

Édition
2023

Les Hlm, une chance pour votre territoire



Le Mouvement Hlm, ce sont plus de 560 organismes Hlm, 12 000 administrateurs bénévoles, 89 000 salariés, plus de 10,2 millions de personnes qui sont, aujourd'hui, logées dans les quelques 4,8 millions de logements que possèdent les organismes Hlm et plus de 16 000 familles qui ont accédé à la propriété en 2022 grâce à l'accession sociale.

De par la nature de ses missions et de sa philosophie, le logement social est au service des territoires et de leurs habitants. Parce qu'il permet de loger des personnes en dessous des prix du marché locatif privé, parce qu'il crée de l'activité économique, parce qu'il promeut et permet l'accession sociale à la propriété, parce qu'il porte depuis longtemps une attention résolue aux questions de transition énergétique, le logement social – et les acteurs de terrain que sont les organismes Hlm – sont vos partenaires.

Cette brochure a pour objectif de vous en dire plus sur cette grande politique publique qu'est le logement social.

Pourquoi les Hlm sont une **chance** pour votre territoire?

- Parce qu'ils sont **créateurs de pouvoir d'achat**, avec des loyers fixés par le législateur permettant la maîtrise du « reste à vivre » des locataires ou des personnes engagées dans une accession sociale à la propriété.
- Parce qu'ils œuvrent pour la **cohésion sociale**, en développant, quand c'est nécessaire, des politiques sociales adaptées aux situations des personnes logées.
- Parce qu'ils sont **créateurs de dynamisme économique** : construire, entretenir et rénover des logements sociaux, c'est contribuer à l'emploi local.
- Parce qu'ils sont **bâisseurs et gestionnaires sur la durée**, et qu'ils prennent en compte les impératifs écologiques et de long terme.
- Parce qu'ils sont **acteurs des politiques locales de l'habitat**, et donc de l'aménagement du territoire.
- Parce qu'ils 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**.

Le parc Hlm compte **4,8 millions** de logements locatifs et **370 000** logements-foyers

Il loge environ **10,2 millions** de personnes

425 000 logements ont été attribués en 2022, soit à des nouveaux ménages, soit à des locataires du parc social en mobilité

16 300 logements ont été vendus en 2022 en accession sociale à la propriété

Environ 15 milliards d'euros sont investis en moyenne chaque année par les organismes Hlm, dont **4,7 milliards** pour rénover et réhabiliter leur patrimoine

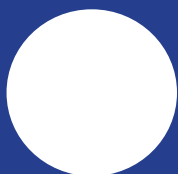
Aujourd'hui, plus **de 2,4 millions de ménages sont en attente** d'un logement social





Sommaire

- 06** Les organismes Hlm, partenaires de premier plan des collectivités locales
- 08** Pouvoir d'achat, économie locale, lutte contre le réchauffement climatique : les Hlm peuvent renforcer l'attractivité de votre territoire
- 10** La mission des Hlm : « Loger la France telle qu'elle est »
- 14** La loi SRU, un outil au service de la mixité sociale
- 16** L'accès à un foncier abordable, un enjeu stratégique pour des loyers Hlm et l'accession sociale
- 18** Le financement des Hlm : un modèle largement adossé au Livret A
- 22** Comment les logements Hlm sont attribués
- 24** Construire, entretenir, gérer
- 26** Permettre à des ménages à revenus modestes de devenir propriétaires
- 28** Comment les Hlm contribuent aux politiques environnementales des collectivités
- 30** Le rôle des organismes Hlm dans le renouvellement urbain et la gestion des quartiers



Les organismes Hlm, partenaires de premier plan des collectivités locales



Des acteurs du pacte républicain

Les organismes Hlm ont pour mission de mettre à disposition 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.

Une chaîne de savoir-faire

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 de copropriétés issues de leur activité.

Au service d'une mission d'intérêt général : loger la France « telle qu'elle est »

Les organismes Hlm sont des acteurs de l'économie sociale et solidaire, et ils sont investis d'une mission d'intérêt général. L'ensemble de leurs recettes, c'est-à-dire les loyers, 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.

Ils sont par ailleurs animés par 89 000 salariés et 12 000 administrateurs bénévoles.

Une diversité d'opérateurs aux statuts juridiques différents

Il existe aujourd'hui 566 organismes, répartis sur l'ensemble du territoire :

- 184 Offices Publics de l'Habitat (OPH), établissements publics locaux rattachés à des collectivités locales ou à des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ;

- 174 Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), sociétés anonymes investies d'une mission d'intérêt général ;
- 162 Sociétés coopératives d'Hlm, sociétés à capital variable fondées sur les principes coopératifs de démocratie et de transparence ;
- 46 Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété (SACICAP).



Le regroupement des organismes, un des objectifs de la loi Elan

Les organismes de logements sociaux sont engagés dans des opérations de regroupement, conformément aux objectifs et au calendrier fixés par la loi Elan. Concrètement, la taille minimale d'un organisme Hlm ou d'un regroupement d'organismes – qu'il s'agisse d'une fusion entre deux organismes, du rattachement à un groupe ou d'une Société de Coordination (SAC) – a été fixée à 12 000 logements. Ce seuil, fixé par la loi est entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2021.

