

# Le grand **débat** **national**

---

Les Hlm,  
une chance  
pour la France



**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

# Édito

Le Grand débat national, lancé le 15 janvier par le président de la République, est dans sa phase de déploiement autour de quatre thèmes structurant le débat : « La transition énergétique », « La fiscalité et les dépenses publiques », « La démocratie et la citoyenneté », « L'organisation de l'État et des services publics ». Il s'achèvera le 15 mars prochain.

Parce qu'un grand nombre de personnes n'ont pas les ressources nécessaires pour se loger aux conditions du marché nous considérons que se loger décentement est un droit fondamental dont l'exercice doit être garanti.

Le rôle des organismes Hlm présents sur le territoire est de leur procurer un logement en locatif ou en accession à la propriété de bonne qualité. C'est une mission qu'ils assurent dans un souci d'égalité, en veillant à ce que tous les publics auxquels ils s'adressent puissent disposer d'un habitat digne, sûr et confortable. Adossés à ces valeurs, les organismes Hlm ont construit un parc de près de 5 millions de logements, où habitent aujourd'hui plus de 11 millions de personnes. C'est un patrimoine qui appartient à la Nation.

Dans le cadre du Grand Débat, le Mouvement Hlm a fait le choix de mieux faire connaître la réalité économique et sociale du logement social.

## SAVEZ-VOUS QUE 1 FRANÇAIS SUR 2 VIT OU A VÉCU EN HLM ?

Loin des caricatures, le logement social est avant tout **une chance pour la France** que beaucoup de pays nous envient. Avec près de 5 millions de logements, le parc social accueille aujourd'hui 11 millions de personnes. Ce sont des couples qui démarrent dans la vie, des familles monoparentales, des retraités, des étudiants, des personnes qui se séparent, des ménages qui ont besoin d'une résidence adaptée... Il n'y a pas de modèle type de « HLM », mais il y a une mission : proposer des logements aux loyers plus faibles que ceux du marché, accueillir en priorité les ménages aux ressources les plus modestes, garantir une qualité de vie et l'assurance que l'on pourra rester dans son logement.

**Vivre en Hlm n'est pas une exception.  
1 Français sur 2 vit ou a vécu en Hlm.**

Défendre le logement social, penser à son avenir, c'est penser à l'avenir de toutes celles et ceux qui un jour pourraient en avoir besoin. C'est apporter de la stabilité aux ménages qui souffrent de précarité.

Des logements sociaux, il y en a partout en France (Métropole et Outre-Mer). Parfois pas assez, parfois dans des territoires où les besoins ont baissé avec le temps, avec le recul du nombre d'habitants.

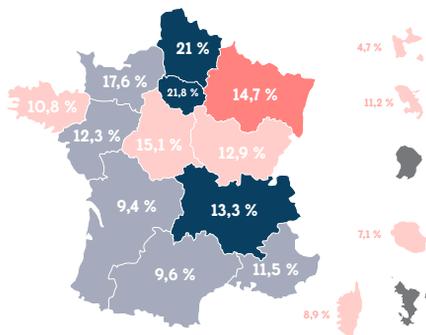
**À l'heure où notre pays se livre à une réflexion profonde sur la façon dont il doit organiser ses stratégies de développement et de redistribution sociale, à l'heure où la question du pouvoir d'achat est au cœur des préoccupations de millions de nos concitoyens, le Mouvement Hlm propose ici quelques clés de lecture.**

## Le logement social, c'est le patrimoine de ceux qui n'en ont pas.



### NOMBRE DE LOGEMENTS HLM ET PROPORTION DE LOCATAIRES HLM PAR RÉGIONS

RPLS 2017, parc Hlm et Recensements - France entière



#### % de locataires sociaux

- Moins de 200 000
- 200 000 à moins de 300 000
- 300 000 à moins de 400 000
- 400 000 et plus
- Non renseigné

Si les locataires du parc Hlm représentent en moyenne environ 15 % des ménages en 2017, dans deux régions (Hauts-de-France et Île-de-France) ils en constituent plus de 20 %.

## Quelques éléments clés



# 1 Français sur 2

vit ou a vécu en Hlm

**17Mds€**

d'investissement  
ont été réalisés en 2017,  
soutenant l'activité et l'emploi

soit

**150000**

emplois directs  
dans le secteur du bâtiment  
et auprès d'entreprises  
de proximité



Au total, les mesures prises  
dans le cadre de la loi  
de finances 2018,  
ont coûté plus de

**2 Mds€**

aux organismes  
de logement social.



Le chiffre d'affaires des organismes Hlm  
est constitué en quasi-totalité par les loyers  
des locataires



Les organismes Hlm sont régulièrement  
contrôlés par une agence d'État,  
l'ANCOLS, l'Agence nationale de Contrôle  
du logement social

**13 Mds€**

L'économie globale de pouvoir d'achat  
permise par les Hlm a été estimée  
à 13 milliards d'euros en 2011  
par le Ministère du logement.



