

# CAHIER PRATIQUE DOCUMENTS

JUIN-JUILLET 2014

GUIDE À L'USAGE DES ÉLUS LOCAUX

## Le logement social et les politiques locales de l'habitat



# 2<sup>e</sup> SEMAINE NATIONALE DES HLM



# CONSTRUIRE L'AVENIR!

[www.semainehlm.fr](http://www.semainehlm.fr)

14 ~ 22 JUIN 2014

Partenaires officiels de la deuxième Semaine nationale des Hlm



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

# « L'accès au logement : un axe majeur des politiques territoriales

**P**ermettre à chacun d'accéder au logement est un axe majeur des politiques territoriales que mènent les élus communaux et intercommunaux.

C'est un objectif exigeant car la conduite de la politique de l'habitat doit être inscrite dans un projet durable de développement, en cohérence avec les projets économiques, urbains, environnementaux comme avec l'évolution sociologique du territoire. Il est complexe à mettre en œuvre parce qu'il requiert l'intervention de nombreux acteurs et niveaux de décision.

Cet objectif ne peut être atteint qu'avec une intervention publique diversifiée portant aussi bien sur la planification urbaine, la production de foncier constructible, que sur le soutien aux programmes de construction, de rénovation ou d'adaptation des logements.

Le logement social tient une place particulière dans la politique de l'habitat parce qu'il répond à la demande des habitants les plus modestes et participe à la mobilité sociale et résidentielle des populations. Les effets prolongés de la crise économique ne font que renforcer son utilité face à une

demande qui, si elle se concentre dans les territoires les plus urbains, s'exprime également dans les petites villes et les zones rurales de notre territoire.

Les lois récentes ont multiplié les outils pour faciliter la production de logements et ont renforcé les dispositifs spécifiques au logement social tant pour en accroître la proportion minimale dans les zones tendues, que pour en adapter les conditions d'occupation et les modalités d'attribution. Il convient maintenant que les maires et présidents d'intercommunalité, comme les acteurs du logement social, s'approprient ces nouvelles règles et développent les collaborations nécessaires à leur mise en œuvre.

Afin de les accompagner dans cette démarche, l'Association des maires de France et l'Union sociale pour l'habitat ont décidé de réaliser ce nouveau guide commun permettant de mettre en perspective l'ensemble des outils existants, et susceptible, par l'acquisition d'une culture commune, de faciliter la mise en œuvre de projets d'habitat, notamment de logements sociaux, adaptés aux besoins des populations et au développement des divers territoires. ♦



**Jacques Pélissard,**  
président de  
l'Association des  
maires de France

© S. GAUTIER

# « Le logement pour tous, notre métier, notre engagement



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

**L**e logement est devenu une préoccupation majeure pour nos concitoyens : coût, accès au logement dès le début d'un parcours professionnel, taille, accessibilité... Les élus locaux sont souvent les premiers interpellés par leurs concitoyens qui cherchent à maîtriser leur dépense de logement ou à accéder à un logement qui correspond à leur besoins. Cette demande est une demande immédiate. Au quotidien, les organismes Hlm sont les partenaires des collectivités locales et des entreprises pour y répondre.

Pourtant, le nombre de demandeurs de logements sociaux ne cesse de croître. C'est une conséquence de la crise qui frappe notre pays. C'est aussi une responsabilité que le mouvement Hlm assume en se fixant des objectifs ambitieux de production de nouveaux logements.

Cette responsabilité nous impose un dialogue permanent et de qualité avec les élus locaux. Que ce soit pour produire les logements indispensables au développement ou au maintien de l'activité et de l'emploi, pour permettre aux jeunes ménages de trouver un logement de qualité à un prix abordable, pour accueillir les retraités, pour réhabiliter le patrimoine dans un cœur de bourg ou encore pour produire des logements très sociaux : les besoins sont cruciaux autant que multiformes.

Qui, mieux que l'élu local, est à l'écoute de ces besoins ? Qui, mieux que lui, connaît le « marché local », ses ressources et ses carences ?

De l'identification des besoins à l'entrée des habitants dans un immeuble ou une maison, l'élu local est l'un des piliers de la réussite d'un projet de nouveaux logements. Avec les organismes Hlm, il peut former une équipe gagnante, au service des orientations qu'il aura prises dans les documents d'urbanisme et de planification. Les organismes Hlm sont des opérateurs professionnels du logement, ils mèneront la recherche des financements, ils réuniront architecte et entreprises, et ils resteront des partenaires de long terme de la collectivité locale en assurant la gestion de son patrimoine. Agir pour le logement, c'est aussi une affaire de temps. Un mandat suffit à peine pour voir les premiers résultats de l'action.

L'Association des maires de France et l'Union sociale pour l'habitat ont donc souhaité vous proposer, dès ce début de mandat, un guide pour vous aider, non à devenir des spécialistes du logement, mais à vous repérer, à avoir à la fois une vue d'ensemble de ce vaste champ et une approche claire des principaux éléments qui composent une politique locale de l'habitat adaptée à un territoire. C'est le fruit de ce travail commun que nous vous remettons aujourd'hui. ♦



p.8



p.14



p.31

© PHOTOS: PIERRE-YVES BRUNAUD - VINCENT MONTHERS - SABRINA MARTINEZ.

## Entretien ..... p.6

### 1<sup>re</sup> partie

## Le logement social, pourquoi ? ..... p.8

### 1. Le logement social répond aux problématiques d'aujourd'hui ..... p.9

- a. Une société en mutation
- b. Le logement social au cœur de ces enjeux

### 2. Organismes Hlm : une mission d'intérêt général au service du territoire ..... p.11

- a. Qui sont les organismes Hlm ?
- b. Les organismes Hlm au service du «mieux vivre ensemble»
- c. Le rôle important des élus locaux

### 2<sup>e</sup> partie

## Le logement social, comment ? ..... p.14

### 1. Bien connaître son territoire pour répondre aux besoins en logements ..... p.15

- a. La prise en compte des enjeux territoriaux à l'échelle pertinente
- b. Les documents de planification
- c. Les documents de programmation de la politique de l'habitat
- d. Une vue d'ensemble du marché local du logement
- e. Connaître la population pour anticiper ses besoins

### 2. Maîtriser le foncier pour anticiper la construction de logements sociaux ..... p.18

- a. Actions et outils à long terme pour constituer des réserves foncières
- b. Actions à court terme pour rendre le foncier plus accessible aux opérations de logement social

- c. Aménager en lien avec la réalité du territoire

### 3. Intégrer le logement social dans une stratégie de développement durable ..... p.20

- a. Caractéristiques et spécificités du logement social aujourd'hui
- b. Bien insérer le logement social dans la ville
- c. Des préoccupations environnementales

### 4. Mener une opération de logement locatif social ..... p.22

- a. Choisir un organisme Hlm
- b. Choisir un mode opératoire avec l'organisme
- c. Définir un programme de logements adaptés aux besoins locaux
- d. Les différents types de logements locatifs sociaux

### 5. Le montage financier d'une opération de logement locatif social ..... p.24

- a. Le «tour de table des financeurs»
- b. Sécuriser les investissements sur le long terme

### 6. Le rôle des organismes Hlm dans l'accession sociale à la propriété ..... p.26

- a. Les différents dispositifs
- b. La vente Hlm

### 7. La gestion du patrimoine par l'organisme Hlm ..... p.27

- a. Adapter le patrimoine en fonction des besoins
- b. La convention d'utilité sociale
- c. L'enjeu de la réhabilitation thermique

### 8. Mener des projets de renouvellement urbain dans des quartiers Hlm ..... p.29

- a. L'habitat comme levier de la transformation des quartiers

- b. Des acteurs économiques et sociaux qui contribuent à la cohésion sociale et à la mixité
- c. Vers des projets globaux, mieux intégrés aux politiques intercommunales

### 3<sup>e</sup> partie

## Les logements sociaux, pour quels habitants ? ..... p.31

### 1. L'attribution des logements sociaux: un dispositif encadré ..... p.32

- a. Les objectifs d'attribution des logements sociaux
- b. Un processus d'attribution qui associe différents acteurs
- c. Le traitement de la demande de logement social

### 2. Les réponses apportées aux ménages les plus fragilisés ..... p.36

- a. Le rôle essentiel des aides à la personne
- b. Des dispositifs partenariaux pour accompagner les ménages en difficulté
- c. La prévention des expulsions
- d. Une gamme de solutions pour les personnes dont les difficultés ne sont pas seulement financières

### 3. Favoriser le «vivre ensemble» dans les logements sociaux ..... p.40

- a. Une gestion locative adaptée
- b. Accompagner les locataires individuellement
- c. Développer la mobilité des locataires
- d. La concertation avec les habitants

## Glossaire et bibliographie ..... p.42

**Photo de couverture:**  
*Ecoquartier Alturan, Habitat Sud Atlantic, Saint-Jean-de-Luz (64).*

DR. LEIBAR & SEIGNEURIN © MARTIN Y ZENTOL

**Photo de gauche et page 8:**  
*Zac du Chêne Saint-Fiacre, La Résidence Urbaine de France (3F), Chanteloup-en-Brie (77)*

**Photo du milieu et page 14:**  
*Résidence La Canopée, Le Col, à Bayonne (64)*

**Photo de droite et page 31:**  
*Résidence du Pissot, OPH des Landes, à Tarnos (40)*

Coordination :  
**Elisabeth Gras**, chargée de communication institutionnelle à l'Union sociale pour l'habitat.  
Sous la direction de :  
**Joachim Soëtard**, directeur de la communication et des revues de l'Union sociale pour l'habitat.

Avec le concours de l'ensemble des fédérations, directions, services et filiales de l'Union sociale pour l'habitat.  
Et de **Marie-Claude Serre-Combourieu** et **Valérie Brassart** pour l'Association des maires de France.

## ENTRETIEN

# « Le logement social : un outil au service des maires pour favoriser le développement local »

**Emmanuel Rivière, directeur de l'unité « stratégies d'opinion » de TNS Sofres, revient sur les principaux enseignements d'une enquête sur la perception et les projets des candidats et des maires en matière de logement social, réalisée début 2014 pour l'Union sociale pour l'habitat dans le cadre de la campagne des élections municipales.**



### **Que nous apprend cette enquête sur la manière dont les élus envisagent la question du logement sur leur territoire ?**

Le logement est, avec l'emploi, l'un des premiers sujets de préoccupation des citoyens. Il est, on le sait, étroitement lié aux questions d'emploi, de pouvoir d'achat et de qualité de vie. Pour les élus, élaborer une politique du logement, c'est construire l'avenir de leur ville. Le logement joue à la fois les rôles de révélateur et de moteur du dynamisme de leur commune. Les élus sont donc particulièrement sensibles, même s'il y a des contrastes géographiques forts, à l'accès au logement abordable (pour les plus démunis comme pour les classes moyennes qui peinent aujourd'hui

d'hui à se loger aux prix du marché), à l'accession facilitée à la propriété et à la rénovation thermique. Autant de sujets qui visent à redonner, en priorité, du pouvoir d'achat.

### **Quel rôle le logement social peut-il jouer selon eux en faveur du développement local ?**

Candidats et maires prêtent au logement social un certain nombre d'atouts au premier rang desquels figure sa capacité à être un filet de sécurité pour les personnes confrontées subitement à un accident de la vie. Deuxième atout : il permet de maintenir un dynamisme démographique. Le logement est ainsi vu par les maires comme un moyen efficace de rajeunir la population et de maintenir sur le territoire les services associés à cette population (écoles, crèches, commerces...). Troisième atout : les potentialités du logement social en matière d'innovation sociale, architecturale, technique. Les écoquartiers, les résidences intergénérationnelles, les adaptations de l'habitat aux personnes à mobilité réduite en sont autant d'exemples. Enfin, ils considèrent le logement social comme un véritable outil d'aménagement de leur ville.

### **Quelles sont les principales attentes des élus vis-à-vis des organismes Hlm ?**

Le logement social est évoqué systématiquement par les candidats et les élus comme l'un des principaux outils dont ils disposent pour agir en matière de logement. Ils ont de

fortes attentes par rapport aux organismes Hlm en matière de réduction de la consommation énergétique des logements et de rénovation des logements existants. Autres priorités selon les maires : la dispersion des logements Hlm au sein de la commune et la mixité au sein du parc, l'adéquation de l'offre et de la demande au sein du parc social existant et l'accession sociale à la propriété.

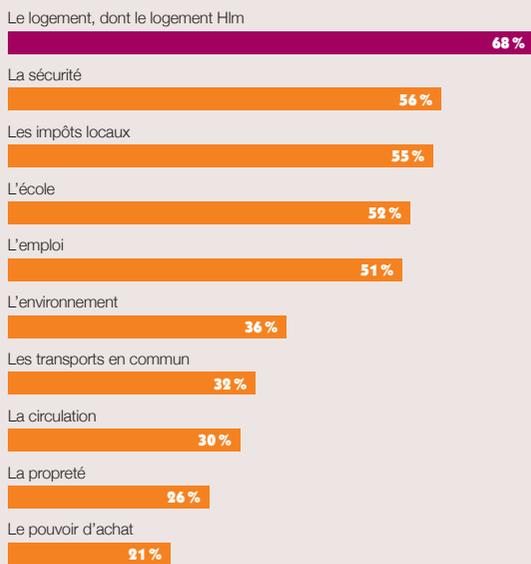
### **Comment les élus perçoivent-ils les organismes Hlm en tant que partenaires ? Dans quels domaines ce partenariat peut-il être renforcé ?**

Derrière le logement social, c'est toute l'ingénierie des organismes Hlm qui est appréciée et sollicitée par les élus. Les organismes sont jugés positivement sur leurs missions fondamentales : qualité des logements, maîtrise de la progression des loyers, rigueur sur le plan de la gestion. Mais ils sont aussi attendus sur leur capacité à délivrer du conseil et de l'information, en particulier chez les candidats non sortants. Les maires souhaiteraient notamment une information homogène, actualisée et consolidée au niveau de la commune ou de l'intercommunalité, sur l'état du parc social, sur les demandes des locataires Hlm et sur les besoins de logements Hlm. Un partenariat bien établi donc entre maires et organismes Hlm, et le souhait des élus qu'il soit renforcé en matière de collecte de l'information, afin de piloter plus finement les projets d'aménagement de leur ville. ♦

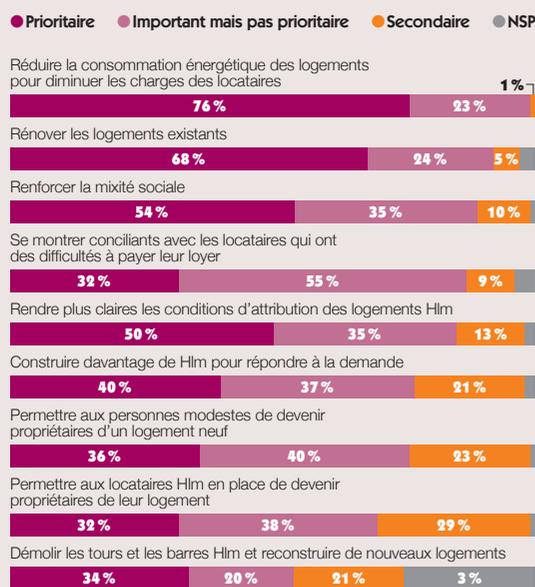
### MÉTHODE DE L'ENQUÊTE

Réalisée du 2 décembre 2013 au 10 janvier 2014, l'enquête « Logement social : perceptions et attentes des candidats et des maires » a comporté deux phases : une première phase d'entretiens conduits auprès de six maires sortants (ou adjoints) et de six candidats d'opposition, suivie d'une phase quantitative avec 200 interviews par téléphone, réalisées auprès de 120 maires sortants et 80 candidats d'opposition.

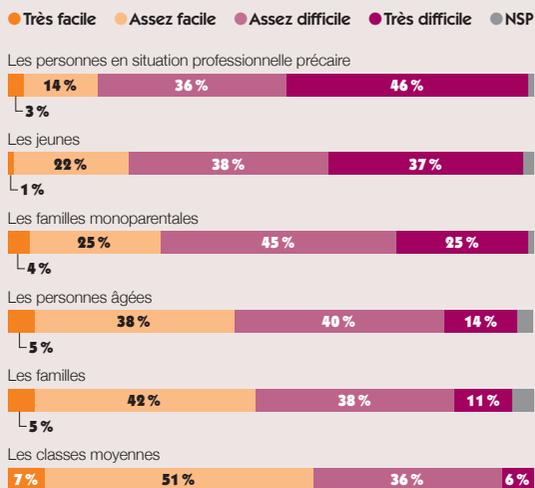
### Parmi les thèmes suivants, lesquels seront très débattus dans votre commune pendant les mois qui viennent ?



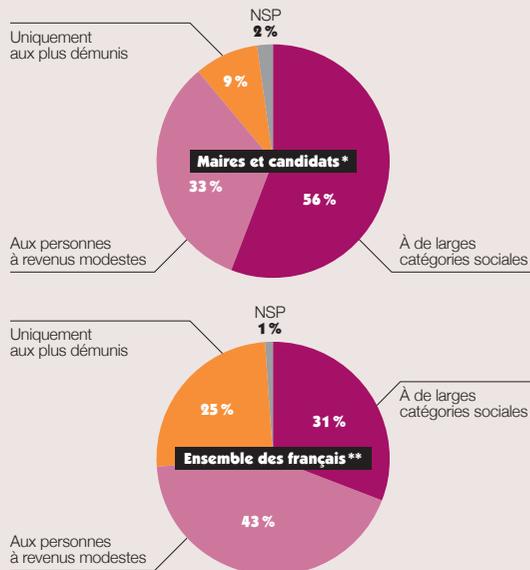
### Pour chacun des objectifs suivants des organismes Hlm, pouvez-vous dire s'il vous semble prioritaire ou secondaire dans votre commune ?



### Selon vous, est-il facile ou difficile pour chacune des catégories suivantes de la population de trouver un logement adapté à ses moyens et à ses besoins dans votre commune ?



### Selon vous, les logements Hlm doivent-ils être attribués :



\* En 2014. \*\* Résultats « ensemble des Français » pour un baromètre d'image réalisé par TNS Sofres pour l'Union sociale pour l'habitat en 2013.



1<sup>re</sup> partie

# Le logement social, pourquoi ?

**L**e logement est l'une des principales préoccupations des citoyens avec l'emploi et le pouvoir d'achat.

Dans tous les territoires, qu'ils soient tendus ou détendus en termes d'accès au logement, des attentes particulières s'expriment et des interpellations sont adressées aux élus locaux. Ces besoins sont liés aux mutations connues par la société

depuis plusieurs années : évolutions démographiques, évolution de la composition des familles et des modes de vie, mais aussi évolution des territoires et de leurs problématiques. Ils sont également liés à une précarisation des ménages dans un environnement économique plus difficile.

Dans ce contexte, le logement social, en locatif ou en accession sociale à

la propriété, permet de trouver des réponses ajustées aux besoins des territoires. Par ailleurs, le logement social et ses opérateurs possèdent des caractéristiques propres qui les distinguent des autres opérateurs de la construction et de l'immobilier : ces caractéristiques en font des partenaires pérennes des politiques de l'habitat dans les territoires.

# 1 Le logement social répond aux problématiques d'aujourd'hui



Aquitanis, Bordeaux (33)

La société est actuellement traversée par des mutations importantes et par de nombreuses fractures. Si les faits sont connus, il importe de mettre en exergue quelques caractéristiques actuelles de la situation française qui semblent plus particulièrement impacter la politique du logement et le logement social.