« Dans chaque région, une **ASSOCIATION RÉGIONALE** rassemble l'ensemble des organismes d'habitat social qui interviennent sur son territoire. »

Pouvoir d'achat, économie locale, lutte contre le réchauffement climatique : les Hlm peuvent renforcer l'attractivité de votre territoire

Loin des idées reçues, les Français soutiennent massivement les Hlm, qu'ils considèrent comme des acteurs essentiels de la cohésion sociale. Bâtir et gérer un parc social, c'est investir dans l'économie locale, attirer des ménages aux profils divers, et assurer un habitat qui tient compte des enjeux climatiques.

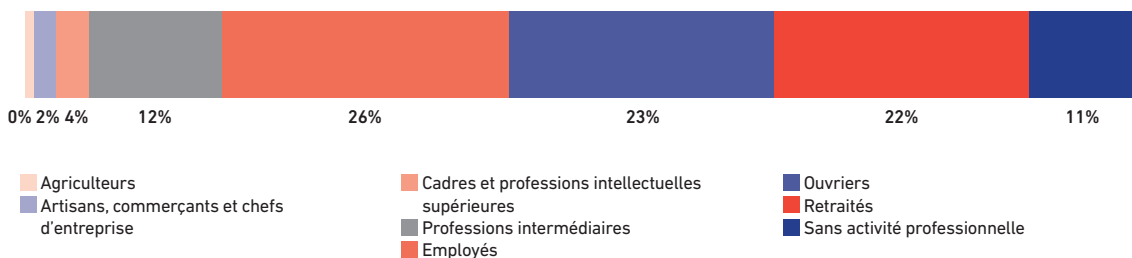
Un instrument de cohésion sociale au service de la République

Un Français sur deux vit ou a vécu dans le logement social au cours de sa vie. Les études successives témoignent sans ambiguïté de l'attachement que portent les Français au parc social. En octobre 2022, **90 % des Français jugeaient les Hlm «indispensables»**. [source enquête BVA/USH octobre 2022].

« Les Hlm permettent de loger des ménages jeunes et des familles, qui font **VIVRE L'ÉCONOMIE LOCALE ET LES SERVICES PUBLICS.** »

... % ... Catégorie socio-professionnelle des référents des ménages locataires du parc Hlm

Recensement 2020, France entière





Un rôle économique qui bénéficie à l'emploi local

En tant que donneurs d'ordre, les organismes Hlm sont également des acteurs économiques au sein des territoires. Leurs investissements annuels représentent l'équivalent de 140 000 emplois non délocalisables. Ils peuvent en outre insérer des clauses sociales dans les appels d'offre, et participer ainsi à l'insertion économique de publics fragilisés.

Les Hlm, à l'avant-garde dans la lutte contre le changement climatique

Avec 4,8 millions de logements en gestion, et environ 100 000 logements annuels agréés (moyenne de production annuelle sur les six dernières années, les organismes Hlm disposent d'un potentiel d'action considérable dans la lutte contre le changement climatique.



Les Hlm, garants du bien-vivre ensemble

Les organismes Hlm participent à la mixité économique et sociale de nos villes, en logeant les familles modestes, mais pas seulement : les ménages en activité représentent 67 % des locataires [source Les Hlm en chiffres 2023].

Ils sont les garants d'un développement du parc social en phase avec les défis climatiques et environnementaux : éradication des passoires thermiques E/F/G et mise en œuvre de la stratégie nationale bas carbone (SNBC).

47 %

du parc social français est classé en étiquette énergétique A, B ou C contre environ 25 % pour l'ensemble du parc résidentiel français. [source Les Hlm en chiffres 2023].

Les organismes Hlm participent au logement des travailleurs clés, indispensables à la vie collective, et permettent de loger les salariés à proximité de leur emploi, ce qui est souvent gage d'activité et de développement pour les entreprises. Garants du bien vivre-ensemble, les organismes Hlm remplissent cette mission au quotidien, en témoignent les locataires eux-mêmes : 85 % d'entre eux se disent satisfaits de leurs logements, et 84 % apprécient leurs quartiers

[source Observatoire de la perception de la qualité de vie dans l'habitat].

La mission des Hlm :

« Loger la France telle qu'elle est »

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 socio-démographique équilibrée.

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 de l'habitat des collectivités territoriales.

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 Hlm 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...



1 Français sur 2 vit ou a vécu dans un logement social au cours de sa vie
(source : KantarPublic)

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 (dans les DOM il s'agit du logement locatif très social – LLTS).
- 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.

...

Combien de logements locatifs sociaux sont agréés chaque année ?

Il existe différents types de logements sociaux, caractérisés par leurs modalités de financement et leurs niveaux de loyer :

- **PLUS** Prêt locatif à usage social ;
- **PLAI** Prêt locatif aidé d'intégration ;
- **PLS** Prêt locatif social.