**74,4 Mds€**

Le logement rapporte 74,4 milliards d'euros à l'État  
et aux collectivités locales, en taxes notamment.



**2000 euros**

En moyenne, la trésorerie des organismes Hlm  
est de l'ordre de 2000 euros par logement.



Aujourd'hui l'État régule la distribution des aides à la pierre, mais ne les finance pas. Ce sont essentiellement les organismes Hlm qui, par un prélèvement annuel auquel ils sont soumis, financent les aides nationales.



**1 Mds€**

seulement versé par l'État sur les 10 milliards d'aides apportés dans le cadre du Nouveau Plan de Rénovation urbaine.

## 12 000 logements

D'ici 2021, tous les organismes Hlm locatifs de moins de 12 000 logements, sauf s'ils sont seuls dans leur département, auront finalisé ces rapprochements et ces coopérations.



En moyenne, et à caractéristiques de logement similaires, les locataires du parc social s'acquittent d'un loyer de

**40%** inférieur au loyer du marché privé.



Sur

**45 Mds€**

d'investissement pour le premier plan de rénovation urbaine, plus des

**2/3**

(30 milliards d'euros) ont été portés par les organismes Hlm eux-mêmes.



**85**

propositions concrètes du Mouvement Hlm dans le cadre de la Conférence du consensus et de la loi Elan.

# Les organismes Hlm sont des acteurs de l'économie sociale et solidaire,

## créateurs d'emplois et d'activité dans les territoires

Les organismes Hlm ont une mission centrale qui est de construire et d'acheter des logements pour loger prioritairement des familles modestes. **Leur chiffre d'affaires est constitué en quasi-totalité par les loyers des locataires.**

Les organismes Hlm ne sont pas des entreprises comme les autres. Acteurs de l'économie sociale et solidaire, leurs bénéficiaires ne sont pas massivement versés sous forme de dividendes à des actionnaires, mais sont dédiés à la réhabilitation et à la construction de nouveaux logements sociaux.

Ces dernières années, 100 000 logements sociaux neufs ont été mis en chantier, et 100 000 autres ont été réhabilités chaque année.

**Ce sont ainsi près de 17 milliards d'euros d'investissement qui ont été réalisés en 2017, soutenant l'activité et l'emploi - environ 150 000 emplois directs - dans le secteur du bâtiment et auprès d'entreprises de proximité.**

Les organismes Hlm remplissent une **mission de service public**, fixée par la loi. Très concrètement, **le niveau et l'évolution des loyers dans le parc social sont réglementés**, la construction de nouveaux logements sociaux relève de décision de l'État et des collectivités locales.

Les organismes Hlm sont également régulièrement contrôlés par une agence d'État, l'ANCOLS, l'Agence nationale de Contrôle du logement social.

Il s'agit donc d'un secteur particulièrement réglementé, dont le modèle économique sert une mission sociale et non pas les intérêts de tel ou tel acteur économique privé.

## LE LOGEMENT SOCIAL, UN OUTIL DE POUVOIR D'ACHAT ET DE MIXITÉ SOCIALE

Grâce à des loyers bien plus bas que dans le parc privé, les Hlm permettent un gain de pouvoir d'achat à leurs locataires. En moyenne, et à caractéristiques de logement similaires, les locataires du parc social s'acquittent d'un loyer **40 % inférieur au loyer du marché privé**.

L'économie globale de pouvoir d'achat permise par les Hlm a été estimée à 13 milliards d'euros en 2011 par le Ministère du logement. Variable selon les territoires, cet écart est notablement plus marqué dans les zones où il est le plus difficile de se loger.

Le parc social a aussi un rôle déterminant dans la mixité sociale des territoires en permettant aux ménages modestes de se loger dans des zones d'où ils seraient exclus par le niveau des loyers du marché.

En outre le parc social, contrairement à de nombreux bailleurs du parc privé, est largement plus ouvert aux personnes dont les revenus sont irréguliers (intérim, temps partiel) ou n'ont pour ressources que des minima sociaux et des aides familiales.



### « COMMENT SONT CHOISIES LES PERSONNES QUI ACCÈDENT À UN LOGEMENT SOCIAL ? »

L'attribution des logements sociaux est un processus très encadré et contrôlé. Pour chaque logement qui se libère, l'attribution du logement à une famille est effectuée sous le contrôle d'une « commission d'attribution des logements » à laquelle participe un représentant de l'État, un représentant de la mairie, ainsi que des représentants des locataires et du bailleur social.