## Une société en mutation

**La population française s'accroît.** Si les tendances démographiques récentes se maintiennent, la France métropolitaine comptera, selon l'Insee, 73,6 millions d'habitants en 2060, soit 11,8 millions de plus qu'en 2007. Simultanément, la composition par tranches d'âge connaît de profondes transformations. En 2060, les 60 ans et plus représenteraient près d'un tiers de la population.

**Les modes de vie évoluent.** On se marie plus tard, on divorce, on refonde une famille... L'augmentation du nombre des ménages isolés,

des familles monoparentales et des recompositions familiales crée de nouveaux besoins.

**La précarité augmente.** La société est marquée par des écarts de revenus de plus en plus importants dans la population. Les ménages les plus modestes se paupérisent, notamment du fait d'une précarisation du travail : chômage, CDD, temps partiels subis. L'ascension sociale connue hier entre deux générations n'est plus évidente aujourd'hui, y compris pour les classes moyennes.

**Des stratégies résidentielles nouvelles et des enjeux d'attractivité du territoire.** À l'échelle régionale, l'Insee constate des mouvements importants vers l'ouest et le sud qui vont continuer de se renforcer. Des zones rurales connaissent un regain de dynamisme. Dans d'autres régions, l'attractivité serait moins forte, mais il pourrait être nécessaire de produire une offre de logement économiquement plus abordable.

Au niveau plus local, les équilibres centre-périphérie tendent à se modifier, sous l'influence des changements de mode de vie. L'augmentation des coûts des transports ainsi que les exigences environnementales obligent à poser la question de la densité dans les villes. Les centres-villes et les lieux à proximité d'infrastructures de transports en commun connaissent un regain d'attractivité. Enfin, les choix résidentiels sont fortement liés aux problématiques d'emploi. Le développement économique concerne les grandes villes, mais l'attractivité des espaces périurbains s'est développée. En tout état de cause, le logement est un vecteur d'attractivité pour les entreprises qui désirent s'installer dans un territoire, mais aussi un accompagnateur de leur implantation, qui permet l'installation de leurs salariés.

Le logement, qui occupe en moyenne près de 24 % de leurs dépenses, est une préoccupation importante des ménages. Pour de nombreuses personnes simplement modestes, et »»

» pas seulement les plus démunies, se loger aux conditions du marché pose problème. Selon un sondage récent (1), 55 % des Français, toutes catégories sociales confondues, pensent que leurs enfants auront un jour besoin d'un logement social.

### Le logement social au cœur de ces enjeux

Le logement social est traditionnellement le logement « familial ». S'il joue un rôle de solidarité pour les plus modestes, il a aussi vocation à accueillir des classes moyennes, des professions intermédiaires, comme des instituteurs, des infirmières, lorsque les prix du marché sont élevés, etc. Il remplit, dans les territoires, un rôle important en faveur de la mixité sociale et générationnelle.

Trouver un logement lorsque l'on débute dans la vie, que l'on alterne des stages, des CDD, ou avec un CDI peu rémunéré, est souvent un parcours semé d'obstacles. Un grand nombre de jeunes adultes sont contraints de rester chez leurs parents, d'autres doivent s'éloigner de leur ville d'origine pour trouver un logement locatif accessible. Pourtant, garder des jeunes dans une commune est un gage d'avenir. Plus tard, lorsque ces jeunes fonderont une famille, ils permettront de maintenir une classe ou une école, ce qui peut s'avérer important pour la vie en milieu rural. Le logement social constitue alors une solution, même de façon transitoire, pour les aider à démarrer dans la vie. Cependant, l'accès au logement social peut être difficile pour les jeunes, du fait de la

longueur des délais d'attente. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009 permet de créer des dispositifs simplifiés pour les moins de 30 ans, qui peuvent, dans le cadre de la politique locale, obtenir un contrat de bail d'un an, renouvelable une fois.

Depuis plusieurs années, les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses à se tourner vers les organismes Hlm. Au fil du temps, leur logement peut être devenu trop grand, trop cher et souvent éloigné du centre-ville. En offrant un loyer abordable, une localisation plus proche des services mais aussi des possibilités d'adaptation en cas de handicap, le logement social apparaît alors comme une solution. Les organismes Hlm adaptent leur gestion pour répondre à ces attentes.

Concernant le handicap moteur ou mental, les organismes Hlm apportent des réponses individualisées en adaptant des logements dans le parc existant et en produisant une offre de logements neufs accessibles, conformément à la loi « handicap » de 2005. Des actions partenariales visent à rapprocher l'offre de la demande, notamment par le repérage de l'offre adaptée existante (conventions avec les hôpitaux).

Pour les personnes en situation précaire, en situation de réinsertion, ou qui connaissent simplement des difficultés, les organismes Hlm proposent un panel de solutions alternatives en logement ou en hébergement : logement très social, CHRS, résidences sociales, maisons relais, logement d'insertion (voir p. 38)

Pour toutes les familles, les organismes Hlm aident à construire des parcours résidentiels, qui peuvent conduire vers un logement social mieux adapté aux besoins, mais aussi vers le logement intermédiaire ou encore l'accession sociale à la propriété sécurisée. Cependant, le logement social ne peut répondre seul à toutes les questions et les politiques locales de l'habitat doivent veiller à mobiliser et à articuler tous les segments du parc de logements. ♦

## FOCUS

### La diversité de l'habitat et l'obligation des 25 % ou 20 % de logements sociaux dans certaines communes

L'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU) du 13 décembre 2000 a créé l'obligation pour les communes 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 de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux d'ici à 2020. Son objectif est de renforcer l'offre de logements disponibles pour les ménages à revenus modestes, et de s'assurer une répartition équilibrée du logement social sur le territoire.

Ce seuil a été relevé à 25 % par la loi du 18 janvier 2013. Toutefois, le taux de 20 % est conservé pour les communes situées dans des zones où il y a peu de tensions sur le marché du logement. La loi élargit aussi l'appréciation du taux de 20 % aux communes de plus de 15 000 habitants hors périmètre SRU en forte croissance démographique<sup>(1)</sup>.

Chaque année, un inventaire des logements locatifs sociaux comptabilise<sup>(2)</sup> :

- les logements locatifs des organismes Hlm (à l'exception des logements construits depuis 1977 et non conventionnés) ;
- les logements locatifs conventionnés (ou récemment déconventionnés), soumis à des conditions de ressources, des autres bailleurs (EPL, bailleurs privés personnes physiques ou morales...) ;
- les logements des SEM d'outre-mer et de certaines entreprises minières ;

- les résidences sociales et les logements foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs et de travailleurs migrants, s'ils sont conventionnés, ainsi que les places dans les centres d'hébergement ;
- certains logements à vocation sociale appartenant aux collectivités locales ou à l'État.

Les logements en accession sociale à la propriété ne sont pas comptabilisés. Les communes qui n'atteignent pas le seuil requis (20 ou 25 %) sont soumises à un prélèvement obligatoire et doivent s'engager dans un plan de rattrapage comportant des objectifs intermédiaires triennaux. La loi de 2013 a renforcé le rythme de rattrapage : 25 % minimum du déficit en 2014-2016, 33 % en 2017-2019, 50 % en 2020-2022 et 100 % en 2023-2025. À chaque fin de période triennale, un bilan est établi. Si les communes soumises au prélèvement n'ont pas tenu leur engagement triennal, le préfet peut engager une procédure de constat de carence. Dans ce cas, le préfet fixe par arrêté, pour une durée maximale de trois ans, le taux de la majoration du prélèvement obligatoire qui ne peut être supérieur à cinq fois le montant du prélèvement.

(1) 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 [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

(2) Cf. article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

(1) Baromètre de l'image du logement social, réalisé par TNS Sofres pour l'USH, mai 2013.

## 2 Organismes Hlm : une mission d'intérêt général au service du territoire



Programme mixte sur un ancien site industriel, Expansiel Promotion Groupe Valophis, Athis-Mons (91)

Créés au début du XX<sup>e</sup> siècle, les organismes Hlm sont des opérateurs sociaux porteurs d'une mission d'intérêt général. Il en existe aujourd'hui 755, répartis sur l'ensemble du territoire. Ces opérateurs ont des statuts juridiques différents, qui s'expliquent par leur histoire et, dans certains cas, par leurs missions.

### Qui sont les organismes Hlm ?

Il existe trois familles d'organismes Hlm :

– les **offices publics de l'habitat (OPH)** (ex-OPHLM et Opac), communaux,

intercommunaux ou départementaux, sont des établissements publics locaux rattachés à une collectivité locale ou à un établissement public de coopération intercommunale doté de la compétence « habitat ». Ils conçoivent et réalisent des opérations de logement locatif et des opérations d'accession à la propriété. Ils sont aussi aménageurs ;

– les **entreprises sociales pour l'habitat (ESH)** sont des sociétés investies d'une mission d'intérêt général. Elles exercent les mêmes activités que les OPH ;

– les **sociétés coopératives d'Hlm** réalisent principalement des opérations d'accession sociale sécurisée

à la propriété destinées à des ménages à revenus modestes. Elles peuvent également réaliser et gérer des logements locatifs sociaux et développent les missions de syndicat solidaire de copropriété.

Trois autres familles d'opérateurs peuvent concourir à la réalisation de logements sociaux :

– les **sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (Sacipap)**, anciennement sociétés anonymes de crédits immobiliers, ne sont pas Hlm au sens du titre IV du code de la construction et de l'habitation, mais elles réalisent des opérations d'accession à la propriété pour des ménages »



La mixité et la diversité, moteurs de l'action des organismes Hlm

» sous plafond de ressources. Au titre de leurs missions sociales, elles accompagnent également des accédants à la propriété et des proprié-

taires occupants modestes par le biais de microcrédits (1);

– les entreprises publiques locales (EPL) (2) de construction ou de ges-

tion de logements sociaux interviennent selon des conditions équivalentes à celles des organismes Hlm; – en outre, les organismes privés agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion » (MOI) par l'État, en majorité d'origine associative, interviennent dans le champ du logement très social, des foyers, des résidences sociales ou des pensions de familles.

## FOCUS

### Mixité sociale, diversité sociale : des concepts à la pratique

Les notions de mixité et de diversité sociales sont définies par la loi. Elles fixent un cadre pour l'action des organismes Hlm : l'objectif de diversité de l'habitat résulte de l'article 16 de la loi d'orientation pour la ville de 1991 et l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers est inscrit dans la loi de lutte contre les exclusions de 1998 et dans le CCH à l'article L411<sup>(1)</sup>. Bien qu'actées par la loi, la diversité et la mixité sociales restent des notions difficiles à définir. Loin de se réduire à la seule dimension de l'habitat, elles renvoient à la dimension urbaine et notamment aux questions de transports, de services et d'école. Leur promotion exige des engagements importants pour aller à l'encontre de la tendance des marchés à la ségrégation territoriale et au souhait de « l'entre-soi ». La mixité sociale doit fonctionner comme une ligne directrice permanente de l'action locale. Elle renvoie à la question de l'équilibre permettant la cohésion sociale et le vivre ensemble, mais aussi à l'égalité des chances. La Halde définit la diversité sociale de manière large : elle doit être entendue « en termes de niveaux de revenu et d'éducation, mais aussi en termes d'origines géographiques, culturelles, ethniques, d'âge, de compositions familiales,

d'apparence ou de condition physique »<sup>(2)</sup>. S'il est impossible, et sans doute vain, de chercher à déterminer le « bon degré » de mixité ou de diversité pour que ces personnes ou groupes coexistent harmonieusement, nous connaissons les effets de l'absence de mixité sociale et ses conséquences. D'une façon générale, la réalisation de logements sociaux nouveaux est une solution pour permettre de satisfaire une pluralité d'impératifs. Elle représente un enjeu pour les politiques de l'habitat : davantage de logements sociaux, bien répartis sur le territoire des agglomérations pour y accueillir différentes catégories de ménages, dont les jeunes et les classes moyennes, ne pouvant se loger de façon satisfaisante dans les conditions du marché. Mais également plus de logements pour accueillir les personnes défavorisées dans une situation de mixité sociale des villes et des quartiers.

(1) L'article L411 du CCH et l'article L121-1 du code de l'urbanisme se réfèrent à une obligation de mixité sociale et urbaine. Les notions de mixité et de diversité sont aussi très présentes dans la loi « SRU ». Mais on les retrouve également dans la loi « libertés et responsabilités locales » à propos du PLH, la loi portant engagement national pour le logement et la loi « Dallo ».

(2) Définition de la Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité, rapport sur la diversité sociale dans l'habitat, octobre 2007.

### Les organismes Hlm au service du « mieux vivre ensemble »

Tous les organismes Hlm sont porteurs d'une mission d'intérêt général. Par la réalisation de logements locatifs ou en accession à la propriété, ils répondent aux attentes des catégories sociales qui ne peuvent se loger correctement aux prix du marché. Ils ont vocation à produire, gérer et adapter des logements de haute qualité technique, architecturale, urbaine et environnementale. En ce sens, ils sont au service du « mieux vivre ensemble » dans les villes et les quartiers.

Cette mission sociale engage les organismes à produire des logements auxquels sont attachées des obligations particulières :

- des performances techniques exigeantes;
- un loyer ou un prix de vente maximum;
- des conditions d'accès définies : des ressources plafonnées, des priorités pour choisir entre les demandeurs;
- des garanties pour les locataires et les accédants : le droit au maintien dans le parc social, la sécurisation des accédants à la propriété;
- des services spécifiques gratuits : ni commission ni frais de dossier pour accéder au logement;
- des obligations en matière de concertation locative;
- l'organisation d'un précontentieux et des obligations en matière de prévention des expulsions.

La mixité sociale (voir focus page précédente) est une mission fondamentale, inséparable de l'accueil de ceux qui rencontrent des difficultés. Par rapport à d'autres acteurs de l'habitat, deux caractéristiques fondent la spécificité des organismes Hlm :

- leurs engagements sociaux et territoriaux pérennes (pas de déconventionnement des logements au bout de quelques années à la différence des logements privés conventionnés);
- leur mission d'intérêt général qui se traduit par des règles : réinvestissement des résultats dans leur activité, place donnée aux collectivités locales, aux habitants et aux partenaires dans leurs instances de décision.

### Le rôle important des élus locaux

Les élus locaux sont représentés dans les conseils d'administration de chaque organisme Hlm, quel que soit son statut. Il est important que les représentants des collectivités locales occupent cette place qui leur est réservée dans les instances. Elle leur permet de participer en amont aux choix stratégiques qui présideront à l'action des organismes dans les territoires. Si elles n'ont pas été sollicitées, les collectivités locales dont une part importante du patrimoine de l'organisme se trouve dans leur territoire peu-

vent présenter des demandes aux opérateurs Hlm pour siéger dans les instances, si des sièges réservés aux collectivités locales sont vacants. Depuis 2003, la place des collectivités locales dans les instances des organismes s'est accrue très fortement :

- réforme des ESH (SA Hlm) (2003) : les collectivités locales siègent de façon obligatoire au conseil d'administration;
- réforme des coopératives d'Hlm (2003) : les collectivités locales sont désormais obligatoirement associées au capital des sociétés coopératives d'intérêt collectif d'Hlm (Scic d'Hlm);
- réforme des Sacipap (ex-Crédit immobilier) (2006) : les collectivités locales sont « associées obligatoires » et disposent de la majori-

té dans l'un des quatre collèges du conseil d'administration.

- réforme des offices publics de l'habitat (2007) : la collectivité de rattachement dispose de la majorité des voix au conseil d'administration. La loi « Alur » prévoit par ailleurs que les offices communaux dont la collectivité de rattachement est membre d'un établissement public de coopération intercommunale doté de la compétence habitat soient rattachés à ce dernier au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2017. ♦

(1) Dans le cadre d'une convention signée avec l'État, les Sacipap accompagnent des publics spécifiques vers l'accession sociale. Elles interviennent également auprès de propriétaires occupants pour favoriser l'adaptation de leur logement au vieillissement ou au handicap ou encore dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre la précarité énergétique et l'aide aux copropriétés dégradées.

(2) Nouvelle dénomination des sociétés d'économie mixtes (SEM).

## FOCUS

### Logement Hlm, logement social, logement aidé, quelles différences ?

Lorsque l'on parle de logement social, il s'agit traditionnellement – et dans ce guide – des logements gérés par les organismes Hlm ou par des EPL. Son caractère social est pérenne, il est lié à l'habitation et non au ménage qui l'occupe. Il fait l'objet de caractéristiques précises et d'obligations liées à ses financements.

Le terme de logement « aidé » est plus général que celui de « logement social » : il s'agit de logements avec un conventionnement à vocation sociale ou intermédiaire. Le parc privé existant bénéficie d'aides publiques, notamment les logements conventionnés avec ou sans travaux, avec les aides de l'Agence nationale de l'habitat. En contrepartie d'une aide financière publique, le propriétaire conventionne son logement, c'est-à-dire qu'il s'engage – pour une durée limitée (six ou neuf ans) – à louer son logement à des personnes sous un certain niveau de ressources défini.

La contrepartie sociale est moins importante et sa durée plus courte que pour un logement social. Une exception : les logements produits par quelques opérateurs spécialisés dans le logement très social.

Par ailleurs, des aides fiscales dites « Robien » ou « Scellier » ont visé à encourager l'investissement locatif privé. En contrepartie de l'aide fiscale, les logements sont conventionnés et les loyers sont plafonnés. Cependant, ce conventionnement est limité dans le temps et les loyers restent trop élevés pour jouer véritablement un rôle social. En outre, dans certains territoires, des

logements construits sous l'impulsion de ces dispositifs ont été conçus selon des logiques d'investissement plutôt qu'en réponse à des besoins locaux en logement. Il arrive qu'ils ne trouvent pas de locataire. Le récent dispositif « Du ōt » réoriente l'aide à l'investissement locatif vers une production plus sociale. Les pouvoirs publics apportent également leur soutien à l'accession à la propriété. Les offices publics de l'habitat, les entreprises sociales pour l'habitat et les coopératives Hlm mettent en œuvre des formes d'accession sociale encadrées par des plafonds de prix et de revenus, les acquéreurs bénéficiant de garanties de rachat et de relogement pour faire face aux aléas de la vie personnelle ou professionnelle.

Dans le cadre d'un partenariat équilibré avec les collectivités locales, cette accession peut aussi être accompagnée de clauses dites anti-spéculatives.

Bien souvent, les élus locaux accompagnent ces différents dispositifs par des aides de forme très variée. Le mécanisme du « prêt à taux zéro », dont les ciblage et les modalités ont été modifiés plusieurs fois ces dernières années, apporte également une aide financière aux accédants.

Le caractère social de ces différents dispositifs est plus ou moins marqué. Il est important de clarifier les termes de comparaison des coûts et des contreparties sociales pour les différents types de logements afin de mesurer les avantages réels apportés à la collectivité.



2<sup>e</sup> partie

# Le logement social, comment ?

**Q**uel territoire veut-on construire pour l'avenir ? Face aux enjeux de notre société, l'action publique locale vise à apporter des réponses à travers un projet de territoire, autour de trois axes : emploi, services et logement.