Agréments 2022 en métropole, hors ANRU (source DHUP)

PLAI	30 600	32 %
PLUS	38 400	40 %
PLS	26 700	28 %
Ensemble	95 700	



En complément de ces trois produits, les organismes développent des programmes intégrant des Logements Locatifs Intermédiaires qu'ils peuvent réaliser via des filiales dédiées. Ils répondent aux besoins des ménages qui disposent de revenus trop élevés pour accéder au parc social mais qui peinent à trouver un logement privé 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.

PLH, SCOT, PLU... **des outils de planification** **au service d'une vision** **politique**

Les élus locaux disposent de plusieurs outils de planification pour traduire la vision stratégique qu'ils portent sur leur territoire. Ces outils spécifiques, dédiés à l'habitat (programme local de l'habitat), aux règles d'urbanisme (plan local d'urbanisme), ou à des enjeux transversaux d'aménagement d'un bassin de vie (schéma de cohérence territoriale) sont articulés les uns aux autres : dans les territoires concernés, le PLH doit être compatible avec le SCOT, et s'impose au PLU. Élaborés dans la concertation, ils font l'objet de suivis réguliers pour s'assurer de leur mise en œuvre.



Le PLH, document de référence

Dans les intercommunalités compétentes en matière d'habitat, un programme local de l'habitat (PLH) est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines. (Article L302-1 CCH).

Le PLH définit pour 6 années, la stratégie habitat à l'échelle intercommunale : quelle politique de développement de l'offre pour répondre aux besoins ? Quelle stratégie foncière pour satisfaire les objectifs de construction en limitant l'étalement urbain ? Quels objectifs de rénovation du parc existant ? Comment satisfaire une grande diversité de publics ? Tels sont les questionnements auxquels le PLH doit répondre. Il est piloté par l'EPCI en concertation avec les acteurs locaux. Chaque commune participe à son élaboration, contribue à la définition des besoins et délibère pour son adoption.

Si ce document est obligatoire pour les EPCI de plus de 30 000 habitants comportant une ville de plus de 10 000 habitants, il peut également être mis en place dans des EPCI plus ruraux et s'intégrer aux Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunal.



Plafonds de ressources annuelles applicables à compter du 1^{er} janvier 2023, aux logements financés avec le PLUS
Revenu fiscal de référence 2021 en euros

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	25 165 €	25 165 €	21 878 €
Une famille monoparentale avec un enfant	49 303 €	45 210 €	35 135 €
Un couple avec deux enfants	58 865 €	54 154 €	42 417 €



S'impliquer, en tant qu'élu, dans la gouvernance des organismes Hlm

Les élus siègent fréquemment dans les conseils d'administration des organismes Hlm. Cette implication est nécessaire pour construire un lien pérenne et efficace entre les collectivités territoriales et les organismes Hlm. Un lien que les associations régionales Hlm contribuent également à consolider.

La loi SRU, un outil au service de la mixité sociale

En fixant un seuil minimal de logements sociaux à atteindre dans certaines communes, l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) a pour objectif de 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.



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) et de certaines entreprises minières, les logements locatifs conventionnés ou récemment déconventionnés, les ventes récentes, le prêt social location-accession (PSLA), la plupart des logements-foyers, les logements commercialisés en BRS (comptabiliser dans la catégorie de financement PLS), 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.

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.

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.

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.

L'accès à un foncier abordable, un enjeu stratégique pour des loyers Hlm et l'accession sociale

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.

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 en 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 renouvelables.

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 territoriales, en supportant les coûts de portage et en traitant par exemple leur dépollution.



Quelle est la part du foncier dans la réalisation d'une opération de logement social ?

Auteur de grandes disparités, la charge foncière représente en moyenne **20 %** du prix de revient d'une opération. La mise en place de stratégies foncières très en amont des projets de construction permet de mieux en **maîtriser les coûts**.

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 territoriales 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 Véra 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 territoriales. 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.



Depuis 2022, le Fonds vert englobe deux aides au renouvellement urbain pour accompagner les territoires dans leur trajectoire de sobriété foncière tout en répondant aux besoins de logements :

- Une aide au recyclage foncier qui doit permettre de rendre possible des projets de logements sur des terrains déjà urbanisés, et de limiter la consommation de terrain naturel. Cet axe du fonds vert doté de 300 M€ permet de financer des déficits d'aménagement et vise à faciliter :
 - la revitalisation des cœurs de ville ;
 - la dépollution de friches ou de sites industriels orphelins ;
 - le recyclage foncier dans des projets d'aménagement urbain.
- Une aide à la renaturation des villes et villages, à hauteur de 300 M€ par an, pour apporter de la nature dans les espaces urbanisés et répondre à une attente forte des habitants. Les organismes Hlm sont mobilisés sur ces deux axes. Ils représentent d'ailleurs près de 22% des projets lauréats des premières vagues d'appel à projets du fonds friches.