La commission d'attribution s'assure que les familles respectent les conditions d'accès au logement social (et notamment les revenus qui doivent être inférieurs à des plafonds fixés par l'État) avant d'attribuer un logement.

## Environ 200 € de pouvoir d'achat en plus pour les locataires du parc Hlm.



### LES HLM, UNE SOLUTION DE LOGEMENT POUR LES FAMILLES MONOPARENTALES

**En 2017**



**18%**

des locataires Hlm  
étaient des **familles  
monoparentales** de 1  
ou 2 enfants (contre 9 %  
dans le parc locatif privé)



**3%**

des locataires Hlm  
étaient des **familles  
monoparentales** de  
3 enfants et plus (contre 1 %  
dans le parc locatif privé)

# Le logement ne « coûte » pas à l'État, il lui rapporte



## PEUT-ON INVESTIR MOINS DANS LE LOGEMENT ? LES ENSEIGNEMENTS EUROPÉENS

À l'heure de la recherche d'économie la tentation existe, encouragée par les défenseurs d'une dérégulation du secteur. C'est le choix qu'ont fait l'Allemagne et la Grande-Bretagne il y a quelques années : plan de ventes massif, désinvestissement public, ouverture aux investisseurs privés. Les résultats sont aujourd'hui tellement catastrophiques (logements dégradés, crise de l'accès au logement, baisse de la production...) que leurs gouvernements font machine arrière et réinvestissent massivement, notamment dans le logement social (5 milliards d'euros investis par l'Allemagne pour le logement abordable et 2 milliards de livres investis par la Grande-Bretagne dans le logement social communal).

L'ensemble des acteurs (État, collectivités locales, entreprises via Action Logement...) ont engagé 42 milliards d'euros en 2017, soit l'équivalent de 1,8 % du PIB dans la politique du logement au sens large (parc locatif social et parc privé, locataires Hlm, locataires du privé, propriétaires, accédants). Historiquement, ce pourcentage est relativement stable, voire en légère baisse ces dernières années. C'est deux fois moins que ce que le logement rapporte à l'État et aux collectivités locales, en taxes notamment : 74,4 milliards d'euros (Source : Comptes du Logement 2017).

Le parc locatif social et ses locataires ne consomment pas la majeure partie de ces interventions (40 % pour le parc locatif social et ses locataires, 30 % pour le parc locatif privé, 20 % pour les propriétaires et 10 % pour les politiques d'hébergement).

**En France, il y a 2 millions de demandeurs de logements enregistrés dans le Système National d'Enregistrement de la demande.** Moins investir dans le logement social c'est faire le choix de ne pas répondre à leur besoin de logement abordable, ou plus proche de leur travail, ou plus adapté à la taille de leur famille...

## 42 Mds€

investis en 2017 pour l'ensemble de la politique du logement pour les propriétaires et le parc locatif privé et social.



## 74,4 Mds€

rapportés sous forme de taxes à l'État et aux collectivités locales

# APL, Aides à la pierre et Hlm : le vrai du faux



## QUI BÉNÉFICIE DES AIDES AU LOGEMENT EN FRANCE ?

Une allocation logement peut être versée, sous certaines conditions, notamment de ressources, à toute personne qui loue un logement. Il existe 3 types d'allocations : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS).

Pour l'APL qui concerne le parc social, prenons deux exemples :

- Un couple (ou une personne seule) avec un enfant dans une ville de zone 2 (agglomération de plus de 100 000 habitants comme Dijon ou Reims) touchera l'APL si ses revenus mensuels n'excèdent pas 1890 €. Si, par exemple, ses revenus sont de 1750 €, l'APL s'élèvera à 46 € par mois. Pour des revenus de 1200 €, l'APL sera de 223 € par mois.

Avec des revenus de 1200 €, un loyer de 400 € et des charges locatives de 150 €, le taux d'effort du ménage, une fois l'APL déduite, est de 27 %. Il serait de 46 % sans APL.

- Dans le parc privé, pour un ménage avec un enfant qui perçoit l'Allocation de logement familiale (ALF) :

Avec les mêmes revenus, le ménage touchera en ALF exactement la même somme qu'en APL dans le parc social. Avec des revenus de 1200 €, un loyer de 650 € et des charges locatives de 150 €, le taux d'effort du ménage une fois l'ALF déduite est de 48 %. Il serait de 67 % sans ALF.

Cet exemple montre que c'est le cumul des aides à la personne et des loyers bas du parc social qui permet d'offrir une solution de logement avec un taux d'effort supportable à des ménages disposant de revenus proches du SMIC ou inférieurs.

## QUELLE ÉVOLUTION DES AIDES AU LOGEMENT ?

Pour limiter l'évolution des dépenses publiques, les gouvernements successifs ont souvent fait le choix de limiter la progression des aides à la personne alors que celle-ci ne fait que refléter la paupérisation et la précarisation des ménages aux revenus les plus modestes.