Ce dernier occupe toute sa place dans ce projet. Il accompagne et renforce les politiques de développement économique et d'implantation

d'entreprises. Combiné à d'autres leviers, il joue un rôle important dans la prolongation ou l'inchèvement des tendances démographiques : logements pour les familles ou les jeunes et maintien d'une classe à l'école, logements adaptés à la population vieillissante et soutien au secteur des services à la personne, etc. Dans ce contexte, mener une politique de logement, c'est contribuer à la

réussite de l'ensemble des politiques assurant le développement du territoire.

La politique du logement sur un territoire, c'est l'habitat privé, qu'il faut développer ou rénover, mais aussi le logement social.

L'objet de cette deuxième partie est d'expliquer, à partir des besoins identifiés, la genèse d'une opération de logement locatif social.

# 1 Bien connaître son territoire pour répondre aux besoins en logements

**L**oger les jeunes qui quittent le domicile de leurs parents, maintenir des personnes âgées à domicile dans des logements adaptés, trouver un logement pour l'institutrice ou le jeune cadre qui débute dans une entreprise locale, permettre à un couple qui se sépare de trouver deux logements adaptés aux revenus de chacun... Ces préoccupations, bien connues des élus interpellés par leurs concitoyens, traduisent les besoins de logements sociaux d'une commune. Mais au-delà, comment connaître précisément les besoins par rapport aux logements disponibles ?

L'intervention des élus en matière de logement se conçoit à partir d'une connaissance fine des dimensions économiques, sociales et urbaines de leur territoire. Cela suppose d'analyser les caractéristiques et les évolutions de la population du territoire, pour comprendre les moteurs des comportements résidentiels des habitants, qui déterminent le marché local du logement sur lequel on souhaite intervenir.

Le choix de l'échelle d'observation est primordial. Il détermine l'efficacité de la stratégie d'intervention. Une observation sur un territoire trop restreint occultera les vrais phénomènes en cours et en gênera la compréhension. Une observation sur un territoire trop large ne guidera pas suffisamment le choix des priorités d'action et des volets d'intervention. Les besoins en logements s'apprécient à un moment donné, mais ils doivent surtout s'inscrire dans une évolution probable. À partir des constats actuels, quel scénario souhaite-t-on écrire pour l'avenir ?

## La prise en compte des enjeux territoriaux à l'échelle pertinente

La connaissance de son territoire, notamment pour la commune, passe par la compréhension du

contexte plus large dans lequel elle se situe. Pour cette raison, la prise en compte des échelons supracommunaux, ainsi que la connaissance de leurs documents de planification (Scot) et de programmation (PLH), est essentielle. Ces documents présentent des diagnostics et fixent des orientations qui apportent des informations indispensables et ont des incidences pour les échelons communaux. Si ces documents n'existent pas, ils peuvent être rédigés à l'initiative des acteurs locaux en mobilisant leurs partenaires.

## Les documents de planification.

Avec la loi « Alur », le **schéma de cohérence territoriale (Scot)** (1) est devenu le document central, intégrant l'ensemble des schémas et normes locales de développement territorial. Il met en cohérence les politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de transports et de commerce des intercommunalités – au minimum deux EPCI – qui l'élaborent pour répondre aux enjeux de développement d'un bassin d'habitat ou d'un pays. À partir d'un diagnostic, le Scot précise les objectifs d'aménagement et d'urbanisme, y compris en matière d'équilibre social et de construction de logements sociaux. Il comprend aussi une analyse du potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Son élaboration associe l'État et tous les échelons de collectivités locales et leurs groupements concernés. Il est souhaitable d'y associer les organismes de logement social.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, les services du ministère de l'Égalité des territoires et du Logement avaient dénombré 407 Scot qui concernaient 47 mil-

lions d'habitants (72 % de la population française), regroupaient 21 208 communes (58 % des communes françaises) et couvraient 45 % du territoire national.

Le **plan local d'urbanisme (PLU)** (2) est le document d'urbanisme de l'intercommunalité (ou le cas échéant de la commune) qui définit le projet global d'aménagement du territoire et précise l'utilisation des sols. Il doit être compatible avec le Scot et conforme au PLH. Avec la loi « SRU » et la récente loi « Alur », le PLU est aussi devenu un instrument de la lutte contre l'étalement urbain. Son rapport de présentation doit analyser la capacité de densification et de »

## VAR (83)

### L'observatoire départemental de l'habitat du Var

Créé en 2011 par le conseil général avec l'agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise et du Var (AU[dat]-Var), l'observatoire départemental partenarial de l'habitat a pour but d'éclairer les décisions des acteurs locaux en matière d'habitat. Au sein du comité de pilotage et du comité technique siègent les représentants du conseil général, de l'État, des EPCI, de l'AU[dat]-Var et de l'Adil. Un comité technique élargi réunit, en plus des précédents, l'ensemble des professionnels de l'habitat, du logement et de l'immobilier : l'association régionale Hlm Paca et Corse, la chambre des notaires, les promoteurs, les constructeurs, les agents immobiliers, l'observatoire immobilier de Provence, les banques, l'EPF Paca, les chambres consulaires...

À partir des données et analyses communiquées par une dizaine de fournisseurs de statistiques (Insee, direction générale des finances publiques, Min. not-Perval, direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Paca, CAF, etc.) et par chaque acteur impliqué dans l'observatoire, sont élaborés des tableaux de bord statistiques qui dressent un état des lieux pratique et concret de chacune des 153 communes du département et de leurs EPCI. Les intercommunalités s'en inspirent pour élaborer, suivre ou revoir leur PLH. En 2014 est prévue la parution d'un document intitulé « Photographie de l'habitat », premier état des lieux complet de l'habitat dans le Var et ses territoires. Il sera complété les années suivantes par des notes de conjoncture et des études approfondissant certaines problématiques.

» mutation de l'ensemble de l'espace bâti et exposer les modalités permettant de densifier ces espaces, tout en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. En outre, il doit établir un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation des espaces de stationnement. Il comprend une partie d'orientation, le projet d'aménagement et de développement durable (Padd). Celui-ci inscrit la commune dans le cadre plus large du bassin de vie et définit les infrastructures nécessaires, mais aussi les logements attendus.

La loi « Alur » instaure le transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités (communautés de communes et d'agglomération) au terme d'un délai de trois ans suivant sa promulgation. Cependant un mécanisme de minorité de blocage permet aux maires de s'opposer au transfert de la compétence PLU au niveau intercommunal s'ils rassemblent un quart des communes représentant au moins 20 % de la population d'une communauté.

Lorsqu'il est élaboré par un EPCI, le PLU peut tenir lieu de programme local de l'habitat. Il comprend alors également un programme d'orientations et d'actions où figure toute me-

sure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

### Les documents de programmation de la politique de l'habitat

Le programme local de l'habitat (PLH) (3) est le document stratégique qui énonce la politique du logement à l'échelon intercommunal pour six ans. Il vise à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées. Ceci en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH est élaboré par toutes 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, par les communautés d'agglomération, les métropoles et les communautés urbaines.

Le PLH comprend un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, un document d'orientation et un programme d'action, avec notamment le nombre de logements sociaux à réaliser. Il définit les objectifs et les moyens de l'amélioration du parc existant et du développement de l'offre, pour l'habitat social et privé, en tenant compte de l'équilibre social. Il inscrit l'habitat dans une logique de développement territorial qui implique l'urbanisme, les transports et le développement économique et social. Le PLH prend également en compte les besoins générés par les projets de renouvellement urbain des quartiers, en termes de relogement, de reconstitution d'offre de logements abordables et d'objectifs de peuplement. Il détaille les actions par commune ou par secteur. Il est à noter que les PLH peuvent aussi comprendre un « volet foncier » permettant d'identifier les terrains aptes à la construction et si possible les procédures et outils de leur mobilisation.

Le plan départemental de l'habitat (PDH) (4), initié en 2006, vise à faciliter la coordination des différentes politiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire concerné. Il est élaboré pour six ans. Il peut aider à assurer la cohérence entre les territoires dotés d'un PLH et ceux qui ne le sont pas, en particulier dans les territoires ruraux.

### Une vue d'ensemble du marché local du logement

Pour être efficace, la réponse aux besoins en logements doit s'appuyer sur une stratégie de régulation du marché immobilier dans lequel se situe la commune. À cette fin, il est nécessaire d'avoir une vue de l'ensemble des logements existants dans le territoire, selon leur statut d'occupation (locatif privé, locatif social, accession à la propriété), leur nature (individuel ou collectif, taille et typologie des logements, places d'hébergement, etc.), leur qualité (vacance, insalubrité, etc.) et leur prix (redevances, loyers, charges, prix d'acquisition, etc.). Dans un second temps, l'analyse des marchés (prix, volume, tendance) et des flux permet d'identifier des produits, des quartiers où la demande ne trouve pas de réponse ou bien l'offre, de preneurs.

Dans le secteur privé, l'information est très dispersée : les agences immobilières et leurs réseaux ou les notaires permettent d'avoir une connaissance indicative du secteur privé en accession ou location. Dans les marchés les plus tendus, les observatoires des loyers en cours d'expérimentation dans 19 sites – à terme dans 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants – permettront aussi d'avoir une vision fiable du niveau des loyers dans les logements occupés ainsi que de ceux proposés à la location.

La demande de logement social, récemment simplifiée et centralisée dans le système national d'enregistrement de la demande (SNE), est quantitativement mieux cernée que celle du secteur privé. En revanche, la compréhension de ses évolutions

#### BASSE-NORMANDIE

##### Le travail statistique mené par l'association régionale pour l'habitat social Basse-Normandie dans le cadre des PLH

L'association régionale pour l'habitat social Basse-Normandie est régulièrement sollicitée par les EPCI qui lancent ou actualisent un PLH. Elle participe au diagnostic et au suivi du PLH en fournissant et analysant des statistiques issues des organismes Hlm, fondées sur des indicateurs homogènes portant sur le patrimoine existant, l'occupation du parc social, la demande de logements locatifs sociaux et les attributions. Sous réserve du respect du secret statistique, ces données sont fournies à l'échelle communale et à celle de l'EPCI avec un zoom sur les zones urbaines sensibles et une comparaison avec le département qui sert de référence. La fourniture de ces données fait l'objet d'une convention de mise à disposition gracieuse par laquelle la collectivité s'engage à faire participer l'association régionale aux analyses tirées de ces statistiques. Ces résultats viennent compléter l'analyse des besoins en logements par zone urbaine réalisée et régulièrement actualisée par l'association et la Dreal.



Habitations de Haute-Provence, écoquartier de Forcalquier (04)

doit mobiliser des dispositifs partagés de connaissance et de gestion dans les territoires, qui existent dans certaines régions, à l'initiative des bailleurs sociaux (voir p. 35).

La commune aura aussi tout intérêt à mobiliser les observatoires locaux de l'habitat ou les diagnostics développés dans le cadre des PLH et des Scot. Les services locaux de l'Etat, les agences d'urbanisme et les associations régionales d'Hlm sont des interlocuteurs pour les collectivités locales : ils peuvent apporter des informations ou réaliser des études qui permettent de mieux cerner les enjeux des marchés locaux.

### Connaître la population pour anticiper ses besoins

Inscrire une opération de logements neufs ou une requalification dans une stratégie globale d'habitat est indispensable pour répondre durablement aux besoins des habitants. L'analyse du territoire suppose de s'appuyer sur le diagnostic de l'évo-

lution de sa population. Les réponses à quelques questions simples constituent des indicateurs pertinents des tendances et des besoins éventuels des habitants.

La population a-t-elle évolué au cours de la période écoulée ? Comment a-t-elle évolué par tranches d'âge et par catégories socioprofessionnelles ? Quelle est la composition familiale des ménages (données Insee issues du recensement) ? Les revenus de la population évoluent-ils et dans quel sens (données Filocom de l'administration fiscale) ? Les jeunes ménages trouvent-ils des logements dans leur commune d'origine ? Les personnes âgées ont-elles des solutions pour continuer à vivre dans leur environnement habituel ? Les inscriptions dans les écoles sont-elles en baisse, en hausse ? Des entreprises ont-elles l'intention de venir s'implanter sur le territoire ? Au regard de ces constats, l'offre de logement est-elle suffisante, quantitativement et qualitativement ? Ce diagnostic permet de définir les be-

soins actuels et à venir, en termes d'habitat privé et social, mais aussi en termes de typologie de logements : individuels ou collectifs, grands ou petits, etc.

Concernant l'habitat social, s'agit-il de produire des logements intermédiaires, sociaux, ou très sociaux (5), des structures adaptées à des problématiques spécifiques (travailleurs précaires, logements de réinsertion, logements pour personnes âgées, handicapées...)?

Pour chaque situation, un programme de logements, défini en fonction des besoins locaux, sera la réponse aux attentes de la population et des élus. Chaque opération de logement social est unique. Elle s'inscrit dans une problématique particulière et constitue une réponse adaptée à la situation. ♦

(1) Cf. articles L122-1 à 19 du code de l'urbanisme.

(2) Cf. articles L123-1 à 20 du code de l'urbanisme.

(3) Cf. articles L302-1 à 4 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

(4) Cf. articles L302-10 à 12 du CCH.

(5) Voir les types de logements locatifs, p. 23.

## 2

# Maîtriser le foncier pour anticiper la construction de logements sociaux

**D**epuis plusieurs années, les hausses des prix de l'immobilier et du foncier se sont mutuellement renforcées dans un effet « boule de neige », dont la conséquence est une véritable flambée des prix. Ce phénomène a incité à la recherche de terrains moins chers, souvent éloignés des villes, et a contribué à l'étalement urbain, dont nous constatons les conséquences : inflation du coût des infrastructures et réseaux pour la collectivité, du coût des transports et de l'énergie pour les particuliers, etc. Par ailleurs, ce renchérissement des coûts constitue un obstacle important pour l'équilibre financier des opérations de logement social. Les collectivités locales, principalement les communes et EPCI, peuvent et doivent mener une politique foncière qui se projette et se gère dans la durée et anticiper les besoins en logement. Elles peuvent fortement agir pour aider à produire du foncier pour la construction de logements sociaux.

### Actions et outils à long terme pour constituer des réserves foncières

**Les établissements publics fonciers locaux (EPFL) et d'État (EPFE) :** les établissements publics fonciers locaux, instaurés par la loi d'orientation pour la ville de 1991, peuvent être créés à l'initiative des collectivités locales, et notamment des intercommunalités. Il en existe aujourd'hui une vingtaine. Les collectivités membres de l'EPF siègent au conseil d'administration. Il existe également aujourd'hui une quinzaine d'établissements publics fonciers d'État, généralement à l'échelle des régions. Ils sont créés à l'initiative de l'État, par décret du Conseil d'État, après avis des collectivités locales concernées.

Leur vocation commune est le développement d'une maîtrise foncière axée sur des thèmes prédéfinis dans leur programme pluriannuel d'investissement, notamment l'habitat, mais aussi les zones d'activité, l'environnement...

L'EPF réalise des acquisitions foncières à moyen et long terme pour le compte de la collectivité, en supportant les coûts de portage. Il peut également opérer le « pré-aménagement », la dépollution, etc., du foncier acquis (mais non son aménagement final). Les ressources de l'EPF émanent d'emprunts, de subventions de l'État et des collectivités locales, ainsi que d'une ressource propre : la taxe spéciale d'équipement.

La loi « Alur » vise à généraliser les EPF sur l'ensemble du territoire.

**Les zones d'aménagement différencié (ZAD),** créées par arrêté préfectoral, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'EPCI en ayant compétence, permettent la préemption par le maire sur une durée de six ans (renouvelable), dans la perspective de réaliser un projet urbain à

moyen ou long terme. C'est une procédure d'anticipation, utile non seulement pour constituer des réserves foncières, acquises progressivement, mais aussi pour éviter la spéculation. Elle permet également l'expropriation lorsque cela revêt un caractère d'utilité publique.

**Le droit de préemption urbain (DPU) :** une fois institué sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser du POS ou du PLU, le DPU offre la possibilité pour le maire de se porter acquéreur d'un bien immobilier, dès lors qu'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) a été transmise à la commune par le vendeur d'un bien.

### Actions à court terme pour rendre le foncier plus accessible aux opérations de logement social

**La mise à disposition de terrains :** une collectivité locale peut décider de céder un terrain (ou de réaliser une forte décote) pour un opérateur Hlm. Dans ce cas, cet apport permet des droits de réservation supplémentaires sur les logements construits. Par ailleurs, des terrains de l'État ou de ses établissements (RFF, RATP...) peuvent aussi être cédés, avec une forte décote possible pour la construction de logements sociaux, depuis la loi dite « Duflot » du 18 janvier 2013.

**Dans le cadre d'un bail emphytéotique,** la collectivité peut mettre à disposition des terrains pour une longue période (60 ans le plus souvent), pour la production d'une opération de logements. La commune en reste propriétaire pendant toute la durée du bail et reçoit un loyer ou « prête » le terrain à titre gratuit. À l'issue de la période de bail, soit la commune récupère l'usage de son bien et la propriété des constructions réalisées dessus, soit elle cède le terrain au propriétaire des logements.

## FOCUS

### PLU et logement social

**La commune – ou dorénavant l'intercommunalité – peut, si elle le souhaite, orienter son PLU – ou son PLU intercommunal – de façon à faciliter la réalisation de logements sociaux :**

- le PLU peut déterminer des « emplacements réservés pour le logement », notamment social, à condition que ceux-ci contribuent aux objectifs de mixité sociale ;
- le PLU peut délimiter des « secteurs de mixité » dans lesquels un pourcentage des logements d'un programme privé sera affecté notamment au logement social. Le promoteur peut vendre une partie des logements en Vefa à un organisme de logement social ou lui rétrocéder une partie du terrain ;
- le PLU peut permettre de majorer le gabarit de 20 % pour des programmes prévoyant plus de 50 % de logements sociaux. Il pourra aussi dorénavant prévoir des densités de construction accrues à proximité des nœuds de transport en commun ;
- enfin, il peut exempter l'organisme de la taxe d'aménagement et alléger l'obligation de places de stationnement pour toutes les opérations de logement social.



Le quartier Transition à Boulogne-sur-Mer (62)

**Dans le cadre du nouveau « bail réel immobilier relatif au logement » (Brilo)**, une collectivité locale peut de même décider de mettre à disposition des terrains pour une durée de 18 à 99 ans. Le preneur s'engage alors à produire du logement « intermédiaire » par la construction ou la réhabilitation de constructions existantes, destiné, pendant toute la durée du contrat, à être occupé, à titre de résidence principale, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret. Ce dispositif, réservé aux zones tendues, vise à diminuer le prix des logements en dissociant le foncier du bâti et à assurer la pérennité de la vocation sociale de ces logements.

**Les avantages fiscaux pour les terrains cédés en vue de réaliser des logements sociaux.** La commune peut faire connaître le dispositif avantageux concernant l'impôt sur la plus-value réalisée en cas de vente à un organisme Hlm : exonération d'impôt

partielle pour les entreprises et exonération totale pour les particuliers. Une commune, ou un département, peut aussi exonérer la construction de logements sociaux de leur part de la taxe d'aménagement.

**À travers le PLU**, la commune précise le droit des sols, leur destination, et fixe un cadre pour les actions d'aménagement. Ainsi, elle peut faciliter l'accès au foncier ou la construction de logements sociaux sur certaines parcelles (voir focus page précédente) ou par la mise en œuvre de certains outils (ZAD, DPU, secteurs de mixité sociale, ZAC...).