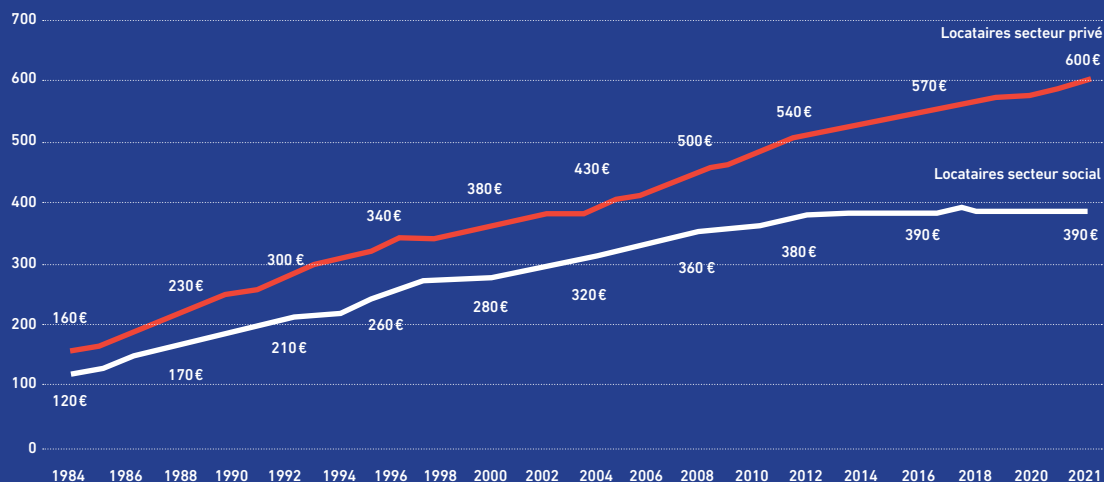
Le financement des Hlm : un modèle largement adossé au Livret A

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 Hlm 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.

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.

Évolution du loyer mensuel moyen Comptes du logement, France entière, logements ordinaires



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

Les opérations de logement social sont financées pour près de 80 % 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, de couvrir les coûts de gestion et de dégager des ressources entièrement réemployées dans le financement de l'activité Hlm.

L'apport de l'État

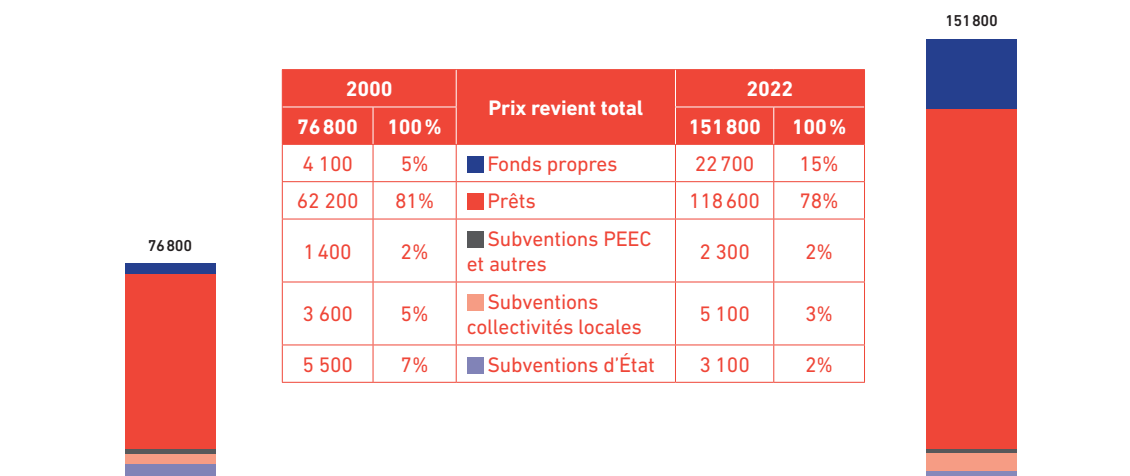
L'État apporte des aides sous forme de subventions (les aides à la pierre, qui peuvent être déléguées aux collectivités locales) ou d'avantages fiscaux (taux réduit de TVA et exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties – TFPB – sur une certaine durée).

Depuis 2016, c'est le Fonds national des aides à la pierre qui distribue les subventions attribuées par l'État à chaque logement social en construction, subventions qui varient elles aussi en fonction de la nature des programmes. Ce fonds est financé par les organismes Hlm,