En 2017 notamment une baisse de 5 euros par mois a pénalisé l'ensemble des ménages bénéficiant des aides à la personne (6 millions de ménages dont 2,6 millions sont logés dans le parc social).

En 2018 des baisses de loyers de plus de 800 millions d'euros ont été imposées aux organismes de logement social, non pas pour baisser la charge finale en logement des locataires mais pour mettre en place une baisse des APL. En clair les organismes Hlm perdent 800 millions de ressources, l'État économise une dépense de 800 millions et rien ne change, ou presque, pour les locataires.

800 millions de recettes en moins pour les organismes c'est mathématiquement moins de moyens pour entretenir les logements, moins d'argent pour les rénover, moins d'argent pour construire de nouveaux logements sociaux.

En 2018, le Gouvernement a en plus relevé le taux de TVA appliqué à la construction et à la rénovation pour les organismes de logement social de 5,5 % à 10 %.

Au total, les mesures, prises dans le cadre de la loi de finances 2018, ont coûté plus de 2 milliards d'euros aux organismes de logement social.

### APL, PRÉLÈVEMENT

### SUR LES ORGANISMES HLM, LES

### MESURES DE COMPENSATION

### PROPOSÉES PAR LE GOUVERNEMENT

### SONT-ELLES EFFICACES ?

En partie, mais pas complètement. La Caisse des dépôts s'est engagée à augmenter son accompagnement financier des organismes Hlm.

Non seulement ces mesures sont insuffisantes mais elles reposent sur un principe contestable : on remplace une partie du chiffre d'affaires de l'organisme par un allongement de sa dette. Autrement dit, on transfère aux générations futures, organismes comme locataires et demandeurs de logement social, le poids de cette dette.

Le Mouvement Hlm discute actuellement avec les pouvoirs publics pour que soit revue cette trajectoire financière qui pourrait amener les bailleurs sociaux, à partir de 2020, à financer toujours plus le budget général de l'État et moins les besoins en logements des ménages modestes.



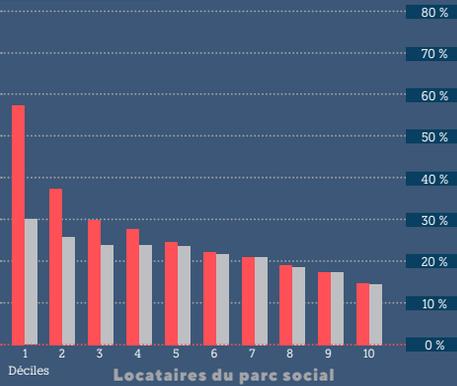
### AIDES À LA PIERRE : QUI LES FINANCE ?

Les aides à la pierre sont des aides au financement de la production de nouveaux logements sociaux ou de la réhabilitation d'anciens logements sociaux. Ces aides prennent la forme de subventions, d'aides fiscales ou d'emprunts à taux réduit. Elles permettent aux organismes Hlm en complément des fonds propres qu'ils investissent, d'emprunter moins ou à moindre coût, et donc de pouvoir proposer des logements à loyer réduit. **L'État régule la distribution de ces aides mais ne les finance pas**, hormis via des aides fiscales. Pour la première fois dans l'histoire du financement du logement social, en 2019, l'État n'apporte plus de subventions ; elles proviendront des collectivités locales, d'Action Logement... et des organismes Hlm eux-mêmes par le biais d'une cotisation pesant notamment sur leurs loyers.

# Et pourtant...



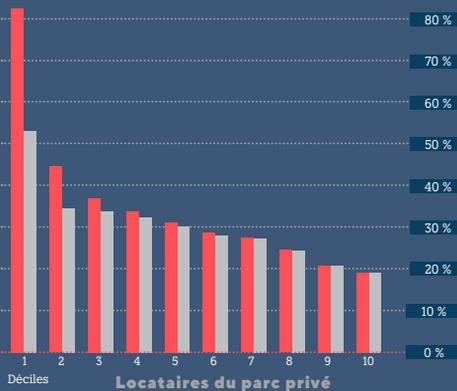
Taux d'effort brut et net selon le statut d'occupation et le décile de niveau de vie



## UN TAUX D'EFFORT PLUS SUPPORTABLE DANS LE PARC SOCIAL

Aides à la pierre et aides à la personne se conjuguent pour éviter aux ménages les charges insupportables, créées par les loyers du marché.

La situation dans le parc social est bien évidemment plus supportable que dans le parc privé.