### Aménager en lien avec la réalité du territoire

La réalisation d'une opération de logements sociaux peut se dérouler suivant plusieurs modes d'intervention : par exemple en diffus, en lotissement, en ZAC ou dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

**Dans le cas d'une opération isolée sur une parcelle**, la ville peut décider de faciliter l'opération en cédant le terrain, qu'elle aura maîtrisé, au prix de l'euro symbolique ou de l'estimation de France Domaine.

**Dans le cas d'un foncier disponible important et d'un projet plus complexe**, une opération d'aménagement, notamment à travers l'outil de la zone d'aménagement concerté (ZAC) ou du lotissement (permis d'aménager), peut être réalisée : réalisation de logements plus nombreux, de commerces...

Les organismes Hlm sont compétents en matière d'aménagement, tout comme les EPL, et peuvent réaliser (par exemple en concession d'aménagement) le projet pour la collectivité. Dans le cadre de la procédure d'aménagement de type ZAC concédée, la ville peut, dans certaines conditions, déléguer son droit de préemption urbain, voire d'expropriation, à l'aménageur. ♦

# 3

## Intégrer le logement social dans une stratégie de développement durable



Résidence Florus II, Gironde Habitat, Floirac (33)

Le projet de logements souhaité par la commune doit s'intégrer à la réalisation d'un projet de ville global, alliant les dimensions sociétales, économiques et environnementales. Les organismes Hlm veillent à la qualité architecturale de l'opération, à

son intégration urbaine et à la prise en compte des contraintes et de l'environnement du terrain choisi. Du point de vue sociétal, ils recherchent les conditions d'un bon voisinage, tant dans les espaces privés et publics qu'en termes de peuplement et de mixité sociale et générationnelle. Les organismes Hlm sont des constructeurs et des gestionnaires. Ainsi, ils sont sensibles à la problématique de la gestion dès la conception, ce qui oriente leurs choix en termes de matériaux de qualité, de fonctionnement et d'usage. Cela implique une approche des opérations par coût global, mais suppose aussi de limiter les dépenses énergétiques et d'avoir recours à des énergies nouvelles.

### Caractéristiques et spécificités du logement social aujourd'hui

Le logement social n'est pas contraint par des dispositifs réglementaires spécifiques qui dicteraient les caractéristiques des constructions, les surfaces ou les typologies. Chaque réalisation est unique et répond à un cahier des charges précis et concerté. Les logements sociaux aujourd'hui sont des logements qui doivent respecter l'identité architecturale des lieux et s'intégrer parmi les autres constructions. La qualité architecturale a fait l'objet d'une attention particulière par les organismes ; les logements sociaux actuels sont donc très éloignés des barres d'immeubles

#### KIENTZHEIM (68)

##### Une résidence BBC dans un ancien presbytère

Les premiers logements aidés dans la commune de Kientzheim ont été réalisés dans l'ancien presbytère datant de 1821, acquis par la coopérative Colmar Habitat en bail emphytéotique. La nouvelle résidence BBC, Le Clos de Boisgautier, comprend onze logements : cinq dans l'ancienne construction et six dans la nouvelle. Le tout dans l'enceinte fermée, elle-même adossée au rempart du Moyen-âge.

et des tours construites dans les années soixante. Ce sont des opérations en collectif avec un nombre limité de logements. Les projets actuels des organismes Hlm ne dépassent pas en moyenne une vingtaine de logements. Les immeubles respectent une hauteur maximale selon les lieux et sont généralement dotés de balcons ou de terrasses. Certaines constructions collectives possèdent des entrées individualisées.

Des maisons mitoyennes ou en bande se développent dans les villes. Dans les territoires plus détendus, les organismes construisent des maisons individuelles disposant d'un jardin. Les maisons représentent 35 % de la production actuelle de logements sociaux, répondant aux désirs des habitants. Ce sont des opérations mixtes associant du locatif social et de l'accession sociale à la propriété.

### Bien insérer le logement social dans la ville

La localisation des logements fait aujourd'hui l'objet d'une attention soutenue. Il est essentiel que les logements soient bien insérés dans la ville, à proximité des équipements, des services publics et des lignes de transport en commun. Certaines opérations de logements peuvent intégrer au pied des immeubles des projets à usage collectif et bénéficiant à la ville : commerces de proximité, équipements (crèches, PMI...) construits par l'organisme Hlm. Durant la négociation préalable avec la collectivité, ces enjeux doivent être étudiés collectivement. Le choix de l'emplacement, par rapport aux possibilités en matière de foncier, de déplacements et de services, est fondamental pour que les logements jouent un rôle social dans la durée.

### Des préoccupations environnementales

Les logements sociaux ont une longueur d'avance en matière technique et énergétique : la moyenne de tous les logements sociaux est aujourd'hui de 170 kWh/m<sup>2</sup>/an, contre 240 kWh/m<sup>2</sup>/an pour le secteur résidentiel pri-



Éco-hameau paysagé, Estuaire de la Seine  
Groupe Logeo, Sainneville-sur-Seine (76)

vé. Dans les logements neufs, le label Haute qualité environnementale, sur les chantiers comme dans les logements, est pratiquement généralisé. Concernant l'énergie, les labels Haute performance énergétique et Très haute performance énergétique se développent très rapidement, réduisant fortement la consommation et donc la facture des locataires. Avec la loi « Grenelle 1 », la consommation énergétique des logements sociaux ne doit pas dépasser 50 kWh/m<sup>2</sup>/an depuis 2012 et, en 2020, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Les premières opérations de bâtiments dits « à énergie positive » viennent d'être livrées. Et les premiers résultats de l'Observatoire de la performance énergétique du logement social montrent que les engagements sont respectés, tant en termes de performances techniques et énergétiques qu'en termes de réponses aux attentes des habitants. L'expérience des organismes Hlm en matière d'innovation et de maîtrise des charges est ancienne. La particularité des organismes Hlm, à la fois constructeurs et gestionnaires de leurs logements, les incite à rechercher la qualité dans la durée : du gros œuvre aux finitions, en passant par les équipements, chaque produit est choisi selon sa durabilité, sa consommation énergétique, sa résistance, etc. Ainsi, dans le logement ancien, les logements sociaux sont beaucoup moins « énergivores » que les logements privés. Pour ce qui concerne

les 800 000 logements les moins économes, la profession s'est engagée à les rénover avant 2020. ♦

#### PULNOY (54)

##### Une offre d'habitat mixte adaptée aux besoins

Un questionnaire, adressé en 2000 aux habitants âgés de 60 ans et plus, a révélé la nécessité de mettre en œuvre des logements adaptés et des logements plus spécifiques. Après réflexion, la commune a décidé de créer une zone résidentielle comprenant 260 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux, une résidence services pour personnes âgées, un Ehpad, un centre d'animation senior et une crèche de 32 places. Permettant d'assurer une mixité tant générationnelle que sociale, cette opération, menée sur huit années, s'est révélée un tel succès qu'une deuxième zone résidentielle est à l'étude.

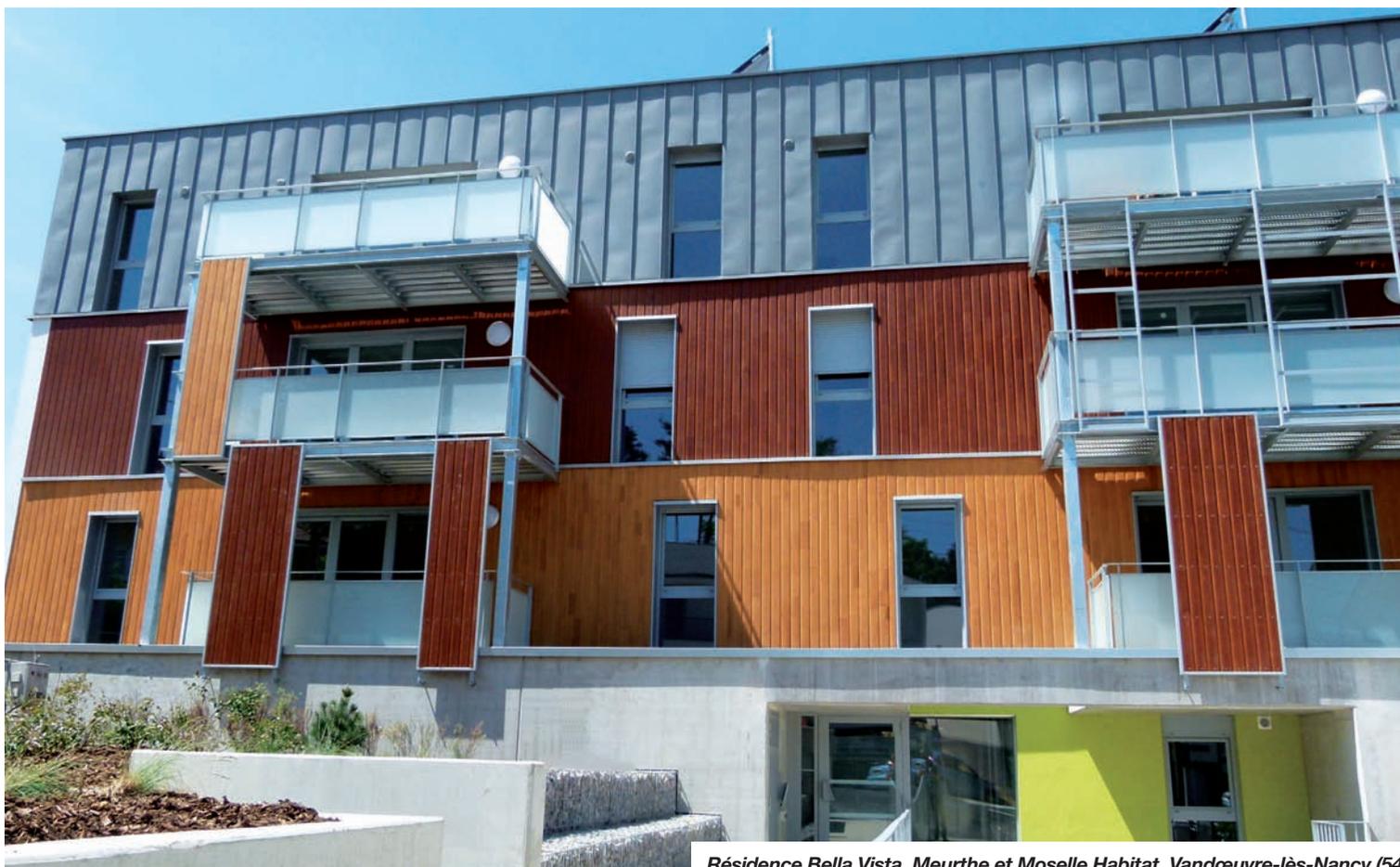
#### SAINNEVILLE-SUR-SEINE (76)

##### Un éco-hameau paysagé dans le prolongement d'un village normand

Sur le territoire de la Pointe de Caux, à Sainneville-sur-Seine, l'éco-hameau Les Charmilles, créé dans le prolongement du village, est composé de 23 logements : seize pavillons locatifs et sept en accession à la propriété réalisés par l'ESH Estuaire de la Seine (groupe Logeo). Ils forment en entrée de bourg un quartier dense de logements qui s'insère dans un environnement constitué de maisons ou de corps de ferme et d'équipements. Construits en ossature bois, les pavillons sont dotés d'une isolation thermique très performante, d'un chauffage par pompe à chaleur géothermique avec, en complément, de petits poêles à bois de 10 kW et des panneaux solaires. Une attention particulière a été portée au traitement des eaux pluviales, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

# 4

## Mener une opération de logement locatif social



DR MEURTHE ET MOSELLE HABITAT

*Résidence Bella Vista, Meurthe et Moselle Habitat, Vandœuvre-lès-Nancy (54)*

La réalisation de logements sociaux dans un territoire émane d'une demande de la collectivité, qui a identifié un besoin, ou qui répond à des engagements pris au niveau intercommunal dans le cadre du programme local de l'habitat. La commune sollicite alors un ou plusieurs organismes Hlm. Ils peuvent l'aider le cas échéant à élaborer un diagnostic pour préciser les besoins.

Régulièrement, les organismes Hlm peuvent également contacter les élus pour leur proposer des projets de logements dans leur commune pour répondre à des besoins identifiés par eux. Une fois l'accord trouvé entre la commune et un organisme Hlm, celui s'engage à réaliser l'ensemble de l'opération jusqu'au

terme de la construction. Il reste ensuite présent à travers la gestion des logements.

### Choisir un organisme Hlm

Il existe plusieurs familles d'organismes Hlm ; leur existence est liée à l'histoire. Ces organismes ont des compétences partagées, mais aussi des spécificités. Le choix d'un organisme Hlm suppose de s'engager dans la durée avec celui-ci. Il est important qu'une confiance s'établisse entre les partenaires. L'expérience de l'organisme, sa proximité, mais aussi sa gestion – visible notamment à travers le patrimoine déjà possédé – sont à prendre en compte avant de décider de la mise en œuvre d'une nouvelle opération. Cependant, la

confiance ne signifie pas que le partenaire doit être unique. De nombreux élus apprécient de travailler avec plusieurs organismes Hlm, ce qui permet de faire appel aux savoirs différenciés qu'ils apportent.

### Choisir un mode opératoire avec l'organisme

La réalisation de logements sociaux peut prendre des formes différentes et ne nécessite pas toujours de construire de nouveaux logements. La production des logements doit contribuer à l'harmonie de la ville et peut ainsi aider à valoriser des bâtiments existants en transformant leur usage.

**La construction de logements neufs en location ou en accession à la propriété.**

Elle permet de renforcer l'offre de logements dans la commune, mais nécessite du foncier disponible.

**L'acquisition-amélioration, qui redonne vie à des bâtiments anciens ou vétustes, ou change leur usage.** C'est le cas d'anciennes gares, d'hôtels désaffectés, de casernes, d'anciennes écoles ou de logements privés. Ce dispositif est très utile pour la revitalisation des centres bourg, mais nécessite un diagnostic initial pour valider la viabilité de l'opération au regard des normes.

**L'acquisition en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement) par un organisme Hlm de logements construits par un promoteur, à partir d'un cahier des charges validé par l'organisme.** Ce dispositif permet à l'organisme Hlm d'acquérir un nombre limité, ou la totalité, des logements d'un programme.

### Définir un programme de logements adaptés aux besoins locaux

Le choix d'une opération de logements sociaux résulte d'un arbitrage entre les différents modes de production (construction, acquisition-amélioration, Vefa...) et différents types de logements, en locatif et en accession. La définition d'un programme de logements s'élabore à partir du diagnostic, mais aussi des possibilités de financements. D'une manière générale, le programme doit viser l'équilibre financier de l'opération (voir chapitre suivant). Il doit aussi concourir à l'équilibre social en offrant une gamme diversifiée de forme et de prix de logements, tout en répondant aux besoins locaux.

Un programme de logements sociaux peut aussi être associé à la réalisation d'autres types de logements. Sur une parcelle donnée, les élus peuvent décider de produire des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale à la propriété, mais aussi proposer à la vente des lots libres à des particuliers pour la construction de leur propre logement. Ce dispositif est intitulé programme « mixte ». Le programme inclut aussi des équipements en rez-de-chaussée (com-

### Plafonds de ressources en revenus mensuels nets (Plus 2014)

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France	Hors IdF
Une personne seule	2 130 euros	2 130 euros	1 850 euros
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	3 190 euros	3 190 euros	2 470 euros
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	4 180 euros	3 830 euros	2 980 euros
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	4 990 euros	4 590 euros	3 590 euros
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	5 930 euros	5 430 euros	4 230 euros
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	6 680 euros	6 110 euros	4 760 euros
Par personne supplémentaire	740 euros	680 euros	530 euros

### Caractéristiques des différents produits de logements locatifs sociaux

PLUS	PLAI	PLS	PLI	
<b>OBLIGATIONS</b>				
Plafonds de ressources en % du Plus	100	55-60	130	140 à 180 selon la zone
Plafonds de loyers en % du Plus	100	89	150 à 195 selon la zone	150 à 275
Conventionnement	Oui	Oui	Oui	Non
<b>AIDES</b>				
TVA à taux réduit	Oui	Oui	Oui	Non
Subvention de l'État: taux maximum	5%	20%	0	0
Subvention foncière de l'État	Oui	Oui	Oui	Non
Exonération de TFPB	25 ans	25 ans	25 ans	Non
<b>CARACTÉRISTIQUES DU PRÊT</b>				
Taux du prêt (pour un livret A à 1,25 %)	LA + 0,6% = 1,85%	LA - 0,2% = 1,05%	LA + 1,11% = 2,36%	LA + 1,40% = 2,65%
Durée du prêt	40 ans	40 ans	40 ans	30 ans

merces, crèches, etc.) s'ils ont été demandés par la collectivité.

### Les différents types de logements locatifs sociaux

Il existe trois catégories de logements sociaux : ils s'apprécient selon un niveau de loyer et un niveau de ressources pour les futurs locataires qui varient selon les territoires (zones définies par le ministère). Ces niveaux dépendent du type de prêt contracté par l'organisme Hlm auprès de la Caisse des dépôts. Ainsi, les types de logements portent le nom du prêt principal qui les finance.

**Le Plus (prêt locatif à usage social)** sert de référence en termes de ressources et de loyers plafonds.

**Le Plai (prêt locatif aidé d'intégration)** est plus social et destiné à des ménages qui connaissent des difficultés économiques et sociales.

**Le PLS (prêt locatif social)** est destiné à des ménages dont les revenus sont légèrement supérieurs aux plafonds du

Plus. Le PLS propose des niveaux de loyers plus proches du privé (l'écart peut rester important, par exemple en Île-de-France), qui peuvent être trop élevés par rapport aux revenus de la majorité des demandeurs.

Les organismes Hlm proposent également des logements intermédiaires (PLI) dont les plafonds sont supérieurs à ceux du PLS, mais qui ne bénéficient pas des mêmes aides et ne sont pas comptabilisés comme des logements sociaux, notamment au regard des obligations liées à l'article 55 de la loi « SRU ».

Les lois de finances annuelles déclinent les objectifs de production consignés dans le pacte d'objectifs et de moyens signé par l'État et l'USH en juillet 2013. Elles imposent par exemple la construction de logements spécifiquement en Plai. Les obligations relatives aux principaux produits de logements locatifs sociaux mobilisés par les organismes Hlm et les aides correspondantes sont rappelées dans les tableaux ci-dessus. ♦

# 5 Le montage financier d'une opération de logement locatif social

**L**e financement d'une opération de logement social nécessite de réunir plusieurs partenaires, dont les collectivités locales, qui jouent un rôle décisif, notamment pour ce qui concerne la garantie de l'opération. Cependant, le système actuel, appuyé sur la Caisse des dépôts et le livret A, connaît une grande stabilité depuis près d'un siècle.

## Le « tour de table des financeurs »

L'organisme Hlm, maître d'ouvrage de l'opération de logement social, doit effectuer ce qu'on appelle le « tour de table des financeurs ». En effet, pour parvenir à l'équilibre de l'opération, il est nécessaire de réunir des financements suffisants : prêts, subventions et fonds propres. Ceux-ci se révèlent de plus en plus importants, principalement du fait de l'aug-

mentation des coûts de construction. Pour cette raison, de nombreux partenaires sont sollicités, afin de réaliser une équation qui est presque toujours identique, même si les parts de chaque partie sont variables d'une opération à l'autre :

	Prêts de la Caisse des dépôts (ou d'autres établissements bancaires pour le PLS)
+	Subventions de l'État
+	Subventions des collectivités locales
+	Subventions ou prêts du 1% (CIL)
+	Fonds propres des organismes Hlm
=	Une opération de logement social

Plus la part des subventions et fonds propres est élevée, plus les loyers peuvent être bas.