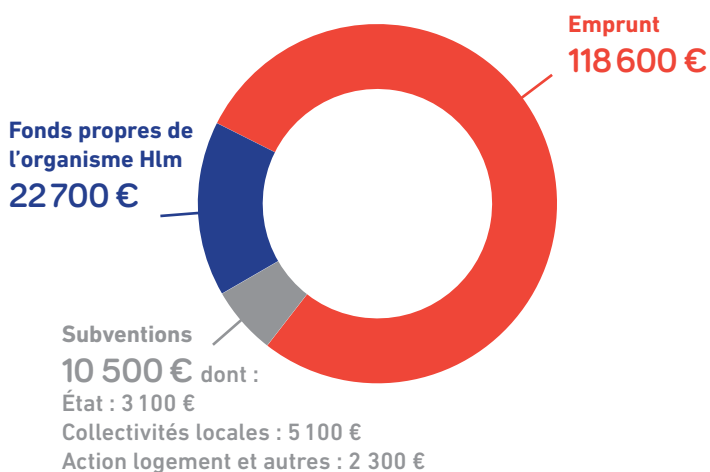
qui mutualisent ainsi une partie de leurs ressources, et par Action Logement. S'il ne contribue plus directement au FNAP depuis 2019, l'État subventionne toutefois les opérations Hlm en accordant des avantages fiscaux aux organismes Hlm (taux réduits de TVA, exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties).

... % ... 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



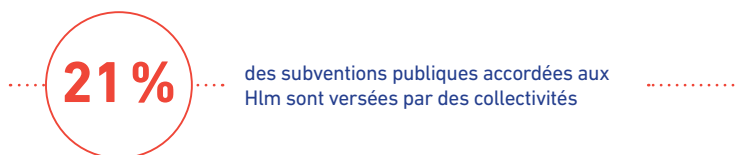
... % ... **Financement d'un logement social neuf** Coût moyen : 151 800 €



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,

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.





La participation des employeurs à travers Action Logement

Parmi les sources de financement, les employeurs, à travers Action Logement, participent 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. Le coût des matières premières et des matériaux de construction a par ailleurs fortement augmenté, consécutivement à la crise de la Covid et à la guerre en Ukraine. 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.



La part des fonds propres des bailleurs en constante augmentation

Les fonds propres proviennent des résultats d'exploitation et du produit de la vente. Ils sont utilisés pour participer au financement des opérations de réhabilitation (environ 2,1 Md€ de fonds propres en 2021) et des opérations de construction (environ 1,2 Md€ de fonds propres en 2021). En moyenne, ils regroupent environ 22 700 euros par logement neuf produit en 2022 contre 4 000 euros en 2000. (Source Compte du logement et Sisal)

Comment les logements Hlm sont attribués

En 2022, 425 000 logements sociaux ont été attribués. De la constitution du dossier de demande de logement jusqu'à son examen par la commission d'attribution des logements, le processus d'attribution des Hlm est encadré par la loi. 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 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 des logements 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 et dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. 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. 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 encadrées, 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 et la citoyenneté française ou, pour les personnes étrangères, un titre de séjour régulier.

Depuis 2007, les ménages reconnus au titre du droit au logement opposable (Dalo) sont prioritaires pour l'accès à un logement social. La loi définit également 14 catégories de publics prioritaires, parmi lesquels figurent les personnes en situation de handicap, mal logées, menacées d'expulsion, hébergées temporairement, victimes de violence conjugale... Tous les réservataires sont appelés à contribuer au logement de ces ménages.



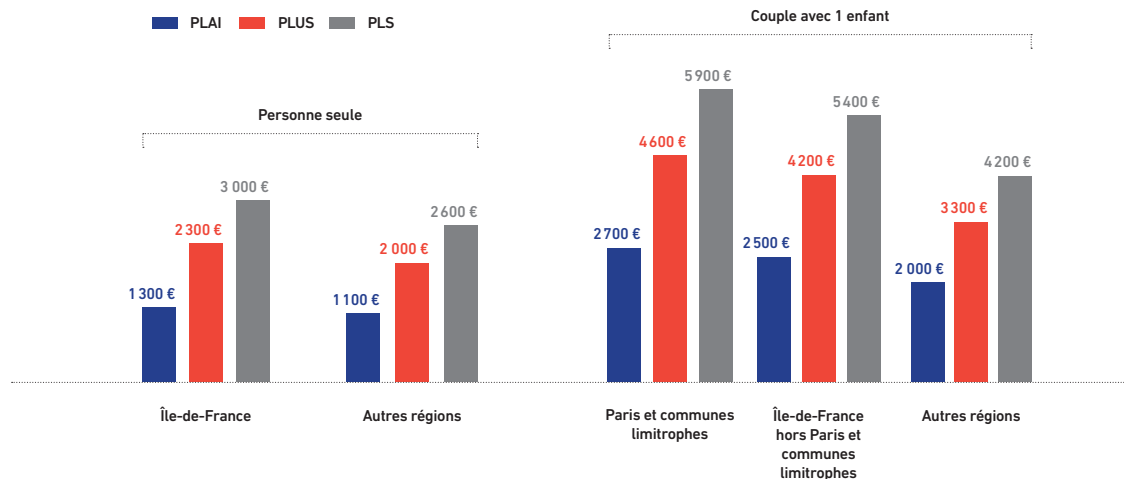
La « cotation de la demande » :

Il s'agit d'un dispositif d'aide à la décision permettant de faciliter la sélection des candidats par les réservataires, selon des critères établis de façon partenariale au niveau intercommunal. Ce dispositif a pour objectif de renforcer la transparence et l'équité dans le traitement de la demande. Déjà utilisée par certains territoires, la cotation de la demande a vocation à être généralisée d'ici la fin de l'année 2023.