■ Taux d'effort brut  
■ Taux d'effort net

Sources : USH-DEEF - Enquête logement 2013, Insee, France métropolitaine, hors ménages dont la pers. de réf est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs

## Et pourtant...



### ... LES HLM FONT DÉJÀ « ÉCONOMISER » 1 MILLIARD D'APL PAR AN AU BUDGET DE L'ÉTAT

À l'heure actuelle, 50 % des bénéficiaires de l'APL dans le parc social (1,3 million de ménages) ont un loyer inférieur au loyer plafond utilisé dans le calcul de l'APL. Le fait qu'ils logent dans le parc social se traduit directement pour l'État par le versement d'une aide moindre que celle qu'ils percevraient s'ils logeaient dans le parc privé. (...) « L'économie d'aides » ainsi réalisée par l'État, est évaluée à 1 milliard d'euros.



**1 Md€**

d'économies d'APL/an  
au budget de l'État

### ... LES HLM ÉVITENT DES COÛTS INDIRECTS DE « MAL LOGEMENT » À LA SOCIÉTÉ

En logeant, dans des conditions décentes et à moindre coût, les ménages les plus modestes, le parc social français permet d'éviter nombre des coûts indirects pour la société.

#### • Réussite éducative

Toutes choses égales par ailleurs, un élève vivant dans un logement suroccupé a **40 % de risque de plus** d'être en situation de retard scolaire qu'un autre élève.

#### • Santé

Toutes choses égales par ailleurs, le risque de déclarer une situation de santé fragile est aggravé de la manière suivante :



**40%**

Situation  
de suroccupation



**40%**

En présence  
de bruit



**50%**

Précarité  
énergétique



**40%**

D'humidité

## Et pourtant...

### **... LE PARC SOCIAL REMPLIT SA MISSION D'ACCUEIL DES PLUS MODESTES ET DES PLUS FRAGILES**

Les Hlm doivent remplir une mission sociale, c'est leur première priorité et les indicateurs qui sont donnés ici témoignent de cet engagement. Ils doivent, en parallèle, pour accompagner correctement leurs locataires et répondre aux besoins des villes et communes, préserver une mixité sociale, éviter de créer des quartiers « ghettos ».

#### **Les Hlm sont occupés dans une grande proportion par des ménages aux revenus très modestes.**

**42 %** des ménages locataires du parc social ont des revenus qui les placent parmi les **20 %** de ménages les plus pauvres

#### **Les Hlm logent les familles qui vivent en dessous du seuil de pauvreté :**

**1/2**

des nouveaux entrants a des ressources inférieures au seuil de pauvreté

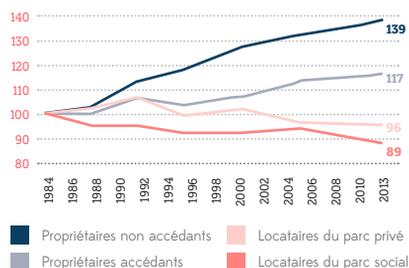
#### **Les Hlm participent à la lutte contre le sans-abrisme et l'hébergement :**

En 2017, les Hlm ont accueilli 25400 ménages sortants de structures d'hébergement et de résidences sociales (RHVS). Ce sont autant de places qui sont libérées pour les urgences sociales.

#### **Le revenu moyen des locataires Hlm est en baisse.**

Les ménages qui entrent dans le parc (jeunes ménages, familles recomposées...) ont des revenus plus faibles que ceux qui en sortent qui deviennent locataires dans le parc privé ou entrent dans un parcours d'accession. Le revenu des locataires Hlm moyen est ainsi en baisse, en volume (corrige des effets de l'inflation) de 11 % entre 1984 et 2013.

#### **Évolution des revenus par statut d'occupation - € constants (base 100 en 1984)**



#### **Les Hlm garantissent l'égalité d'accès :**

environ une demande sur quatre est pourvue, le taux de succès est donc de **23 %** pour l'ensemble des ménages demandeurs.

# Quel bilan pour la politique de Rénovation urbaine, qui la finance ?

On entend dire que beaucoup d'argent a été investi dans la rénovation urbaine depuis 2003. Ces investissements étaient et sont justifiés au vu de la situation dramatique que vivent les habitants de plusieurs centaines de quartiers. Ces investissements ont permis, de l'avis même des habitants concernés, d'améliorer leur vie quotidienne après la rénovation de leur quartier, comme le mesure régulièrement l'Agence de Rénovation urbaine.



## DES HABITANTS SATISFAITS DE LA RÉNOVATION URBAINE DES QUARTIERS

**86 %** des habitants de quartiers en rénovation se disent satisfaits de vivre dans leur commune et **68 %** se sentent optimistes pour leur avenir. **72 %** des habitants pensent que la qualité de vie sera améliorée et le quartier mieux desservi par les transports en commun. **71 %** des habitants des quartiers en rénovation considèrent que la rénovation urbaine donne confiance dans la capacité des pouvoirs publics à agir pour améliorer la vie des gens.

