pour garantir un cadre de vie de qualité dans la durée. Pour formaliser ces engagements, l'État, le bailleur et la collectivité, signent une Convention d'utilité sociale (CUS), laquelle définit des objectifs en termes de services, de moyens techniques et humains, de réhabilitation, notamment thermique, d'enquêtes de satisfaction auprès des locataires, etc.

- **Être présent sur le terrain au quotidien**

Gardiens, personnels d'agences ou d'antennes locales, acteurs du développement social urbain : c'est grâce à ces équipes que les bailleurs exercent une gestion et un dialogue de proximité avec les résidents. Cette présence sur le terrain permet aussi des réponses plus réactives et adaptées à la situation de chacun.

- **Accompagner les locataires en difficulté**

Les bailleurs sont attentifs à la situation des ménages isolés ou fragiles. La prévention des impayés de loyer et des expulsions est une préoccupation majeure des organismes Hlm et des collectivités, qui luttent pour que, d'une situation de fragilité, les individus ne basculent pas dans l'exclusion. Ils n'agissent pas seuls mais en coopération avec un réseau d'acteurs sociaux, médico-sociaux, voire sanitaires, et peuvent mobiliser le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).



- **Faire des habitants des acteurs de leur cadre de vie**

Impossible pour les organismes Hlm d'envisager la réalisation de projets importants sans organiser de concertations ou de consultations avec les habitants et les associations qui les représentent. Et ce, quels que soient les domaines concernés : réhabilitation, démolition, propreté, tranquillité, maîtrise des consommations d'énergie, lien social... Aux côtés des conseils de concertation locative prévus par la loi, d'autres modes de concertation se mettent en place : forums d'habitants, comités de résidence, correspondants d'entrée ou d'immeuble. Les habitants peuvent ainsi participer concrètement à l'amélioration de leur cadre de vie.

80 000

salariés œuvrent chaque jour au sein du Mouvement Hlm pour construire, entretenir et améliorer le parc Hlm et pour accompagner les locataires.

Élections de locataires : un rendez-vous démocratique unique

Tous les quatre ans, les locataires Hlm sont invités à un rendez-vous citoyen unique : les élections des représentants de locataires. Cette élection, dont le scrutin est organisé par les organismes Hlm, permet d'élire les 1 700 locataires qui siègeront avec voix délibérative au sein des conseils d'administration ou des conseils de surveillance des organismes Hlm, disposant des mêmes droits que les autres administrateurs.

Comment aider les ménages à revenus modestes à devenir propriétaires ?

Devenir propriétaire est une aspiration de nombre de nos concitoyens, qui ne peuvent pas toujours franchir le pas en raison du coût élevé de l'immobilier et des aléas de la vie personnelle ou professionnelle. L'accession sociale sécurisée proposée par les organismes Hlm constitue une réponse pour ces ménages. Pour les collectivités, c'est aussi un levier important pour renforcer le dynamisme de leur territoire.



Les collectivités peuvent déterminer dans le PLH la part de logements en **accession sociale** qu'elles souhaitent faire construire. »



• La sécurité apportée par les organismes Hlm

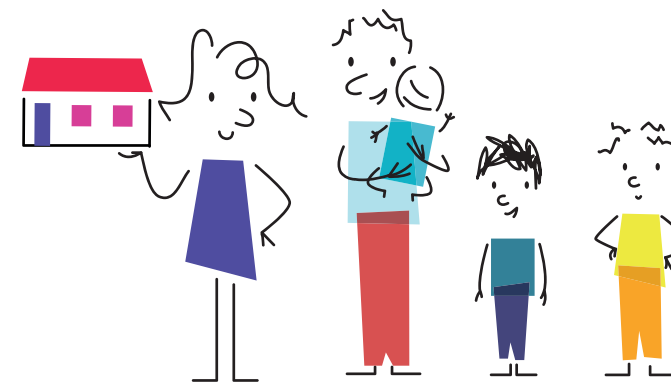
L'accession sociale à la propriété s'adresse à des ménages disposant de ressources modestes. Pour les accompagner dans leur projet, les organismes Hlm ont développé un haut niveau de services : conseil et aide dans toutes les démarches préalables à la décision, mais aussi garantie de rachat pendant quinze ans à un prix fixé d'avance, en cas de difficulté, et solution de relogement. 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. Ces opérations bénéficient d'une TVA à taux réduit et doivent être agréées par l'État.