Revenus plafonds d'éligibilité au logement social en 2023

DHUP - Revenu mensuel en euros



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 soumis à l'obligation de disposer 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.



Le système national d'enregistrement (SNE), un portail en ligne pour simplifier les démarches

Les demandeurs ont la possibilité d'enregistrer une demande de logement social sur internet, via le site www.demande-logement-social.gouv.fr. Une fois le dossier de candidature enregistré, la demande est visible par tous les réservataires et les organismes Hlm disposant de logements sur les communes concernées. Sur ce site, les demandeurs peuvent aussi renouveler et mettre à jour leur demande, consulter l'avancée de leur dossier, et obtenir des informations statistiques sur les logements sociaux du territoire. Dans certains départements, les partenaires ont opté pour un système local d'enregistrement de la demande de logement social, dont la liste est mise également à disposition sur le site du SNE.



425 000 logements Hlm ont été attribués en 2022.

3 dossiers sont étudiés par la CALEOL 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.

Construire, entretenir, gérer

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 dans les projets de leur quartier, sous l'impulsion des organismes Hlm, des collectivités et des associations de locataires.



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 particulièrement 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.



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 1700 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.



89 000 salariés travaillent chaque jour au sein des organismes Hlm pour construire, entretenir et améliorer le parc Hlm et pour accompagner les locataires.

La présence des équipes du bailleur sur le terrain permet des réponses plus réactives et adaptées à la situation de chacun.

Permettre à des ménages à revenus modestes de **devenir propriétaires**

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 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.



La sécurité apportée par les organismes Hlm

Acteurs incontournables des politiques locales de l'habitat, les organismes Hlm ont développé des pratiques singulières et innovantes en matière d'accession sociale à la propriété. Ils développent une offre spécifique, qui se caractérise notamment par un accompagnement de l'accédant tout au long du processus d'acquisition, une sécurisation (garantie de rachat et de relogement) en cas de difficulté et un service après-vente.

Les organismes Hlm sont de plus en plus nombreux à développer une activité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS), qui propose des logements plus de 30% en dessous des prix de marché selon un principe de dissociation entre foncier et bâti reposant sur le bail réel solidaire (BRS). 60 % des 137 OFS agréés au 31 octobre 2023 sont des organismes Hlm.

Certains organismes Hlm assurent en complément la mission de syndic solidaire pour les immeubles qu'ils ont commercialisés afin de garantir la pérennité du bâti.

Favoriser l'accèsion sociale à la propriété sur son territoire

Les collectivités peuvent déterminer dans leur PLH la part de logements en accession sociale qu'elles souhaitent faire construire. Des conditions préalables sont à réunir pour faciliter le développement de telles opérations : l'accès à un foncier à un prix modéré est un des facteurs clés favorisant une production de logements à cout maîtrisé dans les 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 anti-spéculatives. 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 locatif, 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'accèsion sociale dans le neuf. En 2022, près de 12 000 logements ont été vendus dans ce cadre.



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

L'accèsion sociale à la propriété permet de favoriser l'installation ou le maintien sur un territoire de jeunes ménages primoaccédants mais également de familles et de seniors. Elle a concerné, en 2022, 16 300 ménages (opérateurs Hlm et filiales Procvivis confondus). 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, selon les clientèles ciblées.



Grâce au Mouvement Hlm, près de **28 300** ménages ont pu accéder à la propriété en 2022, soit par l'intermédiaire de l'accèsion sociale à la propriété, soit par la vente des logements Hlm à leurs occupants. Plus de **80 %** des primo-accédants disposent de moins de 3 Smic en ressources nettes.

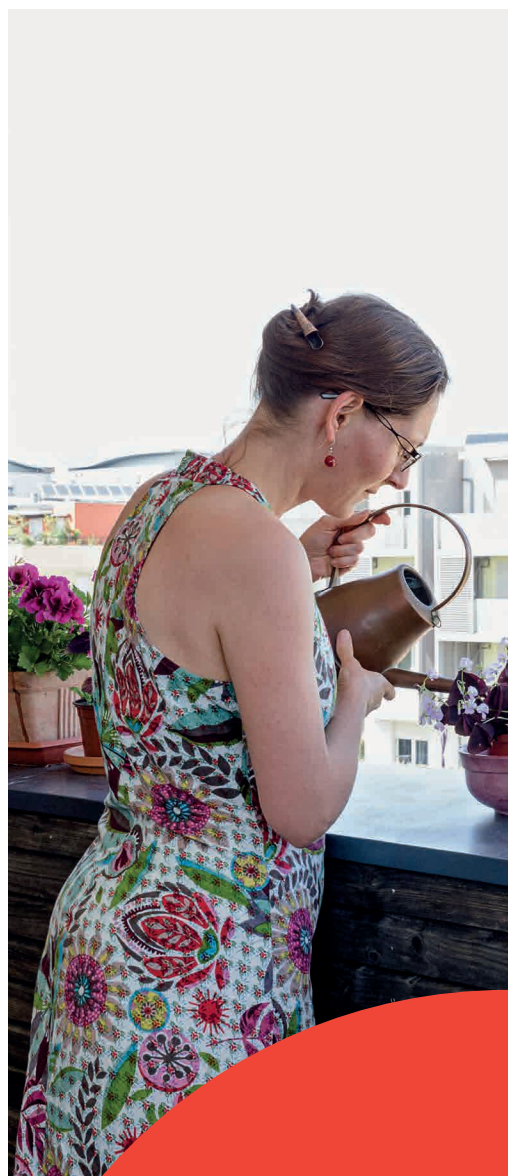
Comment les Hlm contribuent aux politiques environnementales des collectivités