(Étude de l'Institut CSA pour l'ANRU - 2013).

Sur 45 milliards d'euros d'investissement pour le premier plan de rénovation urbaine, plus des 2/3 (30 milliards d'euros) ont été portés par les organismes Hlm eux-mêmes, avec des financements de l'ANRU (7 milliards, mais aussi et surtout des fonds propres et des emprunts supportés par les bailleurs sociaux eux-mêmes (23 milliards d'euros). Ces investissements ont notamment permis, sur 400 quartiers en France, la réhabilitation de plus de 330 000 logements sociaux et la construction de près de 140 000 logements sociaux neufs de qualité, en compensation de la démolition de logements obsolètes et inadaptés aux attentes actuelles des habitants.

# 330 000

logements sociaux réhabilités  
sur l'ensemble du PNRU

# 140 000

logements neufs construits  
sur l'ensemble du PNRU



**1 Md€**

seulement versé par l'État sur les 10 milliards d'aides apportés dans le cadre du Nouveau Plan de Rénovation urbaine

L'État a aujourd'hui quasiment disparu du financement de la rénovation urbaine. Il devait financer initialement la moitié du premier programme de rénovation urbaine et n'en a financé en réalité que 10 %.

Sur les 10 milliards d'euros d'aides qui seront apportées dans le cadre du Nouveau Plan de Rénovation urbaine, la contribution de l'État s'élève à 1 milliard d'euros qui sera versé sur 10 ans.

La quasi-totalité du financement de l'Agence nationale de Rénovation urbaine, (l'ANRU) est en fait apportée par les entreprises et les salariés via Action Logement (70 %) et par les organismes Hlm eux-mêmes (20 % soit 2 milliards d'euros).

Comme sur le premier programme, près de 70 % des investissements du Nouveau Programme de Rénovation urbaine, estimés à près de 40 milliards d'euros seront portés par les organismes de logement social, soit entre 25 et 30 milliards d'euros.

En complément les collectivités locales sont également des partenaires importants de la rénovation urbaine et y contribuent, en investissement, en allègement de TFPB, pour permettre aux organismes Hlm de renforcer leurs actions territoriales...



## QUELQUES IDÉES REÇUES SUR LES HLM

« Des logements au rabais ? »

**FAUX**

**82 %** des locataires sont satisfaits du confort de leur logement

« Des tours et des barres partout ? »

**FAUX**

**72 %** des logements locatifs Hlm sont des maisons ou dans des petits immeubles. **20 logements** : c'est la taille moyenne d'une nouvelle opération aujourd'hui.

« Des passoires thermiques ? »

**FAUX**

**30 %** de consommation d'énergie primaire en moins dans les Hlm par rapport aux autres logements. **100 000** rénovations énergétiques par an ont été menées ces dernières années.

« Des logements à vie ? »

**FAUX**

Les conditions d'accès et d'occupation dans le logement social sont réglementées. Pour accéder au logement, il existe des plafonds de ressources différenciés selon les compositions des familles, les zones géographiques, les catégories de logement. Tous les ans les locataires doivent déclarer leurs ressources. Si elles augmentent au-delà du plafond, ils doivent régler un « surloyer de solidarité ». Si elles augmentent de façon trop importante, ils sont obligés de quitter leur logement. Il n'y a pas de Hlm sans conditions de ressources (exception faite de quelques situations : personnes âgées et handicapées). Pour autant, les Hlm sécurisent les parcours de vie en appliquant un principe de « maintien dans les lieux » pour les ménages modestes ou en cas d'accident de vie (veuvage, perte d'emploi, divorce...).

# Des organismes Hlm trop nombreux ?



## 550

organismes Hlm locatifs en France



## 1700

organismes intervenant dans le logement social au Royaume-Uni

C'est une critique traditionnelle faite à l'égard du Mouvement Hlm, notamment par l'État. On dénombre aujourd'hui environ 550 organismes Hlm, intervenant dans le logement locatif. À titre de comparaison, on dénombre près de 1700 organismes intervenant dans le domaine du logement social au Royaume-Uni pour un parc similaire en nombre de logements\*.

Plutôt que leur nombre, c'est leur capacité à répondre aux besoins des territoires qui doit permettre d'apprécier leur performance. Les organismes Hlm à travers des groupes, des coopérations locales, ont engagé depuis longtemps un travail de fond pour mieux répondre aux besoins des territoires.

Il n'a jamais été prouvé que les plus petits organismes étaient plus mal gérés que les grands ou qu'ils répondaient moins bien aux attentes de leurs locataires.

La loi ELAN pour prolonger ces mouvements et les généraliser, a fixé, des règles et un calendrier de regroupement des organismes Hlm qui comptent moins de 12000 logements. D'ici 2021 tous les organismes Hlm locatifs de moins de 12000 logements, sauf s'ils sont seuls dans leur département, auront finalisé ces rapprochements et ces coopérations.