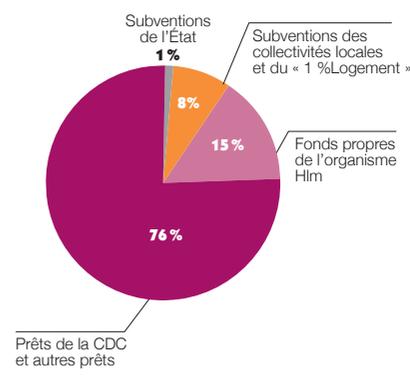
**Les prêts de la Caisse des dépôts.** Ce sont des prêts d'une très longue durée (jusqu'à 50 ans) dont le montant varie avec le taux du livret A, sur lequel ils sont assis. Ils nécessitent une garantie de la collectivité locale ou de la CGLLS (voir p. 25).

**Les subventions de l'État :** les aides à la pierre. Leur montant varie selon le type de prêt (Plus ou Plai). Elles sont distribuées par les services locaux de l'État ou la collectivité locale qui a obtenu la délégation des aides. L'attribution de ces aides constitue « l'agrément » pour l'opération. Elles sont destinées à la construction, à l'acquisition et à la réhabilitation de logements, ou à la transformation de locaux non résidentiels en logements. Elles peuvent revêtir les formes suivantes :

- des primes ou subventions versées directement aux opérateurs (locatif social) ;
- des aides fiscales sous forme d'exonérations ou de réductions d'impôt (taux réduit de TVA, exonération de TFPB compensée par l'État).

**Les subventions des collectivités locales.** Les collectivités apportent des aides

Plan de financement moyen d'une opération de logements neufs (Plus), données nationales 2012



de façon presque systématique, mais leurs montants sont variables. Les collectivités locales peuvent aussi aider à la construction de l'opération par apport de terrain. Mais elles apportent surtout une garantie d'emprunt pour l'opération, indispensable à sa réalisation.

## Les contributions d'Action Logement.

La participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), ou « 1% Logement », a été rendue obligatoire en 1953. Le taux de prélèvement est aujourd'hui de 0,95%, dont 0,50% pour financer les aides personnelles. Les 0,45% restants sont collectés par les comités interprofessionnels du logement (CIL), gérés paritairement entre patronat et syndicats de salariés, et certaines chambres de commerce et d'industrie. Les ressources disponibles vont à l'accession à la propriété des salariés et au financement de programmes Hlm, ce qui confère aux CIL des droits de réservation. Depuis 2001, le « 1% Logement » finance l'Anru pour la réalisation d'opérations de rénovation urbaine. Il a également contribué au financement de l'Agence nationale de l'habitat pendant plusieurs années. À présent, il verse une contribution supplémentaire aux aides à la personne.

## FOCUS

### La délégation des aides à la pierre

La loi du 13 août 2004 permet aux EPCI compétents en matière d'habitat, et dotés d'un PLH, de demander au préfet la délégation de compétence d'attribution des aides à la pierre du logement social et du logement privé conventionné, pour une durée de six ans renouvelable. Le département peut être délégataire par subsidiarité, sur le territoire départemental non couvert par la délégation d'un EPCI. Dans la pratique, la délégation est accordée aux collectivités déjà porteuses d'une production de logements importante et régulière. Aujourd'hui, 108 collectivités locales sont délégataires, dont 82 communautés. La loi « Alur » comprend un ensemble de dispositions permettant de renforcer la délégation aux EPCI.

La délégation se traduit par un accroissement de la capacité opérationnelle de la collectivité qui peut ainsi se positionner comme « chef de file » de l'habitat dans son territoire et, lorsqu'il s'agit d'un EPCI, conforter la portée de son PLH.

La délégation donne lieu au développement de partenariats locaux avec les acteurs de l'habitat, et notamment les organismes Hlm. La prise de délégation implique un renforcement des moyens humains de la collectivité et s'accompagne souvent d'une augmentation des moyens financiers que la collectivité consacre à sa politique de l'habitat.



DR CLARISSE

Opération d'habitat mixte Cœur de Cauderan, Clairsienne, Bordeaux (33)

**Les fonds propres des organismes Hlm.** Ils représentent en moyenne entre 8 et 15 % du financement selon le type d'opération. Compte tenu du renchérissement des coûts de production, ils sont utilisés de façon croissante par les organismes Hlm.

Pour tous, en dehors des prêts de la Caisse des dépôts, ces financements permettent de bénéficier de droits de réservation sur les logements produits.

### Sécuriser les investissements sur le long terme

Les prêts aux bailleurs sociaux sont garantis gratuitement par les collectivités locales en échange de réservations

de logements dans les programmes financés (95 % des cas). Quand la collectivité est dans l'incapacité financière d'octroyer cette garantie ou qu'elle s'y refuse, une garantie payante peut être accordée par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) pour un coût correspondant à 2 % du montant du prêt. En pratique, ces garanties ne sont quasiment jamais appelées. Indépendamment de sa garantie, la CGLLS intervient dès qu'un organisme est en situation de fragilité financière: elle aide au retour à l'équilibre financier en contrepartie d'un plan de rétablissement. Elle peut aussi intervenir auprès des organismes qui réalisent un plan stratégique de patrimoine, en apportant une aide fi-

nancière. La garantie des opérations d'accession sociale à la propriété est réalisée par la société de garantie à l'accession sociale (SGAHLM). ♦

## FOCUS

### Et le livret A ?

L'épargne populaire, collectée à travers le livret A, finance le logement social, par un mécanisme stable et peu coûteux pour les finances publiques. L'argent collecté auprès des épargnants est centralisé à hauteur de 65 % auprès des fonds d'épargne de la Caisse des dépôts, ce taux ayant été porté transitoirement à 60 % au cours de l'été 2013. La Caisse des dépôts peut ainsi délivrer aux organismes des prêts à très long terme à des taux préférentiels pour construire ou réhabiliter les logements. Les prêts financent environ 75 % du montant des opérations, ce qui limite le recours aux subventions.

# 6

## Le rôle des organismes Hlm dans l'accession sociale à la propriété

Les organismes Hlm s'attachent à favoriser la mobilité de leurs locataires, notamment vers l'accession sociale à la propriété qui peut être un mode de promotion sociale. Cette accession sociale s'entend comme l'acquisition d'un logement par un ménage disposant de ressources modestes, définies réglementairement. Les opérateurs Hlm qui produisent des logements destinés à l'accession les vendent en quasi-totalité à des primo-accédants, propriétaires occupants, dont les revenus sont compris entre deux et trois Smic. Les prix de vente sont plafonnés. Attentifs à sécuriser dans la durée le parcours de ces ménages, les organismes sont très impliqués dans la gestion des copropriétés provenant de leur activité.

### Les différents dispositifs

**L'accession sociale classique (en Vefa).** Outre un haut niveau de service et un encadrement des plafonds de ressources et des prix de vente, une des grandes spécificités de l'accession sociale mise en œuvre par les organismes Hlm est la sécurisation de l'accédant. L'organisme l'accompagne tout au long du processus :

#### TRAPPES (78)

##### L'accession sociale dans le cadre de la rénovation urbaine

Expansiel Promotion, coopérative Hlm filiale de Valophis Habitat, contribue, par des opérations d'accession sociale à la propriété, à la diversification de nombreux quartiers en rénovation urbaine. À Trappes, Expansiel Promotion a conçu une opération de 120 logements en accession sociale sécurisée, répartis dans six bâtiments, dans le quartier des Merisiers. Livrée en 2009, cette opération a permis à des ménages aux revenus modestes et moyens de devenir propriétaires. Depuis, la coopérative a renouvelé l'expérience en s'associant aux élus locaux dans la conception puis la commercialisation des logements et en s'appuyant sur les dispositifs publics comme le PSLA ou la TVA à taux réduit en zone Anru.



Résidence Milin, Aiguillon-Résidences Groupe Arcade, Saint-Herblain (44)

conseil et aide au financement, garantie de rachat à un prix minimum en cas d'accident de la vie et garantie de relogement de la famille dans un logement locatif adapté. Comme pour n'importe quelle opération d'accession, l'acquéreur achète son logement en état futur d'achèvement (Vefa), sur la base du projet établi par l'organisme Hlm. Lorsqu'il maîtrise cette compétence, l'organisme assure la gestion de la copropriété et contribue ainsi à la préservation du patrimoine acquis par ses clients. Dans les périmètres élargis de la rénovation urbaine, les opérations d'accession sociale bénéficient d'une TVA à taux réduit.

**La location-accession ou accession sociale progressive (PSLA).** Ce dispositif permet à l'acquéreur une acquisition en deux temps. Dans un premier temps, il occupe le bien en tant que « locataire-accédant », et verse une redevance constituée d'une partie locative et d'une partie acquisitive destinée à constituer un capital. Dans un second temps, débute le processus d'accession : au bout d'une période allant de un à cinq ans, l'option est levée et la phase d'acquisition peut débuter. L'épargne consti-

tuée est alors mobilisée comme apport. Un dispositif de sécurisation (rachat du logement et relogement) est apporté aux accédants. Ces opérations, agréées par l'État, bénéficient d'un taux de TVA à 5,5 % ainsi que d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

### La vente Hlm

L'accession sociale à la propriété est à distinguer de la vente Hlm, forme très particulière d'accession. Décidée par l'organisme Hlm, la vente Hlm permet à un locataire Hlm de devenir propriétaire de son logement, dans lequel il vit souvent depuis plusieurs années. L'organisme propose à son locataire l'acquisition du logement, qui doit être construit depuis au moins dix ans. En cas de vente d'un logement vacant, celui-ci peut aussi être proposé à un locataire de l'organisme Hlm. La collectivité locale donne son avis sur les mises en vente. La vente Hlm est un outil d'aide à l'accession à la propriété de ménages modestes. Elle peut constituer aussi pour l'organisme un outil de gestion pour le renouvellement de son patrimoine. Chaque année, environ 7 à 8 000 logements sont vendus. ♦

# 7 La gestion du patrimoine par l'organisme Hlm



Quartier Croix-Saint-Lambert, Terre et Baie Habitat, Saint-Brieuc (22)

La gestion du patrimoine fait partie intégrante de la responsabilité de l'organisme Hlm, qui doit la conduire en lien avec les EPCI et les communes.

## Adapter le patrimoine en fonction des besoins

Longtemps, la préoccupation majeure des organismes a été la production de nouveaux logements. Avec le vieillissement du parc construit dans les années 1970 est apparue la nécessité d'élaborer des politiques de gestion du patrimoine dans la durée. Il s'agit d'arbitrer entre maintenance, amélioration et démolition, tout en continuant à accroître l'offre. Ces politiques s'expriment à travers le plan stratégique de pa-

trimoine (voir focus ci-contre). Un diagnostic global du parc de logements sociaux permet de définir un mode de traitement différencié, gradué dans le temps et avec des modes d'intervention très différents selon les ensembles immobiliers. Il est important que ces objectifs soient mis en perspective avec les objectifs des politiques de l'habitat dans le territoire.

Depuis 2010, les organismes Hlm doivent signer avec le préfet de région et les collectivités locales une convention d'utilité sociale, pour six ans. Cette convention détermine les orientations de l'organisme en matière de gestion du patrimoine, mais également les orientations sur l'ensemble de sa politique, y compris la production nouvelle. »

## FOCUS

### Le plan stratégique de patrimoine

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) est le document de référence de la politique patrimoniale d'un bailleur social. Il comporte un état des lieux de la qualité technique et de l'attractivité des différents groupes immobiliers de l'organisme Hlm. Ce diagnostic permet de définir des orientations d'évolution compatibles avec la capacité de financement à moyen terme (à dix ans) : adaptation et rénovation – avec prise en compte des enjeux énergétiques et thermiques – du parc existant, démolition, vente, capacité de développement... Ces orientations sont ensuite soumises à l'arbitrage du conseil d'administration de l'organisme.

Le plan stratégique de patrimoine doit tenir compte des orientations des programmes locaux de l'habitat des collectivités. Il fait ainsi l'objet d'une actualisation périodique. Le PSP est obligatoire en amont des conventions d'utilité sociale.

## La convention d'utilité sociale

Les départements et les EPCI dotés d'un programme local de l'habitat sont associés à l'élaboration des conventions d'utilité sociale (CUS). Ils sont signataires des CUS conclues par les organismes qui leur sont rattachés ainsi que pour les organismes disposant d'un patrimoine représentant plus de 20 % du parc social sur leur territoire. Ils peuvent l'être pour les autres organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. Depuis la loi « Maptam » du 27 janvier 2014, l'État peut déléguer aux métropoles, à leur demande, l'élaboration, la contractualisation, le suivi et l'évaluation des CUS pour la partie concernant leur territoire.

La CUS fait le lien entre le plan stratégique de patrimoine de chaque organisme et les programmes locaux de l'habitat. Elle établit une relation entre les logiques territoriales qui sont celles des politiques locales de l'habitat et les logiques patrimoniales des organismes. Il est ainsi nécessaire que la collectivité locale accorde de l'importance à ces conventions qui fixent la politique de l'organisme pour plusieurs années.

La CUS comprend :

- le classement des ensembles immobiliers, établi en fonction du



Une réhabilitation d'ICF Habitat La Sablière, Cergy (95)

service rendu, après concertation avec les locataires ;

- les orientations de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme ;

- les modalités de la concertation locative avec les locataires ;

- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;

- un cahier des charges de gestion sociale : politique sociale et de peuplement, plafonds de ressources, supplément de loyer de solidarité (SLS), prévention des expulsions, définition chiffrée des engagements en faveur des personnes défavorisées.

Optionnelle pour la première génération de CUS, la remise en ordre des loyers est obligatoire dès la seconde génération. Cette remise en ordre obéit à une double contrainte : la masse totale des loyers plafonds reste inchangée et l'accessibilité à la meilleure catégorie de logement doit être assurée aux ménages modestes. Avec la convention d'utilité sociale, les organismes s'engagent sur un certain nombre de sujets relatifs à leur mission sociale. Une évaluation est réalisée tous les deux ans, à

partir d'indicateurs de performance définis par décret. En cas de manquement, les organismes sont soumis à des pénalités, au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social.

## L'enjeu de la réhabilitation thermique

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement, les organismes Hlm se sont engagés à rénover d'ici à 2020 les 800 000 logements les moins économes en énergie, c'est-à-dire consommant plus de 230 kWh/m<sup>2</sup>/an (catégories E, F et G). Il s'agit de ramener leur consommation à un maximum de 150 kWh/m<sup>2</sup>/an (catégorie C). Ces rénovations bénéficient de « l'éco-prêt logement social » de la Caisse des dépôts à taux bonifié et d'un dégrèvement de TFPB à hauteur de 25 % du montant des travaux d'économie d'énergie réalisés, en imputant ce dégrèvement à l'ensemble des logements sociaux de l'organisme dépendant d'un même centre des impôts (1). ♦

(1) Ce dégrèvement de TFPB est intégralement compensé par l'État aux collectivités locales.

### TARN (81)

#### Une convention pour réduire la précarité énergétique et lutter contre le changement climatique

Tarn Habitat et le conseil régional de Midi-Pyrénées ont signé, en décembre 2013, une convention formalisant un objectif commun : la réduction de la précarité énergétique et la lutte contre le changement climatique. La région s'est engagée à accompagner financièrement la réhabilitation thermique de près de 800 logements. Pour Tarn Habitat, engagé depuis cinq ans dans l'amélioration de la performance énergétique, le bilan montre une baisse de 9 % des consommations énergétiques moyennes sur son parc et une baisse de 11 % des rejets de gaz à effet de serre. Au-delà de l'intervention technique, des actions d'accompagnement des locataires complètent la démarche : formation aux nouveaux équipements, suivi des consommations ou encore forums « éco » à l'issue des travaux, sous forme d'ateliers participatifs et thématiques.

## 8 Mener des projets de renouvellement urbain dans des quartiers Hlm

Environ un million de logements sociaux construits dans les années 1950 et 1960, représentant un quart du parc Hlm, sont concentrés dans des quartiers populaires qui constituent le cœur de la géographie prioritaire de la politique de la ville depuis 30 ans. Dans le prolongement des grands projets de ville (GPV) initiés en 2000, le programme national de rénovation urbaine (PNRU), lancé en 2003 et mis en œuvre par l'Anru, s'est attaché à remettre 500 de ces quartiers relégués dans le mouvement de la ville et à leur redonner un cadre de vie de qualité. Pour mener cette politique ambitieuse, les collectivités locales, les organismes Hlm et l'État se sont organisés, ont développé de nouveaux savoir-faire et des coopérations opérationnelles. Cette lutte contre la ségrégation sociale et urbaine est un chantier de longue durée qu'il s'agit, aujourd'hui, de poursuivre en tirant les enseignements de la période 2003-2013.

### L'habitat comme levier de la transformation des quartiers

Les collectivités locales, porteuses des projets de rénovation urbaine (PRU) financés par l'Anru, et les organismes Hlm ont acquis une véritable culture de projet et ont organisé une « maîtrise d'ouvrage urbaine » pour mettre en œuvre ces projets complexes.

La réussite d'un PRU résulte de l'étroite interaction entre projet urbain et projet patrimonial. Aussi les organismes Hlm s'emploient-ils à adapter leur plan stratégique de patrimoine pour répondre aux exigences des PRU en termes de désenclavement, de création d'un maillage viaire et de réorganisation des espaces publics et à mettre en cohérence leur propre calendrier opérationnel avec celui du projet.



Résidence Marie Curie Skłodowska, Opac du Rhône, La Duchère, Lyon (69)

Les quartiers qui ont bénéficié de cette politique connaissent un changement positif de leur physionomie grâce à quatre leviers :

- des restructurations urbaines ambitieuses ont cherché à repositionner le quartier sur des fonctions plus diversifiées et à le mettre en liaison avec la ville. Elles ont parfois nécessité des démolitions importantes, qui ont porté sur les secteurs les plus dégradés et les plus rejetés ;
- les programmes neufs sont porteurs d'une nouvelle morphologie urbaine et architecturale plus proche de la ville « banale » (individuels,

maisons de ville, habitat intermédiaire, petits collectifs) ;

- des interventions massives de requalification du parc Hlm maintenu (réhabilitation et résidentialisation) ont conduit à un embellissement généralisé des quartiers, à redonner aux habitants la dignité de leur cadre de vie et à améliorer les conditions de gestion urbaine de proximité ;

- des interventions ciblées sur les secteurs les plus stratégiques du quartier avec la combinaison d'un même niveau d'ambition urbaine et d'ambition patrimoniale ont per- »

» mis d'accentuer l'impact sur la transformation de l'image du quartier. Ainsi, la place de l'habitat a été centrale dans ces projets : sur un investissement global de 42 milliards d'euros de 2003 à 2015, 27 milliards d'euros sont consacrés à l'habitat et servent à démolir 140 000 logements (soit 11 000 par an), reconstruire 133 000 logements sociaux dont 46 % sur site, en réhabiliter 315 000 et en résidentialiser 345 000.

### Des acteurs économiques et sociaux qui contribuent à la cohésion sociale et à la mixité

Le rôle des organismes Hlm dans ces projets est plus large que celui de maître d'ouvrage des interventions sur leur propre patrimoine Hlm. Ils se sont donné les moyens d'être acteurs du volet « diversification urbaine des projets ». Ils ont développé des programmes d'accession sociale sécurisée, qui s'avère être un produit adapté à la clientèle potentielle de ces quartiers. Grâce à la TVA à taux réduit et à la prime Anru, ils peuvent réaliser des opérations qui visent deux objectifs : stabiliser les ménages du quartier et de la ville qui sont dans une trajectoire socio-économique ascendante et attirer de nouvelles populations par un bon rapport qualité/prix. Les organismes Hlm participent à

l'introduction dans le quartier, par leur activité de construction, de nouvelles formes urbaines et architecturales intégrant des dimensions esthétiques, paysagères et environnementales. Par des opérations de transformation d'usage et d'aménagement de pieds d'immeubles, ils créent aussi de l'immobilier d'activité à des coûts abordables pour les créateurs d'entreprises ou les gestionnaires de services de proximité. Pour conduire dans les meilleures conditions le volet sensible des PRU, à savoir le relogement, qui a touché généralement les ménages les plus vulnérables, les organismes Hlm se sont dotés d'une véritable ingénierie sociale en interne. Ils ont répondu à l'objectif de faire du relogement un facteur d'intégration sociale et d'amener les ménages à passer d'un déménagement subi à la construction d'un projet résidentiel. Pour cela, les organismes se sont appuyés sur une écoute et une analyse approfondie des attentes et difficultés des ménages, sur des partenariats avec les services sociaux et les associations et sur des outils de suivi de type enquête de satisfaction post-relogement.

Les organismes sont également des acteurs sociaux et économiques qui contribuent à la cohésion sociale des quartiers. Ils déploient des moyens humains et financiers pour assurer une gestion de proximité adaptée aux évolutions urbaines et sociales de leur patrimoine dans ces contextes. Ils jouent un rôle dans l'insertion par l'économique en tant que donneurs d'ordre et employeurs. Ils se sont ainsi fortement impliqués dans la mise en œuvre des clauses d'insertion dans les marchés de la rénovation urbaine. Ils développent par ailleurs des partenariats avec les structures d'insertion par l'économique, comme les régies de quartiers, participent au montage de chantiers d'insertion et se sont engagés dans le programme « emplois d'avenir ». Enfin, les organismes Hlm soutiennent les initiatives des associations et des habitants pour créer du lien social et favoriser le « vivre ensemble ».

### Vers des projets globaux, mieux intégrés aux politiques intercommunales

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 prévoit le lancement d'un nouveau programme de renouvellement urbain sur la période 2014-2024 d'un montant de 5 milliards d'euros d'aides de l'Anru, qui ciblera les quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant des dysfonctionnements urbains importants. En effet, les grands quartiers Hlm pris en compte dans le PNRU n'ont parfois été traités que partiellement et n'ont pas toujours atteint un seuil de transformation durable. Par ailleurs, d'autres quartiers, qui n'ont pas bénéficié d'interventions conséquentes pendant cette dernière période, sont touchés, à leur tour, par des processus accélérés de disqualification.

L'évaluation des avancées et limites du PNRU conduit à donner des inflexions importantes à ce nouveau programme, notamment :

- l'articulation du projet urbain et du projet social sera mieux assurée par une intégration des PRU dans le contrat de ville, contrat unique et global qui sera le cadre de la nouvelle politique de la ville. Les acteurs locaux auront à concevoir et à partager des projets de territoire intégrés ;
- le portage des projets à l'échelle intercommunale, leur intégration dans les PLH et PLU permettront de mieux positionner les quartiers dans leur agglomération et de mieux redéployer géographiquement l'offre à bas loyer, trop concentrée aujourd'hui dans les quartiers populaires ;
- la place des habitants sera renforcée par la coconstruction des projets avec les conseils citoyens et la mise en place d'une maison du projet dans chaque PRU qui constituera le lieu de la concertation. Les associations de locataires seront parties prenantes de ces nouveaux dispositifs ;
- les dimensions du développement économique et commercial et de la haute performance environnementale seront davantage prises en compte dans les nouveaux PRU. ♦

#### STRASBOURG (67)

##### Le projet de rénovation urbaine du quartier du Neuhof

Dans ce grand quartier de 7 800 logements et 19 600 habitants (7 % de la population de la ville), la centralité et l'habitat ont été les principaux leviers de la diversification urbaine. La desserte du quartier par une ligne de tramway avec trois stations et la création d'un cœur de quartier avec un programme important d'équipements publics ont constitué l'épine dorsale du projet. Une diversification résidentielle a été introduite par le renouvellement de 300 logements Hlm les plus dégradés et le développement de plus de 500 logements privés et en accession sociale.

La diversification par l'immobilier d'activité est également un volet important du projet qui a bénéficié du dispositif des zones franches urbaines (ZFU). Ainsi depuis 2005, 500 emplois ont été créés à l'entrée nord du quartier et le projet de création d'un parc d'activité devrait à terme créer 1 000 emplois.



3<sup>e</sup> partie

# Les logements sociaux, pour quels habitants ?

Une fois les logements réalisés, le partenariat entre les élus, les services de la ville et les organismes Hlm se poursuit à travers la gestion du patrimoine et la vie dans les logements. Les élus restent également impliqués, principalement via les attributions de logements. Les services de la ville ou de l'intercommunalité continuent de travailler avec les organismes

Hlm, pour tout ce qui relève de l'accompagnement social lorsqu'il est nécessaire et sur les questions du « bien vivre » à l'intérieur ou autour des résidences. Quant à l'organisme de logement social, son rôle évolue de celui de maître d'ouvrage à celui de gestionnaire, aux côtés de la collectivité locale, notamment en matière d'attribution et de politique de peuplement, en fonction d'orientations

définies localement. Compte tenu de la diversité des besoins, qui suppose d'apporter des réponses précises, une palette de « produits » particuliers peut être proposée aux habitants. L'organisme a pour obligation d'être à l'écoute des demandes des locataires, de favoriser la concertation et d'apporter un soin particulier à la qualité du service rendu.

# 1 L'attribution des logements sociaux : un dispositif encadré

**D**e l'enregistrement de la demande de logement à l'attribution du logement à un ménage, une réglementation détaillée encadre la procédure. Celle-ci fait intervenir différents partenaires : les organismes Hlm, responsables de la décision d'attribution et les acteurs locaux, dont les collectivités locales. Cette réglementation vise à encadrer les attributions et à organiser l'enregistrement et le traitement des demandes, mais aussi à garantir les droits des demandeurs de logement. L'article 97 de la loi « Alur » fait évoluer certaines de ces procédures et

renforce le rôle de pilotage des EPCI dans ce domaine.

## Les objectifs d'attribution des logements sociaux

**L'attribution d'un logement locatif social est un acte important**, effectué à partir de la mise en regard de demandes individuelles, qui peuvent être complexes ou délicates, avec une offre disponible. Elle s'effectue dans le respect de règles d'attribution définies par le code de la construction et de l'habitation (CCH), règles qui sont parfois déclinées localement.

L'attribution doit veiller au respect de la mixité sociale des villes et des quartiers. Elle participe à la mise en œuvre du droit au logement, pour satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Elle doit aussi prendre en compte la diversité de la demande et favoriser l'égalité des chances des demandeurs.

Cependant, dans les zones les plus tendues, l'attribution relève de plus en plus d'injonctions qui peuvent se révéler paradoxales. La mise en œuvre du droit au logement opposable impose une réponse prioritaire aux ménages les plus en difficulté. Cela n'est évidemment pas contestable, mais rend plus difficile le maintien de la vocation généraliste du parc social d'accueillir tous ceux qui ne peuvent se loger dignement aux conditions du marché.

L'accueil de ces différentes catégories de ménages sans exclusion doit être organisé de façon partenariale dans les territoires, en veillant aux équilibres de mixité sociale. Cela rend ainsi nécessaire la définition dans les territoires, dans le cadre des PLH et des PDALHPD (voir p.37), d'orientations sur le rôle attendu de l'offre nouvelle de logement social comme du parc existant, mais aussi sur la

contribution du parc privé, y compris à travers le conventionnement.

**Des règles définies au niveau national et local donnent un cadre aux attributions de logements.** La loi fixe ainsi deux conditions à l'accès au logement social : des conditions de ressources (voir tableau p.23) et la citoyenneté française ou, pour les personnes étrangères, un titre de séjour régulier.

**Au niveau national**, le CCH détermine plusieurs grandes catégories de personnes prioritaires :

- les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou logement de transition ;
- les personnes mal logées ou reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- les personnes victimes de violences.

**Les objectifs d'attribution peuvent être déclinés localement.** La loi prévoit ainsi que les PDALHPD et les PLH définissent des orientations permettant de guider les politiques d'attribution. Les accords collectifs intercommunaux à l'initiative de l'EPCI, ou départementaux à l'initiative du préfet, définissent de manière contractuelle avec les bailleurs sociaux des objectifs annuels chiffrés d'accueil des personnes en difficulté répondant aux critères du PDALHPD. Ils sont réalisés pour une durée de trois ans.

En outre, depuis la loi « Alur », les EPCI peuvent mettre en place des

## FOCUS

### Qu'est-ce que le droit au logement opposable ?

Institué par la loi du 5 mars 2007, le droit au logement opposable (Dalo) se veut une réponse à la crise du logement abordable et aux situations de mal logement mises en évidence depuis plusieurs années par les associations. Il ne s'applique pas au seul logement social mais concerne tous les acteurs. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, le droit à un logement décent et indépendant est ainsi garanti par l'État à toute personne qui, résidant sur le territoire français et dans des conditions de permanence définies par décret, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

#### Qui est éligible ?

Ce droit s'exerce par un recours amiable, puis par un recours contentieux, pour certaines catégories de ménages : les demandeurs de bonne foi dépourvus de logement, menacés d'expulsion sans relogement, hébergés temporairement en établissement ou logement de transition, logés dans des locaux impropres, insalubres ou dangereux, dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, avec un enfant mineur ou une personne handicapée. Depuis 2012, ce droit est ouvert aux personnes qui n'ont pas reçu de proposition adaptée à leur demande dans le délai d'attente fixé localement par le préfet.

#### Quelle est la procédure ?

Pour ces ménages, le recours amiable s'effectue auprès d'une commission de médiation départementale qui doit statuer sur le caractère prioritaire de la demande et l'urgence du relogement. Si celui-ci est reconnu, le préfet désigne les ménages à reloger à un bailleur social, sur le contingent préfectoral, ou propose une solution dans le parc privé. Le préfet demande son avis au maire. En l'absence d'offre dans un délai défini, un recours peut être déposé par le demandeur auprès du tribunal administratif.



Résidence Victor Duruy, Ophis du Puy de Dôme et Clerdôme, Clermont-Ferrand (63)

conférences intercommunales du logement, auxquelles participeront les maires, le préfet, les bailleurs sociaux, les réservataires, les associations de locataires, les associations d'insertion, etc. Ces conférences seront chargées de définir des orientations en matière d'attribution, qui seront mises en œuvre par des conventions entre les différents acteurs. Les conférences piloteront notamment les accords collectifs d'attribution qui fixent des objectifs d'accueil des ménages prioritaires et les conventions intercommunales de mixité sociale prévues dans les contrats de ville. Elles seront à même de prendre en compte de manière cohérente les objectifs de

mixité sociale et de droit au logement sur leur territoire. Enfin, les organismes Hlm doivent définir des orientations d'attribution, arrêtées par leur conseil d'administration ou de surveillance.

### Un processus d'attribution qui associe différents acteurs

Depuis les années 1950, différents acteurs sont associés aux attributions de logement par le biais des réservations.

En contrepartie des subventions, garanties ou apports en terrain, les collectivités locales, l'État et les collecteurs du « 1 % Logement » obtiennent des droits de réservation »

## LILLE MÉTROPOLE COMMUNAUTÉ URBAINE (59)

### L'accord collectif d'attribution

L'accord intercommunal de Lille Métropole a été signé en décembre 2012. Il a pour objectif la définition d'une stratégie de peuplement conciliant droit au logement et mixité sociale. Il définit des publics prioritaires, correspondant à treize situations. Certaines d'entre elles sont visées par le PDALHPD ou par le Dalo. Certaines relèvent spécifiquement des politiques communautaires ou communales. L'accord fixe des objectifs d'attribution en faveur de ces ménages prioritaires, à hauteur de 40 % des attributions. Ils sont répartis par commune et par organisme dans la perspective d'un meilleur équilibre social des territoires. En parallèle, une charte des bonnes pratiques renforce la transparence du fonctionnement des commissions d'attribution. L'évaluation menée pour l'année 2013 montre que les objectifs de l'accord ont été dépassés.



Mieux informer les demandeurs, un des objectifs de la loi « Alur ».

## FOCUS

### Quel est le rôle du maire dans l'attribution des logements dans sa commune ?

Le maire joue un rôle important, de l'enregistrement de la demande à l'attribution.

En contrepartie des aides et de la garantie apportée par sa commune, le maire dispose de droits de réservation sur un certain nombre de logements, pour lesquels il propose à la commission d'attribution des candidats. La commune peut demander à être un lieu d'accueil et d'enregistrement du numéro unique départemental. Le maire peut par ailleurs être délégataire, par convention, de la gestion du contingent préfectoral ou donner son accord pour une délégation à l'EPCI.

Le maire intervient au niveau de l'attribution car il est membre de droit, avec voix délibérative, de toutes les commissions d'attribution statuant sur des logements situés dans sa commune. Si un organisme possède plus de 2000 logements sur le territoire d'une commune ou d'un EPCI, le maire ou le président de l'EPCI peuvent demander la création d'une commission d'attribution pour ce territoire.

Depuis la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, le maire ou le président de l'EPCI peut imposer le relogement d'un ménage dans le cas d'une opération de résorption d'habitat insalubre. Il dispose d'un représentant (EPCI et/ou commune) au sein de la commission de médiation qui instruit les recours amiables au titre du Dalo. Le maire participe à la commission d'orientation des attributions que peut créer l'EPCI sur son territoire. La loi « Alur » prévoit également l'association des maires à l'élaboration du plan partenarial de gestion partagée de la demande et d'information des demandeurs que devront établir les EPCI dotés d'un PLH approuvé.

» sur les logements, qui sont stipulés dans une convention de réservation. Ces droits donnent aux réservataires un pouvoir de proposition de candidats.

Ainsi, au maximum 20 % des logements d'une opération sont réservés aux collectivités locales, EPCI, CCI (soit, pour une opération de dix logements, deux logements réservés à la commune). Toutefois, des réservations supplémentaires peuvent être obtenues dans le cas d'aides particulières comme l'apport du terrain. De même, jusqu'à 30 % des logements peuvent être réservés pour l'État pour des publics prioritaires (dont au plus 5 % pour les fonctionnaires) ;

Enfin, un pourcentage variable est réservé aux employeurs et collecteurs du « 1 % », selon leur participation financière à l'opération ;

Les logements non réservés sont laissés à disposition de l'organisme Hlm. La décision d'attribution, quel que soit le réservataire, revient à la commission d'attribution (voir focus page suivante) mise en place par le bailleur social et dont le fonctionnement est régi par un règlement intérieur. La commission statue de

manière collégiale sur les dossiers présentés (trois au minimum pour chaque logement). La décision tient compte du patrimoine du demandeur, du niveau de ses ressources, de la composition familiale, de ses conditions de logement actuelles, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Elle respecte les critères définis par le CCH.

### Le traitement de la demande de logement social

#### L'enregistrement de la demande

Un ménage souhaitant accéder à un logement social doit déposer un dossier de demande (sur la base d'un formulaire unique) auprès d'un organisme Hlm ou d'un réservataire (État, collectivités locales et leurs groupements, collecteur du « 1 % » ou employeur), qui procède à son enregistrement dans le système national d'enregistrement de la demande (SNE).

La loi « Alur » prévoit que le demandeur peut aussi s'enregistrer sur internet et qu'il dépose les pièces justificatives en un seul exemplaire (ces

pièces devant être scannées et mises en commun dans le SNE ou dans un fichier partagé de gestion). Ces dispositions devraient être opérationnelles dès publication de la loi pour l'enregistrement sur internet, et en 2015 pour ce qui concerne le dossier unique.

Chaque demandeur reçoit ensuite dans un délai maximum d'un mois, une attestation d'enregistrement, avec son numéro unique d'enregistrement (1). Une attente supérieure à un délai fixé localement ouvre le droit au demandeur à déposer un recours au titre du Dallo.

#### Le droit à l'information du demandeur

La loi « Alur » définit un droit à l'information du demandeur : sur la procédure d'attribution, sur l'offre disponible, sur la satisfaction de la demande sur le territoire souhaité. Les demandeurs devront être informés de l'avancement du traitement de leur demande. Il s'agit, par une plus grande transparence, de lever des incompréhensions et de permettre au demandeur de mieux orienter sa demande.

#### La gestion partagée de la demande

Afin de favoriser une gestion partagée de la demande entre les acteurs d'un même territoire et d'améliorer le service aux demandeurs, la loi « Alur » donne l'obligation à tout EPCI doté d'un PLH de mettre en place :

– un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs. Ce plan définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs. Les communes et un représentant des bailleurs sont associés à son élaboration. Le plan fixe notamment le délai maximum dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande. Le plan doit également prévoir l'organisation et le fonctionnement du service d'information et d'accueil des demandeurs, avec au moins un lieu d'accueil commun ;

– un dispositif de gestion partagée de la demande qui vise à mettre en commun les dossiers de demande de logement social, les pièces justificatives nécessaires à l'instruction, les informations relatives à la situation des demandeurs et au traitement de leurs dossiers. Ce dispositif, qui devra être interconnecté au SNE ou à un fichier partagé enregistrant la demande pour le compte du SNE, devra être mis en place au plus tard fin 2015.

#### Des expériences de fichiers partagés de gestion de la demande

Les fichiers partagés de gestion de la demande, dont le mouvement Hlm est à l'origine, anticipent par rapport aux objectifs de la loi « Alur » car l'ensemble des acteurs travaillent sur le même fichier et sont en mesure de consulter les données issues de l'instruction de la demande (historique des propositions, des refus des commissions d'attribution et des demandeurs, motifs de ces refus, etc.). Dans les 27 départements (2) où ces fichiers existent, les EPCI pourront s'appuyer sur ces outils.

Ces fichiers, qui sont l'aboutissement d'une démarche de projet partenariale, apportent une qualité de service renforcée au demandeur. Dans ces projets mobilisateurs, les collectivités locales et les collecteurs qui sont souvent le premier point d'accueil du demandeur s'organisent pour être des lieux d'enregistrement, directement ou par l'intermédiaire de maisons de l'habitat (3). Le demandeur peut aussi d'ores et déjà enregistrer, renouveler et modifier sa demande en ligne. ♦

(1) Numéro régional en Île-de-France et départemental dans les autres territoires.

(2) En Pays de la Loire, Bretagne, Poitou-Charentes, Alsace, Bourgogne, en Haute-Garonne, dans le Calvados, l'Indre-et-Loire, le Rhône et l'Isère.

(3) C'est le cas dans les Pays de la Loire, en Isère, en Haute-Savoie, en Côte-d'Or, en Indre-et-Loire ou dans le Calvados par exemple.

## PAYS DE LA LOIRE

### Fichier partagé de la demande de logement social

Depuis 1996, la région Pays de la Loire est dotée d'un fichier partagé de la demande de logement social, piloté par l'association régionale Hlm et administré par le Creha Ouest. Ce fichier a été reconnu centre de délivrance du numéro unique de la demande en 2001, puis en 2011, à la suite des deux réformes successives de la gestion de la demande. Depuis l'origine, l'État, les collectivités locales, les Adil et le « 1 % » sont partenaires de ce dispositif précurseur : en effet, le demandeur dépose une seule demande, via un formulaire unique (désormais Cerfa), dans l'un des 250 lieux d'enregistrement. Il peut ensuite modifier, actualiser ou renouveler sa demande dans n'importe quel lieu ou sur internet, la saisie en ligne des demandes étant effective depuis plusieurs années. Le fichier met en commun la liste des demandeurs. Il permet de rapprocher l'offre de la demande, et constitue pour les bailleurs sociaux et leurs partenaires un outil de gestion de la demande et des attributions : recherche de demandeurs, gestion des commissions d'attribution, gestion des prospections et des propositions de logement, traçabilité de la gestion de la demande et des refus des demandeurs, gestion des contingents de réservation, gestion des attributions... Ce dispositif joue également un rôle important dans la connaissance de la demande. Des statistiques sont produites annuellement sur l'offre et la demande par département et par EPCI. Le fichier de la demande permet aussi d'affiner les analyses sur les profils des demandeurs de logement et sur les attributions. Le rôle de gestionnaire du Creha Ouest a été étendu aux fichiers partagés existants en Bretagne, et une charte déontologique inter-régionale a été adoptée par les instances du Creha Ouest, constituant un corpus d'engagements pris par chacun des partenaires du dispositif.

## FOCUS

### Qui sont les membres de la commission d'attribution ?

- six administrateurs membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme Hlm ; la désignation des membres est différente en fonction du statut (OPH, ESH, coopérative) et du nombre de commissions de l'organisme ;
- le maire de la commune d'implantation du logement (ou son représentant). Membre de droit, il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- un représentant des associations (désigné par le préfet) menant des actions d'insertion agréées et ayant une voix consultative sur la décision d'attribution ;
- le représentant de l'État, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral, assiste à la commission d'attribution à sa demande ;
- le président de l'EPCI compétent en matière de PLH, à titre consultatif ;
- un représentant d'une association de défense des droits des locataires.

## 2

# Les réponses apportées aux ménages les plus fragilisés



DR CILIOHPAJ AVENIR ET JOIE

Maison-relais Les Terrasses de Delbourg, CILIOHPAJ Avenir et Joie, Agen (47)

**C**rise économique, précarisation des ménages, évolution des modèles familiaux ont fait émerger des publics plus vulnérables qui, sans être marginaux, ont de nouveaux besoins en logement, auxquels le parc de logement privé n'est pas toujours en mesure de répondre. Des aides à la personne sont versées par l'État pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement. Les collectivités locales sont régulièrement confrontées aux questions de familles en situation de précarité qui se tournent vers elles. Localement, des dispositifs partenariaux existent pour faciliter le logement des personnes en difficultés, pilotés par les collectivités et auxquels participent les organismes Hlm.

Le parc social, dans ses formes diverses, peut alors constituer un plus. Des types de logements plus spécifiques, répondant à des demandes particulières, ont vu le jour.

### Le rôle essentiel des aides à la personne

Comme dans le parc privé, les locataires du parc social bénéficient d'aides personnelles au logement pour faire baisser l'effort financier que constitue leur logement. Les aides à la personne constituent un soutien supplémentaire au maintien dans le logement pour les revenus les plus modestes.

Dans le parc locatif social, comme dans tous les logements conven-

tionnés, les locataires bénéficient de l'APL (ALS ou ALF dans le parc privé). Depuis 2001, un barème d'aides unique s'applique dans le logement social et le logement privé. Aujourd'hui, près de 2,1 millions de locataires Hlm bénéficient de l'aide, avec un montant moyen de 240 euros par mois.

Cette aide est calculée en tenant compte du montant du loyer, des ressources du ménage, mais aussi en fonction de plafonds de loyers. Ces barèmes de l'APL sont revalorisés chaque année en tenant compte de l'évolution des prix de détail et du coût de la construction. Cependant, depuis quelques années, le pouvoir solvabilisateur de ces aides s'est fortement érodé. Par ailleurs, les loyers

plafonds sont en décalage important avec le niveau des loyers pratiqués, notamment dans les zones où le marché immobilier est tendu, ce qui conduit de nombreux experts à considérer que la revalorisation de ces aides est indispensable, notamment pour mieux prendre en compte le forfait « charges ».

En Hlm, l'aide est versée selon le système du tiers payant au bailleur par les caisses d'allocations familiales (CAF) et les caisses de mutualité sociale agricole (CMSA); elle vient par conséquent en déduction de la mensualité ou du loyer à acquitter par le bénéficiaire.

### Des dispositifs partenariaux pour accompagner les ménages en difficulté

Outre les aides à la personne, des aides spécifiques et ciblées peuvent être mobilisées pour favoriser l'insertion et le maintien dans le logement social des ménages les plus fragiles. Ces aides apportées par des partenaires extérieurs viennent appuyer l'action de prévention des organismes Hlm. Le bon fonctionnement des processus partenariaux permet la bonne insertion des ménages.

**Les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).** Le PDALHPD contribue à garantir le droit au logement par des mesures destinées à permettre à toute personne éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, d'accéder à un logement indépendant ou de s'y maintenir, d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques et de pouvoir disposer, le temps nécessaire, si elle le souhaite, d'un accompagnement correspondant à ses besoins. Le PDALHPD inclut les mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes.

Le plan est élaboré et mis en œuvre par l'État et le département et leurs

partenaires locaux, pour une durée maximale de six ans. Le PDALHPD fixe, par secteur géographique, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers. Il permet un véritable suivi et une évaluation des actions, mobilisant l'ensemble des outils de droit commun, dont le FSL et les procédures d'attribution prioritaire de logements sociaux, ceci en lien étroit avec les chartes de prévention des expulsions.

#### Le Fonds de solidarité logement (FSL).

Ces aides départementales, qui font l'objet d'une décentralisation depuis 2005, ont bénéficié en 2009 à 624 389 ménages dans le parc privé et dans le parc social, pour un montant global de près de 250 millions d'euros. Ce fonds vise :

- l'accès au logement (126 094 ménages aidés). L'aide, sous forme de prêt ou d'allocation directe, est conditionnée à une garantie et à un accompagnement social quasi systématique;
- l'aide au maintien dans le logement, en cas de difficulté passagère (77 206 ménages aidés);
- l'aide aux fluides (depuis 2005): 421 089 ménages ont bénéficié d'une aide au paiement de l'énergie, de l'eau ou du téléphone. 81 % des aides concernent des charges d'énergie.

**Le Loca-pass.** Le Loca-pass est un système d'aide pour les ménages octroyé par le « 1 % Logement » (logement des salariés) pour les aider à s'installer dans un logement. Il propose deux aides qui peuvent ou non être cumulées. La première est destinée à faciliter le dépôt de garantie demandé par le bailleur : il s'agit d'une avance sous forme d'un prêt remboursable en 25 mois. La seconde est une garantie contre les impayés de loyers et de charges, qui remplace la garantie personnelle, pendant trois ans à compter de l'entrée dans le lo-

## PAYS DE LA LOIRE

### Remobiliser les locataires en difficultés grâce à « l'accompagnement collectif individualisé »

L'organisme Hlm LNH et l'association nantaise Anef-Ferrer ont développé une méthodologie d'accompagnement de ménages en difficultés dans un objectif d'insertion ou de maintien dans le logement. L'innovation réside dans la complémentarité d'un accompagnement individualisé et d'une approche collective favorisant les échanges d'expériences et de savoir-faire. Elle s'appuie sur une participation active du bénéficiaire. Les séances de travail collectives ont porté, à la demande des locataires concernés, sur différentes thématiques notamment en lien avec la gestion du budget et du logement. Initié en 2008, ce dispositif a bénéficié à 130 ménages qui, grâce à cette démarche, ont développé leurs capacités d'autonomie, régularisé leur situation administrative et budgétaire et pu se réapproprier leurs droits et devoirs de locataires.

gement (avec une prise en charge de neuf mois maximum d'impayés de loyers). Le Loca-pass est fréquemment utilisé par les organismes Hlm : entre 150 000 et 200 000 locataires en bénéficient chaque année, c'est-à-dire plus d'un tiers des entrants.

### La prévention des expulsions

Depuis la loi du 5 mars 2007 sur le droit au logement opposable, les ménages menacés d'expulsion font partie des personnes à reloger prioritairement. Une circulaire du 26 octobre 2012 demande aux préfets de ne pas procéder à l'expulsion de ces ménages sans relogement.

**Les chartes de prévention des expulsions locatives.** Pour permettre le traitement coordonné des situations d'expulsion locative, la loi « Alur » prévoit qu'une charte de prévention de l'expulsion, dont les dispositions seront fixées par décret, doit être élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés. Elle est approuvée par le comité responsable du PDALHPD et fait l'objet d'une évaluation annuelle de ce même comité ainsi que devant la CCAPEX.

**Les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)** sont l'outil ►►

» partenarial de la prévention des expulsions, également conforté par la loi « Alur ». Créées dans chaque département, elles ont pour missions de :

- coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le PDALHPD et la charte pour la prévention de l'expulsion ;
- délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.

**Les protocoles de prévention des expulsions dans le parc social.** Prévu par la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, les protocoles de prévention des expulsions, signés pour deux ans entre l'occupant et le bailleur Hlm, visent à maintenir dans le logement les ménages défaillants et dont le bail a été résilié. L'occupant s'engage à reprendre les paiements et voit son aide personnelle au logement rétablie. Dès lors que l'occupant respecte ses engagements (qui figurent dans le protocole), le



Colocation étudiante, Le Mans Habitat, au Mans (72)

bailleur renonce à poursuivre la procédure judiciaire d'expulsion et doit, au terme du protocole, conclure un nouveau bail avec l'occupant. Dix mille protocoles ont été signés en 2012.

### Une gamme de solutions pour les personnes dont les difficultés ne sont pas seulement financières

Le logement social constitue une réponse pour ceux qui ne peuvent accéder à un logement aux prix du marché. Compte tenu du service rendu et de la localisation, l'intérêt pour certains publics est manifeste : les jeunes, les personnes âgées, les personnes handicapées, les ménages à très faibles ressources. Le parc social classique permet de trouver des solutions adaptées, mais les organismes sont également investis dans la production d'une offre diversifiée d'hébergements et de logements accompagnés pour les ménages en grande difficulté sociale ou en mobilité.

**Les réponses en matière d'hébergement.** L'entrée directe dans le logement pour les ménages les plus fragiles n'est parfois pas possible. Avant cela, le passage par une structure d'hébergement temporaire peut s'avérer une solution pour répondre à l'urgence.

Les communes et les intercommunalités ont des obligations en

matière de mise en place de places d'hébergement sur leur territoire, obligations qui ont été renforcées par la loi sur le droit au logement opposable :

- au minimum une place d'hébergement par tranche de 2000 habitants pour les communes membres d'un EPCI à fiscalité propre dont la population est supérieure à 50 000 habitants ainsi que pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- une place par tranche de 1 000 habitants dans les communes visées ci-dessus et comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.

Les organismes Hlm peuvent être maîtres d'ouvrage délégués pour différents types de structures d'hébergement destinées à accueillir de façon temporaire des personnes en grandes difficultés. Ces structures sont gérées par des associations :

- centres d'hébergement d'urgence (CHU) pour l'accueil à la journée ou la nuit ;
- centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) pour l'accueil, d'une durée de six mois maximum, de personnes isolées ou de familles, avec mission d'accompagnement et d'insertion ;
- centres d'accueil des demandeurs d'asile (Cada, pour la durée de l'ins-

## RHÔNE (69)

### Des logements et des services adaptés pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées

Partenaire de la charte « Rhône + vivre chez soi » du conseil général qui encourage les bailleurs sociaux à développer une offre de logements adaptés, l'Opac du Rhône a livré 200 logements neufs répondant à ce référentiel et adapté cette année, dans le parc existant, son 1 600<sup>e</sup> logement au vieillissement. Confronté à un vieillissement accru de ses locataires (30 % de ses locataires âgés de plus de 60 ans et 7 % de ces nouveaux entrants âgés de plus de 65 ans), il s'est doté de moyens humains spécifiques et contribue au développement d'une offre nouvelle dédiée. Il a été primé en 2013 dans le cadre du concours Agevillage pour une opération intergénérationnelle qui accueille personnes âgées, familles et jeunes travailleurs. Dans le cadre du programme européen Host, l'Opac du Rhône a investi en outre le domaine des TIC en proposant à une soixantaine de ses locataires âgés des tablettes numériques afin de rompre leur isolement et de leur apporter des informations sur les services susceptibles de les aider dans leur quotidien.

truction de la demande) et centres provisoires d'hébergement (pour les personnes ayant obtenu le statut de réfugiés, pour une durée de six mois).

Malgré le renforcement des obligations des collectivités locales en matière d'hébergement, les places d'accueil dans ces différentes structures restent le plus souvent insuffisantes. Devant l'ampleur des besoins, le passage à un logement pérenne est une solution pour libérer des places dans les structures. C'est un enjeu fort et un axe de travail important pour les organismes Hlm, en lien avec les associations.

**Les résidences sociales.** Elles sont destinées à des publics spécifiques, connaissant des situations particulières et durables, du fait de leur âge, de leur origine, de maladies, ou encore de difficultés sociales.

Dans certains cas, ces structures sont une étape avant le passage vers un logement classique dans le parc social. Elles sont construites par les organismes Hlm, mais gérées dans la plupart des cas par des associations dont c'est le cœur de métier.

Des partenariats étroits sont donc noués entre les bailleurs et les associations. Ces structures peuvent être :

- des résidences sociales, qui accueillent pour des séjours de quelques jours à plusieurs années des personnes cumulant des difficultés économiques et sociales, isolées et ayant besoin d'une aide à l'insertion sociale;

- des foyers de travailleurs migrants pour des hébergements allant de quelques mois à plusieurs années, notamment pour les immigrés vieillissants;

- des foyers de jeunes travailleurs, destinés à des jeunes entre 16 et 30 ans, en mobilité professionnelle, et dans l'attente d'une stabilisation dans un logement;

- des foyers de logements étudiants, qui font l'objet de partenariat avec les Crous. Dans le cadre du plan de relance en faveur du logement étudiant, les organismes se sont engagés à renforcer leur production nouvelle (5 000 logements par an);

- des maisons relais, destinées à accueillir de façon pérenne les personnes nécessitant une présence et un accompagnement, notamment du fait de difficultés psychologiques, avec une formule d'habitat semi-collectif et une animation gérée par un hôte;

- des résidences-accueil qui permettent l'accueil pérenne d'adultes en situation d'exclusion du fait d'un handicap psychique. Elles sont gérées en partenariat avec des services médico-sociaux et psychiatriques.

Ces différentes résidences sont comptabilisées au titre de l'article 55 de la loi «SRU» qui impose aux villes de disposer d'une certaine proportion de logements sociaux.

**Le logement d'insertion en diffus.** Par ailleurs, les organismes Hlm gèrent des logements d'insertion en diffus dans le parc de logements classique, qui peuvent être loués à des associations. Certains sont appelés à répondre de façon provisoire à des besoins très précis (personnes sortant de prison, d'hôpitaux psychiatriques). D'autres sont utilisés par les associations pour permettre un passage en souplesse des familles ayant connu des difficultés financières ou sociales vers le logement durable, par le système des baux glissants : au bout de quelques mois ou années, le bail signé avec l'association passe à la famille occupante. Ces solutions diversifiées, dans la forme, les publics et la gestion, concourent toutes à trouver des solutions intermédiaires et adaptées pour chacun. Ces solutions peuvent être pérennes ou transitoires avant l'accès à un logement pérenne.

**Les baux spécifiques.** Des solutions plus souples peuvent être proposées en réponse à des besoins particuliers, notamment vis-à-vis des jeunes qui débutent dans la vie :

- les logements meublés, proposés à la location aux étudiants par les organismes Hlm depuis quelques années. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion étend cette disposition aux jeunes de moins de 30 ans, aux titulaires d'un

## RENNES (35)

### La colocation solidaire dans le parc Hlm : s'investir au plus près des habitants

Archipel Habitat et Espacil ont développé à Rennes un partenariat avec l'Afev, association étudiante, qui consiste à installer des colocations étudiantes en cœur de quartier. Trois à quatre étudiants se partagent un logement Hlm et animent un projet social tout au long de l'année au bénéfice des habitants, en contrepartie d'un loyer très modéré. Après une phase d'expérimentation dans le quartier de Villejean (quatre colocations en 2011), la démarche est étendue et associée d'autres bailleurs sociaux. Soutenu par la ville de Rennes, Rennes métropole, la région et des partenaires locaux, ce dispositif est un réel moyen de conjuguer offre de logements abordables pour un public jeune, engagement citoyen en direction des quartiers et utilisation de la ressource étudiante pour le développement territorial. D'autres bailleurs sociaux ont mis en place avec l'Afev ce type de dispositif à Poitiers, Villeurbanne, Paris, Le Mans et Caen.

contrat d'apprentissage ou de professionnalisation dans le cadre d'un contrat d'une durée d'un an ;

- la colocation, mise en œuvre par les bailleurs sociaux, notamment en faveur des étudiants. Elle présente l'intérêt de pallier la pénurie de petits logements dans le parc social et de diminuer le taux d'effort de chacun. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a clarifié les modalités juridiques de la colocation pour favoriser son développement. La loi ouvre notamment la possibilité de louer des logements en colocation à des étudiants, des personnes de moins de 30 ans ou des personnes en insertion professionnelle pour une durée limitée. La mise en œuvre de cette disposition doit donner lieu à des expérimentations de « circuits courts d'attribution ».

- la sous-location, qui offre l'opportunité de louer une pièce du logement à une personne extérieure au ménage. Ce dispositif vise principalement les personnes en sous-occupation : il leur permet ainsi de rester dans leur logement tout en proposant une solution de logement abordable pour un étudiant, un apprenti ou une personne en insertion professionnelle. ♦

# 3

## Favoriser le « vivre ensemble » dans les logements sociaux



Jardin partagé, Opac 38, Échirolles (38)

Une politique du logement doit aussi porter une attention particulière au « vivre ensemble » et au bon fonctionnement des résidences et des quartiers. Ce point fait partie de la mission des organismes Hlm, à travers la gestion locative, aux côtés de la collectivité locale. Depuis plusieurs années, les organismes ont renforcé leur gestion de proximité et leur présence sur le terrain, en mettant en place des agences ou antennes locales, avec des interlocuteurs disponibles pour les locataires, mais aussi pour les services des collectivités locales. Ils ont travaillé à la formation des gar-

diens, qui sont de véritables relais de l'organisme auprès des habitants. Par ailleurs, les organismes mettent en place des actions et une communication particulière destinées aux locataires. Ils suivent leurs demandes, recueillent leurs avis à travers des dispositifs de concertation et des enquêtes de satisfaction.

### Une gestion locative adaptée

Les organismes Hlm travaillent également à l'amélioration continue de la qualité du service rendu aux habitants dans tous les ensembles immobiliers, quelle que soit leur situation

urbaine, patrimoniale ou sociale. Ces démarches associent des partenaires, principalement les collectivités locales, ainsi que les représentants des habitants. Si la gestion reste complexe dans certains territoires, des progrès très importants ont été réalisés. Ceux-ci sont révélés notamment à travers les résultats des enquêtes de satisfaction triennales et d'autres dispositifs d'écoute-clients, plus réguliers. Lors du dernier bilan triennal, le taux de satisfaction des locataires au niveau national avoisinait les 83 %.

Les organismes se sont équipés pour pouvoir apporter des réponses effi-

caces aux besoins de leurs locataires sur leur « cœur de métier ». Une attention particulière a été accordée à la propreté et au traitement des réclamations. Les organismes ont aussi mis en place des modes d'organisation adaptés : présence sur le terrain renforcée avec des gardiens et autres agents de proximité... Des actions de formation et de qualification des personnels sur les sites ont permis de repenser les services de proximité pour les personnes âgées, les familles monoparentales, les personnes isolées et de développer les commerces de proximité, l'activité et l'emploi.

Ces démarches sont souvent formalisées dans des « chartes » ou « engagements » qui associent les habitants et les partenaires, et certains organismes ont obtenu des certifications ISO 9001, Qualibail ou Qualirésidence. Pour aller plus loin, et toucher tous les organismes, des diagnostics conseil « Habitat, qualité, services »<sup>®</sup>, conduits par des auditeurs externes, se développent dans la branche professionnelle afin d'objectiver les situations, d'évaluer pour chaque organisme les acquis et les marges de progrès et, si nécessaire, d'aider à résorber les situations de non qualité.

### Accompagner les locataires individuellement

Les organismes Hlm interviennent aussi pour des besoins plus particuliers et peuvent être amenés à jouer un rôle important en matière d'accompagnement social. Des conseillers et travailleurs sociaux ont pour missions d'aider les ménages fragiles à accéder au logement, de traiter de façon précoce les impayés et de prévenir les expulsions. Ils peuvent contribuer au règlement des troubles de voisinage. Ils sont en contact permanent avec les locataires et leur intervention permet d'adapter les procédures de gestion aux difficultés sociales rencontrées. Ils jouent également un rôle dans les partenariats avec les acteurs extérieurs en charge de l'accompagnement social, en fonction des difficultés

des familles et en articulation avec le PDALHPD : acteurs sociaux, associations, partenaires du milieu sanitaire et médico-social et centres communaux d'action sociale (CCAS). Alors que le nombre des situations de précarité et de fragilité sociale et de santé augmente, l'accompagnement exercé par les organismes Hlm peut compléter l'action des pouvoirs publics.

### Développer la mobilité des locataires

Les organismes Hlm travaillent pour développer la mobilité des locataires Hlm et répondre à leurs attentes qui évoluent avec les parcours de vie. Ils apportent une attention particulière aux situations de sur et sous-occupation ainsi qu'à l'inadéquation entre les ressources et le montant de la quittance. Des propositions peuvent aussi être faites aux ménages pour accéder à la propriété.

Dans le cadre de ces mutations, certains organismes proposent la prise en charge des frais de déménagement et d'installation.

Les dispositifs visant à favoriser la mobilité ont été renforcés avec la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009.

### La concertation avec les habitants

Le « vivre ensemble » est l'un des facteurs clés du bien-être dans les quartiers d'habitat social. La contribution des habitants est essentielle, ils peuvent devenir des relais de la vie collective de leurs quartiers. Les habitants sont représentés par des administrateurs au sein du conseil d'administration des organismes Hlm. Ces administrateurs sont élus par l'ensemble des locataires et ils ont les mêmes pouvoirs et mêmes devoirs que les autres administrateurs.

Les organismes Hlm ont l'obligation d'organiser un plan de concertation locative avec l'ensemble des locataires. Ce plan définit les modalités pratiques de la concertation et instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative.

## INDRE-ET-LOIRE (37)

### Un groupe d'habitants référents pour améliorer la qualité de service en continu

Val Touraine Habitat a choisi de faire de la concertation avec les locataires une de ses priorités. L'OPH départemental a mis en place en mai 2012 un groupe d'habitants référents. Ils sont consultés régulièrement sur des thèmes aussi divers que le site internet de l'office, la charte du « mieux vivre ensemble » ou la démarche qualité. Cette vingtaine d'habitants bénéficie également d'informations et de présentations pédagogiques leur permettant de disposer des clés pour un échange de qualité avec le bailleur. Par ailleurs, Val Touraine Habitat réunit chaque année un forum des locataires qui associe plusieurs centaines de locataires dans un dialogue constructif avec les représentants de l'office sur les questions du quotidien des locataires. Ces dispositifs permettent une prise en compte effective des attentes et des besoins des locataires dans les décisions de l'office.

## FOCUS

### Les élections des représentants des locataires

Tous les quatre ans, les locataires Hlm sont invités à un rendez-vous citoyen unique : les élections des représentants des locataires. Ce vote, 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.

Afin de construire et maintenir la citoyenneté dans les quartiers, les organismes peuvent accompagner l'émergence de représentants d'habitants au niveau de l'immeuble ou du groupe d'immeubles (conseils consultatifs de quartier, délégués de cage d'escalier, personnes relais...). Des chartes de bon voisinage sont proposées, le plus souvent rédigées avec les locataires ou leurs représentants.

Les habitants sont en général désireux d'être impliqués plus en amont dans les choix de projets et de constructions conçus pour eux. Pour les projets de renouvellement urbain, réhabilitation ou résidentialisation, des réunions de concertation et un travail très en amont avec les associations de quartiers, les amicales de locataires, sont mis en place, y compris au-delà des seules obligations réglementaires. ♦

## GLOSSAIRE

**ADIL** Agence départementale d'information sur le logement  
**ALUR** Loi « Accès au logement et pour un urbanisme rénové » (loi du 24 mars 2014)  
**ANAH** Agence nationale de l'habitat  
**ANIL** Agence nationale pour l'information sur le logement  
**ANRU** Agence nationale pour la rénovation urbaine  
**APL** Aide personnalisée au logement  
**CADA** Centre d'accueil de demandeurs d'asile  
**CCAPEX** Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives  
**CCAS** Centre communal d'action sociale  
**CCH** Code de la construction et de l'habitation  
**CCI** Chambre de commerce et d'industrie  
**CGLLS** Caisse de garantie du logement locatif social  
**CHRS** Centre d'hébergement et de réinsertion sociale  
**CHU** Centre d'hébergement d'urgence  
**CIL** Comité interprofessionnel du logement  
**CUS** Convention d'utilité sociale  
**DALO** Droit au logement opposable  
**DPU** Droit de préemption urbain  
**ENL** Loi « Engagement national pour le logement » (loi du 13 juillet 2006)  
**EPCI** Établissement public de coopération intercommunale  
**EPF** Établissement public foncier  
**EPL** Entreprise publique locale  
**ESH** Entreprise sociale pour l'habitat (SA Hlm)  
**FSL** Fonds de solidarité logement  
**HLM** Habitation à loyer modéré  
**MAPTAM** Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi du 27 janvier 2014)  
**OPH** Office public de l'habitat  
**PDALHPD** Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées  
**PDH** Plan départemental de l'habitat  
**PDU** Plan de déplacements urbains  
**PLAI** Prêt locatif aidé d'intégration  
**PLH** Programme local de l'habitat  
**PLS** Prêt locatif social  
**PLU** Plan local d'urbanisme  
**PLUS** Prêt locatif à usage social  
**PRU** Projet de rénovation urbaine  
**PSP** Plan stratégique de patrimoine  
**SACICAP** Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété  
**SCOT** Schéma de cohérence territoriale  
**SEM** Société d'économie mixte  
**SGAHLM** Société de garantie de l'accèsion Hlm  
**SNE** Système national d'enregistrement (de la demande de logement social)  
**SRU** Loi « Solidarité et renouvellement urbains » (loi du 13 décembre 2000)  
**TFPB** Taxe foncière sur les propriétés bâties  
**USH** Union sociale pour l'habitat  
**VEFA** Vente en l'état futur d'achèvement  
**ZAC** Zone d'aménagement concerté  
**ZAD** Zone d'aménagement différé

# Pour aller plus loin...

## OUVRAGES ET REVUES

- « **Le guide du maire 2014** », Association des maires de France, 2014
- « **Le guide du président d'intercommunalité 2014** », Association des maires de France, 2014
- « **HLM: 12 questions que se posent les maires. Guide à l'usage des collectivités locales** », Union sociale pour l'habitat, 2014
- « **10 idées reçues sur les HLM** », Union sociale pour l'habitat, 2013
- « **Les villes moyennes et l'habitat. Portraits de territoires et stratégies habitat** », Fédération des villes moyennes, Caisse des dépôts, Union sociale pour l'habitat, 2013
- « **L'habitat social dans la prospective territoriale** », Union sociale pour l'habitat, Caisse des dépôts, 2012
- « **Le logement social** », Michel Amzallag, Claude Taffin, LGDJ, 2009
- « **Les HLM acteurs et témoins de leur temps** », Ouvrage collectif, Union sociale pour l'habitat, 2006



- « **Guide de l'administrateur de coopérative d'HLM** », A.RE.COOP, 2014
- « **Livret de l'administrateur d'un office public de l'habitat** », Fédération des Offices Publics de l'Habitat, 2010

## SITES INTERNET

- **Union sociale pour l'habitat** : [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)
- **Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat** : [www.foph.fr](http://www.foph.fr)
- **Fédération nationale des entreprises sociales pour l'habitat** : [www.esh.fr](http://www.esh.fr)
- **Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm** : [www.hlm.coop](http://www.hlm.coop)
- **UES-AP / Pœcivis** : [www.pœcivis.fr](http://www.pœcivis.fr)
- **Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social** : [www.fnar-habitat.org](http://www.fnar-habitat.org)
- **Association des maires de France** : [www.amf.asso.fr](http://www.amf.asso.fr)
- **Le Courrier des maires** : [www.courrierdesmaires.fr](http://www.courrierdesmaires.fr)
- **Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires** : [www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)
- **Anru** : [www.anru.fr](http://www.anru.fr)
- **Anil** : [www.anil.org](http://www.anil.org)
- **Fédération des EPL** : [www.lesepl.fr](http://www.lesepl.fr)
- **Réseau des acteurs de l'habitat** : [www.acteursdelhabitat.com](http://www.acteursdelhabitat.com)



## FORMATION

- **Afpols – Formation pour l'habitat** : [www.afpols.fr](http://www.afpols.fr)
- **École du renouvellement urbain** : [www.ecoledurenouvellementurbain.com](http://www.ecoledurenouvellementurbain.com)
- **École de l'accèsion sociale à la propriété (EASP)** : [www.ecoledelaccessionsocialealapropriete.fr](http://www.ecoledelaccessionsocialealapropriete.fr)
- **Le Moniteur** : <http://formations.lemoniteur.fr>
- **Mairie 2000 (formation de l'Association des maires de France)** : <http://mairie2000.asso.fr>
- « **Le Courrier des maires** » en partenariat avec le **Groupe Territorial** : <http://territorial.fr/987-formations.htm>

# L'Union sociale pour l'habitat

L'Union sociale pour l'habitat représente, en France métropolitaine et dans les territoires d'outre-mer, quelque 755 organismes Hlm à travers ses cinq fédérations (la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, les entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm, l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et la Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social). Elle 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**, d'analyse et d'étude sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et d'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat; **une fonction d'information, de conseil et d'assistance** auprès des organismes afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités et leurs compétences professionnelles.

En 2013, 106 000 logements locatifs et foyers ont été financés par les organismes Hlm qui détiennent et gèrent 4,2 millions de logements et logent plus de 10 millions de personnes. Les opérateurs de logement social sont aussi des acteurs importants de l'accession sociale à la propriété: environ 12 000 logements ont été vendus à des accédants, en secteur groupé ou en diffus. Animés par 12 000 administrateurs bénévoles, ces opérateurs emploient 80 000 salariés. ●

## Les contacts régionaux

Dans chaque région, une association régionale d'organismes d'habitat social regroupe l'ensemble des organismes de logement social qui interviennent sur son territoire. Elle connaît les problématiques en matière de logement à chacun des échelons: régional, départemental et intercommunal. Chaque association régionale exerce plusieurs missions, pour les organismes Hlm et auprès des collectivités locales, qu'elle informe sur les possibilités d'intervention en matière de logement social.

### ALSACE

#### AREAL

2 rue Saint-Léonard – CS 50005  
67608 SÉLESTAT CEDEX  
Tél.: 03 90 56 11 90  
[www.areal-habitat.org](http://www.areal-habitat.org)

### AQUITAINE

#### AROSHA

Hangar G2  
1 quai Armand Lalande  
33300 BORDEAUX  
Tél.: 05 56 69 47 90  
[www.union-habitat.org/](http://www.union-habitat.org/)  
[espacearosha.com](http://espacearosha.com) (adhérents)

### AUVERGNE

#### Association régionale Auvergne de l'Union Sociale pour l'Habitat

Maison de l'habitat – 4<sup>e</sup> étage  
129 avenue de la République  
63100 CLERMONT-FERRAND  
Tél.: 04 73 34 01 07  
[www.ar-auvergne-ush.org](http://www.ar-auvergne-ush.org)  
(adhérents)

### BASSE-NORMANDIE

#### Association régionale pour l'habitat social Basse-Normandie

55 rue des Jacobins  
14000 CAEN  
Tél.: 02 31 50 08 30  
[www.arhlm-bassenormandie.org](http://www.arhlm-bassenormandie.org)

### BOURGOGNE

#### Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne

30 boulevard de Strasbourg  
21000 DIJON  
Tél.: 03 80 36 44 44  
[www.habitat-bourgogne.org](http://www.habitat-bourgogne.org)

### BRETAGNE

#### ARO Habitat Bretagne

39 rue Jules Lallemand  
35000 RENNES  
Tél.: 02 99 35 02 75  
[www.arohabitat-bretagne.org](http://www.arohabitat-bretagne.org)

### CENTRE

#### Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre

Maison des Entreprises  
14 boulevard Rocheplatte  
45058 ORLÉANS CEDEX 1  
Tél.: 02 18 84 50 00  
[www.ush-centre.org](http://www.ush-centre.org)

### CHAMPAGNE- ARDENNE

#### ARCA

38 rue Cérès  
51100 REIMS  
Tél.: 03 26 05 04 14  
[www.arca-hlm.com](http://www.arca-hlm.com)

### FRANCHE-COMTÉ

#### Union Sociale pour l'Habitat Franche-Comté

2 H rue Bertrand Russell  
25000 BESANÇON  
Tél.: 03 81 52 21 55  
[www.ushfc-hlm.org](http://www.ushfc-hlm.org)

### HAUTE-NORMANDIE

#### Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Normandie

30 rue Malherbe  
76100 ROUEN  
Tél.: 02 32 81 45 50  
[www.ush-haute-normandie.org](http://www.ush-haute-normandie.org)

### ÎLE-DE-FRANCE

#### AORIF

15 rue Chateaubriand  
75008 PARIS  
Tél.: 01 40 75 70 15  
[www.aorif.org](http://www.aorif.org)

### LANGUEDOC- ROUSSILLON

#### URO Habitat

261 rue Simone Signoret  
CS 20017  
34077 MONTPELLIER CEDEX 3  
Tél.: 04 99 51 25 30  
[www.urohhabitat.org](http://www.urohhabitat.org)

### LIMOUSIN

#### AROLIM

3 rue Montyon  
87000 LIMOGES  
Tél.: 05 55 79 97 48  
[www.arolim.com](http://www.arolim.com)

### LORRAINE

#### ARELOR HLM

9 rue Charlemagne  
BP 50248  
57000 METZ  
Tél.: 03 87 69 01 35  
[www.arelor-habitat.org](http://www.arelor-habitat.org)

### MIDI-PYRÉNÉES

#### Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées

104 avenue Jean Rieux  
31500 TOULOUSE  
Tél.: 05 61 36 07 60  
[www.habitat-midipyrenees.org](http://www.habitat-midipyrenees.org)

### NORD - PAS-DE-CALAIS

#### Association régionale pour l'habitat Nord - Pas- de-Calais

1 rue Édouard Herriot – BP 11  
59008 LILLE  
Tél.: 03 28 16 07 70  
[www.hlm-nord-pas-de-calais.org](http://www.hlm-nord-pas-de-calais.org)

### PACA ET CORSE

#### Association régionale des organismes HLM de Provence-Alpes-Côte- d'Azur et Corse

Immeuble Le Saint-Georges  
97 avenue de la Corse  
13007 MARSEILLE  
Tél.: 04 91 13 73 26  
[www.arhlmpacacorse.com](http://www.arhlmpacacorse.com)

### PAYS DE LA LOIRE

#### Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire

8 avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél.: 02 40 94 87 59  
[www.ush-pl.org](http://www.ush-pl.org)

### PICARDIE

#### Union régionale pour l'habitat en Picardie

2 rue Delambre - Appartement 7  
80000 AMIENS  
Tél.: 03 22 80 91 42  
[www.urh-picardie.org](http://www.urh-picardie.org)

### POITOU-CHARENTES

#### AROSH PC

Porte de Paris  
2 rue du général Sarraill  
86000 POITIERS  
Tél.: 05 49 88 71 80  
[www.aroshpc.org](http://www.aroshpc.org)

### RHÔNE-ALPES

#### ARRA

4 rue de Narvik – BP 8054  
69351 LYON CEDEX 08  
Tél.: 04 78 77 01 07  
[www.arra-habitat.org](http://www.arra-habitat.org)

### EN OUTRE-MER

#### Union Sociale pour l'Habitat Outre-mer

14 rue Lord Byron  
75384 PARIS CEDEX 08  
Tél.: 01 40 75 68 58  
[www.habitat-outre-mer.fr](http://www.habitat-outre-mer.fr)

### À BRUXELLES

Représentation auprès  
de l'Union européenne  
Square de Meeus 18  
1050 BRUXELLES – BELGIQUE  
Tél.: 0032 221 384 40  
[www.union-habitat.eu](http://www.union-habitat.eu)



Pour en savoir plus : [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

## L'ACTUALITÉ

Coopération public-public: feu vert de l'Europe

## FOCUS

Le parc locatif social en chiffres

## LE MOUVEMENT

2013 : les Hlm ont relevé le défi de la relance

N°983 / 30 JANVIER 2014

# Habitat

ACTUALITÉS

(Re)découvrez  
la revue  
de référence  
de tous les  
partenaires du  
Mouvement Hlm



Tous les 15 jours, Actualités Habitat fait le point sur l'actualité économique, juridique, technique, sociale liée au secteur de l'habitat, du logement social et de la politique de la ville. La revue, dont la maquette a récemment évolué, propose de nouvelles rubriques et une formule enrichie de points de vues et d'interviews (experts, élus, chercheurs, économistes, sociologues, etc.).

**ABONNEMENT 2014** L'Union sociale pour l'habitat - Direction des Activités Promotionnelles - Editions  
14, rue Lord Byron - 75384 Paris Cedex 08 - Contact: C. Lara / S. Blanc (Tél.: 01 40 75 52 67 / 52 64)  
Périodicité bimensuelle - 1 an ( 22 numéros et des suppléments).

Organismes adhérents: 276 €TTC - Autres abonnés France: 437 €TTC - Etranger: 468 €