• Favoriser l'accession sociale à la propriété sur son territoire

Les collectivités peuvent déterminer dans le PLH la part de logements en accession sociale qu'elles souhaitent faire construire. La réservation ou cession de foncier est une étape fondamentale pour favoriser une production, puis une vente, à coûts modérés et situer ces programmes dans des zones attractives pour les acquéreurs.

Le partenariat noué entre la collectivité et l'organisme Hlm peut être matérialisé par une convention et la définition de



clauses antispéculatives. Ces clauses encadrent les conditions de cession, par exemple en limitant le prix d'une revente. Enfin, les collectivités peuvent mettre en place des aides pour les accédants sous forme de subventions ou de prêts sans intérêts.

• 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 2013, près de 6 500 logements ont été vendus dans ce cadre.

Grâce au Mouvement Hlm, près de

18 000

ménages ont pu accéder à la propriété en 2013.

Plus de **80 %** des primo-accédants disposent de moins de 3 Smic en ressources nettes.

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

L'accession sociale à la propriété permet de favoriser l'installation ou le maintien sur un territoire de jeunes ménages primo-accédants. Elle offre également des perspectives de parcours résidentiel aux locataires Hlm, libérant des logements pour d'autres ménages. Vecteur de mixité, elle contribue à diversifier les types d'habitat sur un territoire. Dans les quartiers en rénovation urbaine, ces opérations bénéficient d'une TVA à taux réduit.

Comment les Hlm contribuent-ils aux politiques de développement durable des collectivités ?

La lutte contre la précarité énergétique, le développement de la ville durable et la préservation des ressources naturelles sont des enjeux partagés par les organismes Hlm et les élus locaux. Une priorité pour les organismes Hlm, dont l'action de long terme implique une réflexion en amont sur la durabilité des biens et des services qu'ils proposent.

• Lutter contre la précarité énergétique

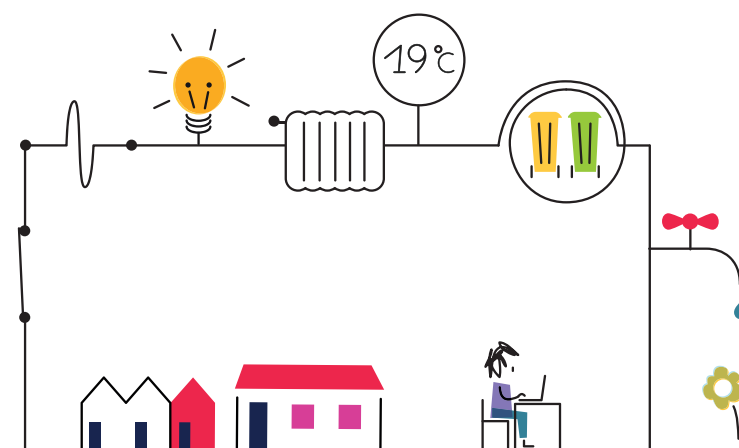
L'éco-performance est une préoccupation de longue date dans le secteur Hlm, qui agit pour limiter les charges énergétiques des ménages depuis le choc pétrolier de 1973. Dès 2009, le secteur Hlm a généralisé le recours au label Bâtiment basse consommation 2005 (BBC) pour les opérations neuves. Il poursuit parallèlement l'application de son important programme national de rénovation thermique et s'est engagé, dans le cadre du pacte signé avec l'État en 2013, à atteindre d'ici à 2015 la réhabilitation thermique de 100 000 logements par an.