### CONFÉRENCE DE CONSENSUS ET LOI ELAN : 85 PROPOSITIONS CONCRÈTES DU MOUVEMENT HLM

Il y a un an, à la demande du Sénat et avant l'examen de la loi ELAN, une grande concertation s'ouvrait dans une « conférence de consensus » sur le logement. Le Mouvement Hlm a participé à chacun de ses ateliers et présenté dans un Livre blanc, 85 propositions concrètes et ouvertes vers l'avenir, issues de ses travaux, de ses partenariats, de l'expérience de ses 80 000 salariés et 12 000 administrateurs bénévoles.

\* Source : List of registered providers of social housing, janvier 2019, Regulator of Social Housing

# Les organismes Hlm sont-ils « riches » ?

Bercy emploie parfois, pour mettre en cause le modèle de solidarité que représentent les organismes Hlm, l'expression de « dodus dormants ». Reprise par certains responsables politiques de premier plan, elle constitue un « élément de langage » trop souvent employé pour critiquer le logement social.

L'idée est simple : certains bailleurs sociaux auraient accumulé une « cagnotte » au fil des ans, encaissant les loyers de leurs locataires sans investir dans de nouveaux logements.

**Revenons aux chiffres. En moyenne la trésorerie des organismes Hlm est de l'ordre de 2000 € par logement. Réserve qui n'a rien d'exceptionnel pour tout propriétaire responsable. D'autant plus que la dette par logement est, elle, dix fois plus élevée! D'autant plus que sur ces 2000 €, la moitié est déjà fléchée sur des travaux à venir ou intègre les dépôts de garantie des locataires...**

Par ailleurs, les administrateurs sont bénévoles et les associations de locataires participent à la gouvernance des organismes Hlm.

L'autre « richesse » évoquée correspond à la valeur des logements s'ils étaient tous vendus. Au-delà d'une mesure économique qui n'a pas de sens puisque tous les logements sociaux ne peuvent juridiquement ou matériellement être vendus, c'est une question de société, très politique. Même si les organismes Hlm pratiquent ponctuellement la vente de 8000 logements par an et peuvent éventuellement doubler ces ventes, le rôle des Hlm n'est pas de vendre massivement leurs logements locatifs construits au fil du temps. Un logement vendu est un logement qui ne sera plus disponible pour un ménage qui en aurait besoin. Le rôle des Hlm est d'être là, sur plusieurs générations, pour accompagner tous les parcours de vie.



**2000€**

de trésorerie des organismes Hlm  
par logement

[...]

**le rôle des Hlm n'est pas de vendre massivement leurs logements locatifs construits au fil du temps. Un logement vendu est un logement qui n'ira pas à une autre famille, un couple, un jeune... Le rôle des Hlm est d'être là, sur plusieurs générations, pour accompagner tous les parcours de vie.**

# Comment améliorer la situation du logement en France ?

Ce qui crée le mal-logement, ce ne sont pas les organismes Hlm, mais la précarisation forte et croissante d'une grande partie de la population, l'évolution démographique nationale, la désindustrialisation qui a déséquilibré les dynamiques démographiques et économiques, le coût toujours plus élevé du logement locatif privé dans les zones tendues, la mauvaise gestion patrimoniale de certains bailleurs privés qui conduit à des immeubles dégradés.

Face à ces constats, une première priorité est de mettre fin à l'inflation des loyers du secteur locatif privé notamment dans les zones tendues par une politique claire d'encadrement des loyers du parc privé. La production de logements abordables doit être encouragée en relançant, en complément des aides personnelles au logement, des aides à la pierre permettant de construire des logements à bas ou très bas loyers. L'accès au foncier doit être rendu plus économique, notamment dans les zones tendues, en limitant les effets de la concurrence entre acteurs publics et privés. Les dispositifs de défiscalisation doivent être beaucoup mieux contrôlés et évalués.



## 4 SOLUTIONS :

1

Mettre fin à l'inflation des loyers du secteur locatif privé notamment dans les zones tendues par une politique claire d'encadrement des loyers du parc privé

2

La production de logements abordables doit être encouragée en relançant, en complément des aides personnelles au logement, des aides à la pierre permettant de construire des logements à bas ou très bas loyers

3

L'accès au foncier doit être rendu plus économique, notamment dans les zones tendues, en limitant les effets de la concurrence entre acteurs publics et privés

4

Les dispositifs de défiscalisation doivent être beaucoup mieux contrôlés et évalués

## L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

La mission des organismes d'Hlm est aussi de faciliter l'accès à la propriété des ménages à revenus moyens et modestes. Chaque année, ils permettent ainsi à plus de 8 000 familles de réaliser leur projet d'acheter un logement neuf de manière sécurisée.