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. 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.



Vers la neutralité carbone

L'amélioration de la performance environnementale des bâtiments ne se limite pas à l'amélioration des seules étiquettes (C, D, E, F, G). Le parc social est très sensiblement moins énergivore que le parc privé, compte tenu des efforts qui ont été faits par les organismes Hlm depuis 40 ans. Le nouveau défi est celui de la neutralité carbone, vers laquelle les efforts de construction et de rénovation doivent converger.



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...

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 projets, que ce soit en réhabilitation ou construction neuve, intègrent la préservation de la biodiversité et valorise la présence du végétal en ville, notamment par la création de jardins partagés ou des solutions de gestion alternative des eaux de pluie.

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.

Enfin, 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.



Des logements moins consommateurs en énergie et en eau

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

La consommation d'eau moyenne est quant à elle de **100 litres** par jour et par habitant dans le logement social contre 150 litres au niveau national.

Le rôle des organismes Hlm dans le renouvellement urbain et la gestion des quartiers

480 quartiers sont concernés par le Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU). L'objectif : désenclaver ces territoires, pour reconnecter leurs habitants au reste de la ville, et restaurer leur attractivité économique et sociale. Une mission pour laquelle bailleurs sociaux et collectivités locales sont des partenaires de premier plan.



45 Md€

de travaux doivent être réalisés
dans les quartiers soutenus
par le NPNRU



Transformer durablement le cadre de vie

Dans la continuité du Programme national de rénovation urbaine (PNRU), à travers lequel près de 400 quartiers ont été restructurés entre 2004 et 2014, le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) prévoit d'agir sur 480 quartiers d'ici 2026. Pour ce faire, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dispose d'une capacité de financement de 12 Md€ à horizon 2024. Ces projets ont vocation à ouvrir les quartiers sur le reste de la ville et à y rééquilibrer l'offre de logement, en privilégiant la reconstitution des Hlm déconstruits à l'extérieur du quartier.

L'expertise des organismes Hlm au service des collectivités

Concernées au premier chef par le devenir de leurs locataires, et principaux contributeurs du NPNRU, les organismes Hlm sont des parties prenantes essentielles des opérations de renouvellement urbain. L'élaboration de ces projets s'inscrit dans les contrats de villes signés par les collectivités concernées par la politique de la ville, contrats qui les engagent sur de nombreux sujets (transport, emploi, éducation, développement durable, etc.). Étroitement engagés auprès des collectivités, les organismes Hlm peuvent apporter leur expertise, faire part de leurs observations quant aux besoins identifiés par les habitants (équipement public, desserte en transport, locaux commerciaux en pieds d'immeubles, etc.).



Les habitants au cœur du projet

Le NPNRU accorde une place centrale aux habitants. À cet égard, les bailleurs sociaux contribuent à la concertation des habitants du quartier, à qui ils font également part de leur expertise en matière de construction et d'aménagement. Et lorsque le projet est lancé, ils sont encore en lien étroit avec leurs locataires, qu'ils accompagnent dans leur éventuel parcours résidentiel.



Une contractualisation dans la durée

Les projets de renouvellement urbain sont formalisés par une contractualisation entre notamment l'ANRU, l'État, Action Logement, les organismes Hlm et les collectivités concernés. Elle se traduit par la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain qui sécurise les financements dans la durée et prévoit des points de rendez-vous réguliers pour veiller à la bonne mise en œuvre des projets.

Restaurer la cohésion sociale et la mixité

Le renouvellement urbain est un pilier majeur de la politique de la ville, dont l'objectif est de restaurer la cohésion et la mixité sociales dans les territoires où elles se sont étiolées. L'Anru attend d'ailleurs des projets de renouvellement urbains qu'ils intègrent les enjeux de développement économique et social du quartier. Les organismes Hlm concourent à cet objectif, à la fois par leurs politiques d'attribution de logement, en veillant à préserver la diversité économique et sociale des ménages qu'ils logent ; mais aussi à travers les nombreux partenariats qu'ils nouent avec les associations de quartiers, les missions locales, divers centres de formation, etc.

« La loi de programmation pour la ville et la **COHÉSION URBAINE DU 21 FÉVRIER 2014**, impose que les habitants soient étroitement associés à la définition et à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de leur quartier. »



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, 566 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 des Coop'Hlm**
www.hlm.coop
- **L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété (UES-AP-Procivis)**
www.procivis.fr
- **La Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR)**
www.fnar-habitat.org

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

Les filiales et structures associées de l'Union sociale pour l'habitat

Habitat & Territoires Conseil (H&TC)

Pôle de conseil et d'expertise, H&TC apporte son appui aux bailleurs sociaux et aux collectivités territoriales depuis plus de 40 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'École du Renouvellement Urbain

Créé en 1983, l'ERU propose des formations notamment sur la politique de la ville et le renouvellement urbain à l'ensemble des Maîtres d'Ouvrage des projets (collectivités territoriales, bailleurs), aux prescripteurs (Services de l'État) et aux habitants.

www.ecoledurenouvellementurbain.com

Le Réseau des acteurs de l'habitat

Lancé en septembre 2007, le réseau des acteurs de l'habitat compte plus de 4 500 personnes issues pour la plupart de communes, communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, conseils départementaux et régionaux, grandes villes, villes moyennes, petites villes, services de l'État, agences d'urbanisme, Banque des Territoires, Action Logement organismes Hlm et associations régionales Hlm. On y compte également des représentants de l'université, de la recherche et du conseil.

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.

Les journées d'échanges nationales et les webconférences du Réseau des acteurs de l'habitat réunissent régulièrement 400 participants.

Toutes les régions et un grand nombre de territoires sont représentés au sein du réseau. Des initiatives de Réseaux Régionaux sont par ailleurs prises dans de nombreuses régions.

www.acteursdelhabitat.com

Les Associations régionales

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

Auvergne-Rhône-Alpes

Association des organismes Hlm d'Auvergne-Rhône-Alpes - AURA Hlm

04 78 77 01 07

aurahlm@aura-hlm.org

www.aura-hlm.org

Bourgogne-Franche-Comté

USH Bourgogne-Franche-Comté

03 80 36 44 44

ushbfc@union-habitat.org

www.ush-bourgognefranchecomte.org

Bretagne

ARO Hlm Bretagne - Association régionale des organismes Hlm de Bretagne

02 99 35 02 75

accueil@arohlm-bretagne.org

www.arohlm-bretagne.org

Centre-Val de Loire

L'Union sociale pour l'habitat de la région Centre-Val de Loire

02 18 84 50 00

arhlmc@union-habitat.org

www.ush-centre.org



Grand Est

ARÉAL - Association régionale des organismes Hlm d'Alsace

03 90 56 11 90
courrier@areal-habitat.org
www.areal-habitat.org

ARÉLOR - Association régionale des organismes Hlm de Lorraine

03 87 69 01 35
arelor@union-habitat.org
www.arelor.fr

ARCA - Association régionale pour l'habitat de Champagne-Ardenne

03 26 05 04 14
arca@arca-hlm.com
www.arca-hlm.com

Hauts-de-France

Union Régionale pour l'habitat Hauts-de-France

03 28 16 07 70
contact-hdf@union-habitat.org
www.unionhabitat-hautsdefrance.org

Île-de-France

AORIF - Association des Organismes Hlm de la Région Île-de-France

01 40 75 70 15
contact@aorif.org
www.aorif.org

Nouvelle-Aquitaine

Union régionale Hlm en Nouvelle Aquitaine

Direction Régionale de Bordeaux
05 56 69 47 90
urhlm.na@union-habitat.org

Délégation territoriale de Limoges

05 55 79 97 48
urhlmna.limoges@union-habitat.org

Délégation territoriale de Poitiers

05 49 88 71 80
urhlmna.poitiers@union-habitat.org
www.urhlmna-habitat.fr

Normandie

Union pour l'Habitat social de Normandie

02 32 81 45 50
arhlmn@union-habitat.org
www.uhs-normandie.org

Occitanie

USH-Habitat Social en Occitanie

Siège social : Toulouse
05 61 36 07 60
Site : Montpellier
04 99 51 25 30
occitanie@union-habitat.org
www.habitat-occitanie.org

Pays de la Loire

Union sociale pour l'habitat des Pays de la Loire

02 40 94 87 59
secretariat@ush-pl.org
www.ush-pl.org

Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

ARHLMPC - Association régionale des organismes Hlm de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

04 91 13 73 26
bienvenue@arhlmpacacorse.com
www.arhlmpacacorse.com



Bibliographie ou liens utiles

- Le site union-habitat.org
- Le site du ministère en charge du logement
- Le site de la Banque des Territoires
- La page dédiée au logement social sur le site de l'AMF
- Le site de demande de logement social
- Le site Hlm-info.fr
- Le Rapport d'impact Hlm 2022 : Indicateurs sociaux et environnementaux du secteur Hlm français - Repères n°107
- Hlm en chiffres - Édition 2023 - Repères n°119

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 mandat.



www.union-habitat.org

X @UnionHlm @L'Union sociale pour l'habitat
@unionhlm @Union sociale pour l'habitat