Aujourd'hui, la consommation moyenne d'énergie primaire des Hlm est inférieure de 30 % à celle de l'ensemble du parc résidentiel en France (en moyenne 170 kWh EP/m²/an contre 240 kWh EP/m²/an). L'empreinte carbone des Hlm est également maîtrisée, avec 11 % des émissions de CO₂ national, tandis que les Hlm représentent 16 % du parc des résidences principales.

• Faire émerger l'éco-citoyenneté

La sensibilisation des résidents aux éco-gestes est le deuxième pilier de l'action des Hlm en faveur de l'éco-performance. Sensibilisation et formation aux usages des bâtiments BBC, réduction des consommations d'eau, tri des déchets, suivi des consommations : les initiatives de sensibilisation sont nombreuses et contribuent, sur le long terme, à la transformation des comportements.

Les organismes Hlm adoptent aussi une approche environnementale en tant que maîtres d'ouvrage et gestionnaires : chantiers propres, matériaux bio-sourcés issus le plus possible de filières locales...



La consommation moyenne d'énergie primaire des Hlm est inférieure de

30 %

à celle de l'ensemble du parc résidentiel en France.

• Contribuer au développement de la ville durable

Ensemble, les collectivités locales et les organismes Hlm conçoivent des programmes architecturaux innovants pensés pour bien s'intégrer au tissu urbain. Les Hlm contemporains, à taille humaine, sont composés de 20 logements en moyenne, afin de concilier le désir d'habitat individuel et le souci d'économiser l'espace. En s'efforçant de réduire la distance entre domicile et travail, les Hlm contribuent en outre à la diminution de l'empreinte écologique des déplacements des habitants. Enfin, les expérimentations se multiplient pour valoriser la présence du végétal dans la ville, notamment par la création de jardins partagés.

La consommation d'eau moyenne est de

100

litres par jour et par habitant dans le logement social contre 150 litres au niveau national.

L'objectif n° 1 : la baisse des charges pour les ménages

De nombreux référentiels de performance énergétique sont aujourd'hui proposés. Il est important pour les collectivités et les organismes Hlm de choisir, pour chaque opération, celui qui permettra d'optimiser trois critères : coût d'investissement, coût de maintenance et d'exploitation et surtout bénéfices concrets pour les ménages, notamment en termes de réduction des charges énergétiques et d'amélioration de la qualité d'usage. Pour identifier les « bonnes pratiques », le Mouvement Hlm a mis en place avec plusieurs partenaires un Observatoire de la performance énergétique.



En s'efforçant de réduire la distance entre domicile et travail, les Hlm contribuent à la diminution de

l'empreinte écologique

des déplacements des habitants. »



Quel est le rôle des organismes Hlm dans le renouvellement urbain et la gestion des quartiers ?

La politique de renouvellement urbain est l'un des outils majeurs de la cohésion urbaine, qui vise à désenclaver les quartiers prioritaires pour réintégrer leurs habitants au cœur des villes. Elle exige un partenariat fort entre collectivités et organismes Hlm pour reconstruire ou requalifier ces quartiers et articule un ensemble d'interventions sur les plans patrimonial, urbain, social et économique.



• Redonner de la qualité au cadre de vie et restaurer le vivre-ensemble

Engagé en 2003, le Programme national de rénovation urbaine (PNRU) va permettre à terme de rénover 490 quartiers et de construire ou réhabiliter 460 000 logements pour 46 milliards d'euros de travaux, améliorant ainsi le quotidien de millions d'habitants. La loi relative à la ville et à la cohésion urbaine prévoit le déploiement d'un Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Il vise à renforcer l'action sociale, à mieux concentrer les moyens sur les territoires les plus en difficulté et à mieux intégrer les projets urbains dans les futurs contrats de ville. Pour ce faire, une géographie prioritaire a été redéfinie. L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) a été dotée d'une capacité d'affectation de 5 milliards d'euros qui devraient générer près de 20 milliards d'euros de travaux.

• L'expertise des organismes Hlm au service des collectivités

Les bailleurs sociaux sont, aux côtés des collectivités, les principaux contributeurs du PNRU. Partenaires engagés, ils signent avec les collectivités concernées une convention pluriannuelle qui détaille les objectifs patrimoniaux, urbains et sociaux du projet de renouvellement urbain. En amont, les organismes Hlm peuvent apporter leur expertise aux communes et aux EPCI sur les spécificités des quartiers prioritaires et la définition prospective des besoins en logements, en transports, en équipements...

Ils agissent également en véritables co-aménageurs du territoire. Ils proposent des programmes neufs de qualité répondant aux standards les plus récents et accompagnent la diversification architecturale des quartiers et leur requalification, notamment sur le plan énergétique.

• Les habitants au cœur des projets

Le savoir-faire des organismes Hlm est également mobilisé dans le champ de la gestion urbaine de proximité, pour apporter une qualité de service à toutes les phases des projets et pour aider les habitants, notamment les plus fragiles, à mieux vivre les changements et à participer aux projets dans leur quartier. Les bailleurs sociaux organisent la concertation nécessaire pour associer les résidents à l'évolution de leur quartier. Écoute et accompagnement individualisé des habitants et soutien des associations de quartiers sont pratiqués au quotidien par les personnels de proximité. Ils accompagnent la mobilité des habitants en cas de relogement et, plus largement, leur parcours résidentiel.

D'ici à 2015,

460 000

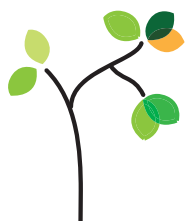
logements auront été construits ou réhabilités dans le cadre du PNRU.

Les 5 milliards d'euros de capacité d'affectation de l'Anru vont générer près de **20 milliards** d'euros de travaux.



Partenaires engagés,

les bailleurs sociaux signent avec les collectivités concernées une convention pluriannuelle qui détaille les objectifs patrimoniaux, urbains et sociaux du projet de renouvellement urbain. »



Redynamiser l'emploi et l'activité dans les quartiers

Les organismes Hlm contribuent à la redynamisation socio-économique des quartiers rénovés en procédant par exemple à la création d'un immobilier d'activité. Ils transforment les usages de certains locaux et aménagent les pieds d'immeubles en petits commerces et services de proximité. En tant que donneurs d'ordre, ils contribuent à l'emploi local, notamment en recrutant les demandeurs d'emploi locaux sur les chantiers, puis dans les métiers de gestion de proximité.

Comment les Hlm contribuent-ils au développement économique des territoires ?

Les Hlm sont d'importants pourvoyeurs d'emplois au plan local. En proposant des logements abordables, ils favorisent également l'installation d'actifs et de familles sur un territoire. Pour les maires et leurs équipes, c'est une contribution forte au dynamisme économique de leur territoire, qui se mesure en termes de « création de valeur », mais aussi d'économies réalisées.

• Favoriser l'emploi et l'activité du tissu des PME locales

Les organismes Hlm sont, au niveau local, d'importants pourvoyeurs d'emploi dans une diversité de secteurs d'activité. Ils emploient en France 80 000 salariés, dont plus des trois quarts sont des agents de proximité. Ils créent aussi de l'activité non délocalisable dans le secteur du BTP et chez les artisans et contribuent au développement de filières innovantes, comme celles liées au développement durable. Acteurs économiques responsables, les organismes Hlm s'engagent très fortement depuis une dizaine d'années dans des démarches de responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) : pratiques d'achats intégrant les facteurs sociaux et environnementaux, promotion de la diversité... Ils participent par ailleurs au programme « Emplois d'avenir » en accueillant plusieurs centaines de jeunes au sein de leurs équipes.

• Loger les actifs, accueillir de nouveaux habitants

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, notamment dans les régions où les départements où l'offre de logements abordables est réduite. Un défi que les employeurs relèvent via l'organisme Action Logement, au travers duquel ils contribuent à hauteur de 0,45 % de la masse salariale française à l'effort de financement de la construction de logements sociaux. Par ailleurs, en construisant des Hlm, les collectivités permettent aux jeunes ménages et aux étudiants de s'installer ou de demeurer sur le territoire, entretenant ainsi l'attractivité démographique nécessaire au développement d'une économie résidentielle.



En construisant des Hlm, les collectivités entretiennent

l'attractivité démographique

nécessaire au développement d'une économie résidentielle. »



• Améliorer le pouvoir d'achat des ménages

À surface équivalente, un locataire Hlm consacre en moyenne 261 euros de moins par mois pour son loyer que s'il louait son logement auprès d'un bailleur privé, du fait d'un prix au mètre carré plus bas dans le parc locatif social que dans le parc locatif privé. Cette différence est beaucoup plus marquée dans les zones tendues. Une partie de ce pouvoir d'achat se traduit de fait en gain de surface : habiter en Hlm permet d'occuper des logements plus grands, de 2,5 m² en moyenne. L'autre partie des économies réalisées permet aux ménages concernés d'augmenter leur consommation hors logement et leur épargne d'un montant évalué à 227 euros par mois (source Insee).

17 milliards

d'euros sont investis dans l'économie chaque année, soit l'équivalent de

140 000

emplois directs.

Les Hlm, créateurs de valeur et sources d'économies

Les Hlm permettent par leurs actions de générer des économies pour les collectivités. Par exemple, en adaptant les logements au vieillissement et en développant des partenariats avec des acteurs spécialisés, les Hlm favorisent le maintien à domicile des personnes âgées. Ils limitent ainsi le recours à une prise en charge en établissement spécialisé, assumée par le Conseil général, qui peut représenter plusieurs milliers d'euros par personne âgée et par an.

Le Mouvement Hlm, une expertise à votre service

L'Union sociale pour l'habitat remplit trois missions : un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des médias, des milieux professionnels et de l'opinion publique ; une mission de réflexion sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et l'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat ; une fonction d'information et de conseil auprès des organismes Hlm afin de développer leurs activités et leurs compétences professionnelles.

L'Union sociale pour l'habitat représente, en France métropolitaine et dans les territoires d'Outre-mer, 755 organismes Hlm à travers 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'accession 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

Retrouvez toute l'actualité du logement social dans la revue bimensuelle *Actualités Habitat* et sur le site Internet de l'Union sociale pour l'habitat www.union-habitat.org

Les filiales de l'Union sociale pour l'habitat

Habitat & Territoires Conseil (H&TC)

Pôle conseil du Mouvement Hlm, H&TC apporte son expertise aux bailleurs sociaux et aux collectivités territoriales depuis plus de 30 ans.
www.habitat-territoires.com

L'Association pour la formation professionnelle des organismes de logement social (Afpols)

L'Afpols forme et développe les compétences des acteurs du logement social depuis 1972.
www.afpols.fr

L'Institut de formation de la maîtrise d'ouvrage de la ville (Ifmo)

Créé en 1983, l'Ifmo offre des formations au service des professionnels de la ville et des quartiers.
www.ecoledurenouvellementurbain.com

Le Réseau des acteurs de l'habitat

À travers l'organisation de journées thématiques et la publication d'études, il favorise un décryptage commun des grands enjeux en matière d'habitat et les échanges d'expériences entre une grande diversité d'acteurs.
www.acteursdelhabitat.com

Les équipes des Associations régionales

Dans chaque région, les organismes d'habitat social sont regroupés en associations régionales. Les collectivités locales peuvent trouver auprès d'elles information et conseils.

ALSACE AREAL

tél. 03 90 56 11 90
www.areal-habitat.org

AQUITAINE AROSHA

tél. 05 56 69 47 90
www.union-habitat.org/espacearosha (adhérents)

AUVERGNE

Association régionale Auvergne de l'Union sociale pour l'habitat
tél. 04 73 34 01 07
www.ar-auvergne-ush.org (adhérents)

BASSE-NORMANDIE

Association régionale pour l'habitat social Basse-Normandie
tél. 02 31 50 08 30
www.arhlm-bassenormandie.org

BOURGOGNE

L'Union sociale pour l'habitat de Bourgogne
tél. 03 80 36 44 44
www.habitat-bourgogne.org

BRETAGNE

ARO Habitat Bretagne
tél. 02 99 35 02 75
www.arohabitat-bretagne.org

CENTRE

L'Union sociale pour l'habitat de la région Centre
tél. 02 18 84 50 00
www.ush-centre.org

CHAMPAGNE-ARDENNE ARCA

tél. 03 26 05 04 14
www.arca-hlm.com

FRANCHE-COMTÉ

L'Union sociale pour l'habitat Franche-Comté
tél. 03 81 52 21 55
www.ushfc-hlm.org

HAUTE-NORMANDIE

L'Union sociale pour l'habitat de Haute-Normandie
tél. 02 32 81 45 50
www.ush-haute-normandie.org

ÎLE-DE-FRANCE AORIF

tél. 01 40 75 70 15
www.aorif.org

LANGUEDOC-ROUSSILLON

URO Habitat
tél. 04 99 51 25 30
www.urohabitat.org

LIMOUSIN

AROLIM
tél. 05 55 79 97 48
www.arolim.com

LORRAINE

ARELOR Hlm
tél. 03 87 69 01 35
www.arelor-habitat.org

MIDI-PYRÉNÉES

Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées
tél. 05 61 36 07 60
www.habitat-midipyrenees.org

NORD - PAS-DE-CALAIS

Association régionale pour l'habitat Nord-Pas-de-Calais
tél. 03 28 16 07 70
www.hlm-nord-pas-de-calais.org

PACA ET CORSE

Association régionale des organismes Hlm de Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Corse
tél. 04 91 13 73 26
www.arhlm-pacacorse.com

PAYS DE LA LOIRE

L'Union sociale pour l'habitat des Pays de la Loire
tél. 02 40 94 87 59
www.ush-pl.org

PICARDIE

Union régionale pour l'habitat en Picardie
tél. 03 22 80 91 42
www.urh-picardie.org

POITOU-CHARENTES

AROSH PC
tél. 05 49 88 71 80
www.aroshpc.org

RHÔNE-ALPES

ARRA
tél. 04 78 77 01 07
www.arra-habitat.org

EN OUTRE-MER

L'Union Sociale pour l'Habitat Outre-Mer
tél. 01 40 75 68 58
www.habitat-outre-mer.fr

À BRUXELLES

Représentation auprès de l'Union Européenne
tél. 0032 221 384 40
www.union-habitat.eu

Faire des Hlm un atout pour votre territoire

Les Hlm sont un levier essentiel pour dynamiser l'attractivité des communes et des intercommunalités, améliorer la qualité du cadre de vie de leurs habitants et contribuer à la transition énergétique. Ce guide pratique à l'usage des élus et des collectivités locales présente la contribution des Hlm à la gestion patrimoniale, sociale et environnementale des territoires. Une lecture utile pour accompagner la réflexion des élus et de leurs équipes dans leur nouveau mandat.



OPH
LA FÉDÉRATION

est les
entreprises
sociales
pour
l'habitat


La solution coopérative
FÉDÉRATION NATIONALE DES
SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HABITAT

 **PROCIVIS**



**FÉDÉRATION NATIONALE
DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES**



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

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