Nous pouvons réussir cette mission parce que les pouvoirs publics ont mis en place des outils efficaces et pertinents : le prêt à taux zéro, la TVA à taux réduit dans les zones en rénovation urbaine et les quartiers prioritaires de la ville, le prêt social location-accession (PSLA), le nouveau bail réel solidaire (BRS) mis en œuvre avec les organismes de foncier solidaire (OFS). Mais ils sont aujourd'hui menacés pour des raisons budgétaires, ou méritent d'être encouragés.

### NOUS PENSONS QU'IL FAUT :

#### Maintenir le prêt à taux zéro sur tous les territoires

En programmant la disparition du prêt à taux zéro pour l'acquisition d'un logement neuf à compter du 1er janvier 2020 dans les communes classées « B2 » et « C », soit 93 % des communes de métropole, et son maintien d'ici là avec une quotité de prêt dégradée à 20 %, la loi de finances pour 2018 accentue les difficultés de territoires entiers. Pour ces raisons, le rétablissement du prêt à taux zéro sur l'ensemble des communes françaises jusqu'à fin 2021 avec une même quotité de 40 % est nécessaire pour rétablir l'égalité républicaine.

#### Soutenir le prêt social location-accession (PSLA)

Depuis sa création en 2014, le PSLA (qui permet l'acquisition d'un logement neuf en étant dans un premier temps « locataire-accédant ») s'est imposé comme l'un des outils privilégiés des collectivités locales pour accompagner vers l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes. Ce dispositif concerne chaque année entre 5 et 7 000 ménages.

Un rapport de la Cour des comptes publié en 2017 et un rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable en ont souligné la pertinence, tout en demandant une amélioration de son cadre juridique pour en faciliter le développement. Ces mesures de simplification du PSLA méritent de devenir réalité.

#### Intervenir dans la requalification des bourgs centres et des centres anciens dégradés

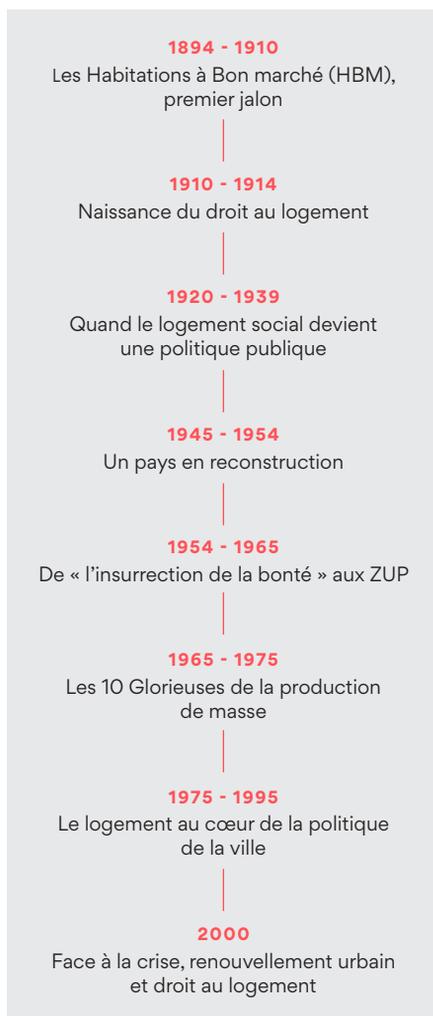
Dans les centres bourgs et les villes moyennes, l'accession sociale peut être une réponse à la revitalisation de ces territoires dans le cadre d'une politique globale, incluant également les équipements et l'urbanisme commercial. Elle peut faciliter la requalification du tissu existant et attirer une nouvelle population. Il faut faciliter ces interventions et mettre en place les outils juridiques et fiscaux nécessaires pour soutenir la requalification des bourgs-centres.

# Les Hlm une vieille ou une grande idée pour l'avenir?

Les organismes Hlm innovent, emploient, créent de la richesse, et ils contribuent largement à l'expression concrète de la solidarité nationale. Les références philosophiques et sociales qui sont les bases du Mouvement Hlm sont inscrites dans l'histoire de France, au titre de la solidarité, du droit de chaque famille à se loger dignement. Au 21<sup>e</sup> siècle, garantir ce droit élémentaire est essentiel.

Ce qui guide le Mouvement Hlm depuis sa création, c'est l'intérêt collectif. Ce qui le caractérise, c'est un rapport particulier au temps : l'urgence des situations sociales et de répondre à la demande, le temps long de son modèle économique, qui fait qu'une décision en apparence bénigne peut se révéler lourde de conséquences 10, 20 ou 30 ans plus tard.

## Le Mouvement Hlm ne perd jamais de vue l'avenir.







**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble