

LES HLM,
UNE CHANCE
POUR
LA FRANCE

FUTUR & FUTURE MAIRE

LES HLM, UNE CHANCE POUR VOTRE TERRITOIRE

L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT

Les Hlm, l'habitat en Mouvement



SOMMAIRE

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



Le Mouvement Hlm,

ce sont près de 560 organismes Hlm, 12 000 administrateurs bénévoles, 88 000 salariés, plus de 10,4 millions de personnes qui sont, aujourd'hui, logées dans les quelque 4,8 millions de logements que possèdent les organismes Hlm et plus de 12 000 familles qui ont accédé à la propriété en 2023 grâce à l'accession sociale.

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

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

POURQUOI LES HLM SONT UNE CHANCE POUR VOTRE TERRITOIRE ?

- Parce qu'ils sont créateurs de pouvoir d'achat, avec des loyers fixés par le législateur permettant la maîtrise du « reste à vivre » des locataires ou des personnes engagées dans une accession sociale à la propriété.
- Parce qu'ils sont créateurs de dynamisme économique : construire, entretenir et rénover des logements sociaux, c'est contribuer à l'emploi local.
- Parce qu'ils sont acteurs des politiques locales de l'habitat, et donc de l'aménagement du territoire.
- Parce qu'ils œuvrent pour la cohésion sociale, en développant, quand c'est nécessaire, des politiques sociales adaptées aux situations des personnes logées.
- Parce qu'ils sont bâtisseurs et gestionnaires sur la durée, et qu'ils prennent en compte les impératifs écologiques et de long terme.
- Parce qu'ils facilitent les parcours de vie et les parcours résidentiels, en accompagnant chaque locataire dans son projet, du plus fragile au futur acquéreur en accession sociale à la propriété.
- Parce qu'ils sont des acteurs du renouvellement urbain et qu'ils transforment les quartiers en partenariat étroit avec les collectivités locales pour les adapter aux évolutions de la société et à la transition environnementale.



Le parc Hlm compte

4.8 millions

de logements locatifs sociaux

380 000

logements-foyers

11 M

de personnes sont logés par des organismes de logement social

390 000

logements ont été attribués en 2023, soit à des nouveaux ménages, soit à des locataires du parc social en mobilité

12 800

logements ont été vendus en 2023 en accession sociale à la propriété

17,6 milliards

d'euros ont été investis en 2023 par les organismes Hlm, dont 5 milliards pour rénover et réhabiliter leur patrimoine

Aujourd'hui, plus de

2,8 millions

de ménages sont en attente d'un logement social

La mission des Hlm : « Loger la France telle qu'elle est dans sa diversité »

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

Adapter les logements à l'évolution des modes de vie

Pour répondre à la multiplication des nouveaux besoins, l'offre de logements et de services d'accompagnement s'est diversifiée, au service des programmes de l'habitat des collectivités territoriales. Les organismes Hlm aident à construire des parcours résidentiels pour les familles. Pour faciliter l'accès à l'indépendance des jeunes adultes, leur permettre de quitter le domicile parental, pour effectuer des études ou trouver un premier emploi, les bailleurs proposent une offre de petits logements et développent la colocation. L'accession sécurisée à la propriété est aussi une réponse pour les jeunes ménages, notamment au moment de fonder une famille. Face aux enjeux de la

dépendance, les organismes Hlm adaptent les logements et créent des services spécifiques pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et contribuer à l'autonomie des personnes en situation de handicap. Pour les personnes en situation précaire ou en réinsertion, différentes solutions sont également développées en lien avec d'autres partenaires : résidences sociales, pensions de famille, logements d'insertion...

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

Le financement des programmes immobiliers est pensé pour moduler les niveaux de loyers et accueillir des ménages aux pouvoirs d'achat différents. L'enjeu : favoriser à la fois la mixité socioéconomique des quartiers et une répartition

équitable de l'aide publique entre ceux qui en ont le plus besoin. Selon le niveau de loyer des futurs résidents, le financement des Hlm est plus ou moins soutenu par des aides publiques, pour des prestations de qualité égale.

Trois produits de financement différents existent : le PLUS, le PLAI et le PLS.

- Le PLUS est le produit central de financement du logement social (logement locatif social – LLS – dans les DOM).
- Le PLAI est destiné aux ménages cumulant des difficultés sociales et de faibles ressources (dans les DOM il s'agit du logement locatif très social – LLTS).
- Le PLS est destiné au financement de logements Hlm pour des ménages de classe moyenne, mais dont les ressources ne dépassent pas 30 000 € annuels.



Pour satisfaire les besoins, une étude d'HTC indique qu'il faudrait construire 518 000 logements par an d'ici 2040 dont 198 000 logements sociaux



1 Français sur 2

vit ou a vécu dans un logement social au cours de sa vie

Source : KantarPublic

COMBIEN DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SONT AGRÉÉS CHAQUE ANNÉE?

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

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

Agréments 2023 en métropole, hors ANRU (source DHUP)		
PLAI	27 800	34 %
PLUS	29 400	36 %
PLS	25 000	30 %
Ensemble	82 200	100%

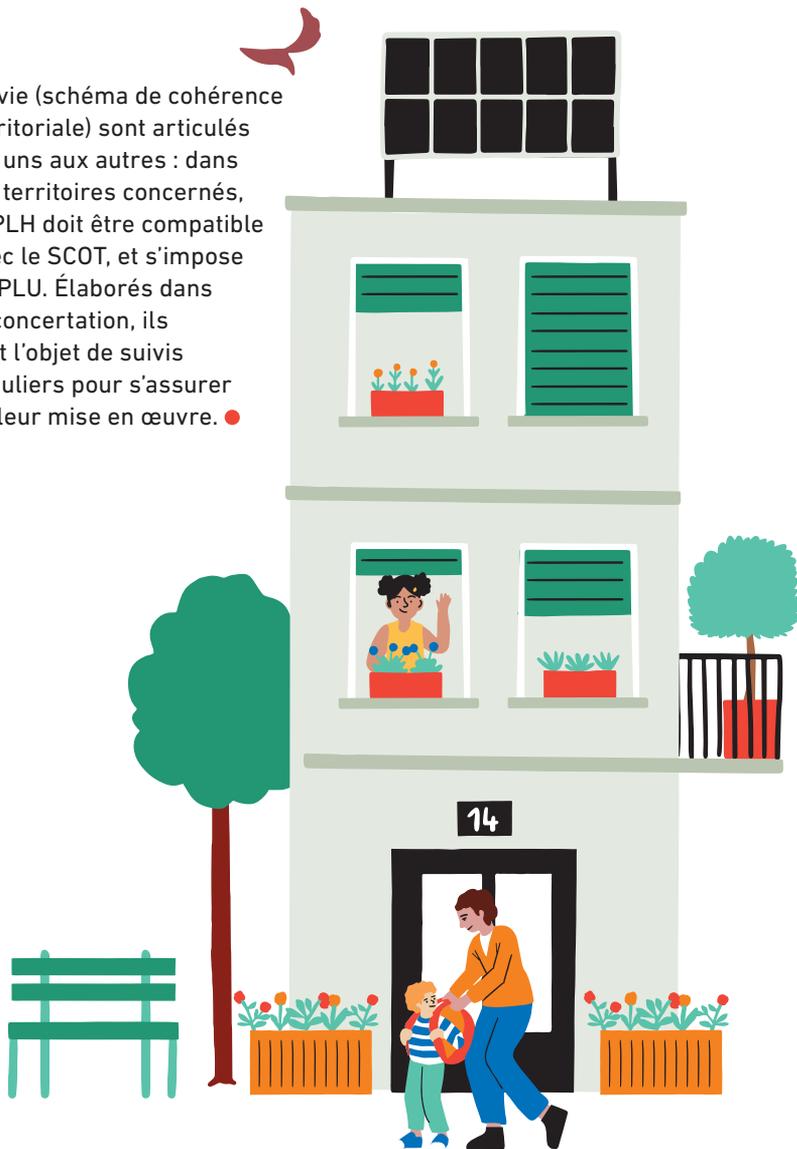
Fin février 2025, le nombre de demandeurs avait déjà augmenté de 60 000 par rapport à fin décembre 2024

En complément de ces trois produits, les organismes développent des programmes intégrant des Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) qu'ils peuvent réaliser *via* des filiales dédiées. Ils répondent aux besoins des ménages qui disposent de revenus trop élevés pour accéder au parc social mais qui peinent à trouver un logement privé dans les zones tendues. Ils ne bénéficient pas en revanche des mêmes aides et ne sont pas comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

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

Les élus locaux disposent de plusieurs outils de planification pour traduire la vision stratégique qu'ils portent sur leur territoire. Ces outils spécifiques, dédiés à l'habitat (programme local de l'habitat), aux règles d'urbanisme (plan local d'urbanisme), ou à des enjeux transversaux d'aménagement d'un bassin

de vie (schéma de cohérence territoriale) sont articulés les uns aux autres : dans les territoires concernés, le PLH doit être compatible avec le SCOT, et s'impose au PLU. Élaborés dans la concertation, ils font l'objet de suivis réguliers pour s'assurer de leur mise en œuvre. ●



S'IMPLIQUER, EN TANT QU'ÉLU, DANS LA GOUVERNANCE DES ORGANISMES HLM

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



LE PLH, DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

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

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

acteurs locaux. Chaque commune participe à son élaboration, contribue à la définition des besoins et délibère pour son adoption.

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

PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2025, AUX LOGEMENTS FINANCÉS AVEC LE PLUS - Revenu fiscal de référence 2023 en euros

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
Une famille monoparentale avec un enfant	52 284 €	47 944 €	37 259 €
Un couple avec deux enfants	62 424 €	57 429 €	44 982 €

Les organismes Hlm, partenaires de premier plan des collectivités locales

Des acteurs du pacte républicain

Les organismes Hlm ont pour mission de mettre à disposition un logement de qualité, en location ou en accession sociale à la propriété, à tous les ménages qui peinent à se loger dans les conditions du marché. Ils contribuent à la mise en œuvre du droit au logement et au renforcement de la mixité sociale dans les territoires.

Une chaîne de savoir-faire

Les organismes Hlm construisent, attribuent et gèrent des logements de haute qualité technique, architecturale et environnementale. Ils réalisent des opérations d'accession à la propriété assorties de garanties pour l'accédant. Ils peuvent également intervenir pour les collectivités locales en tant qu'aménageurs ou assurer la gestion de syndic de copropriétés issues de leur activité.

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

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

Les logements locatifs qu'ils produisent sont soumis de manière pérenne à des plafonds de loyers et les attributions sont réalisées sous conditions de ressources. Ils ne peuvent être vendus sans que les collectivités locales ayant participé à leur financement ne soient consultées. La spécificité des organismes Hlm tient en outre à la place importante donnée aux collectivités locales, aux habitants et aux partenaires dans leurs instances de décisions.

Ils sont par ailleurs animés par 88 000 salariés et des administrateurs bénévoles.

Une diversité d'opérateurs aux statuts juridiques différents

Il existe aujourd'hui près de 560 organismes, répartis sur l'ensemble du territoire :

- 180 Offices Publics de l'Habitat (OPH), établissements publics locaux rattachés à des collectivités locales ou à des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ;
- 172 Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), sociétés anonymes investies d'une mission d'intérêt général ;
- 162 Sociétés coopératives d'Hlm, sociétés à capital variable fondées sur les principes coopératifs de démocratie et de transparence ;
- 46 Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP). ●

Dans chaque région, une Association régionale rassemble l'ensemble des organismes d'habitat social qui interviennent sur son territoire

ORGANISME HLM



LE REGROUPEMENT DES ORGANISMES

De nombreux organismes coopèrent et coordonnent leurs actions entre eux, soit en appartenant à un groupe d'entreprises, soit via une société de coordination, le plus souvent à l'échelle territoriale

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

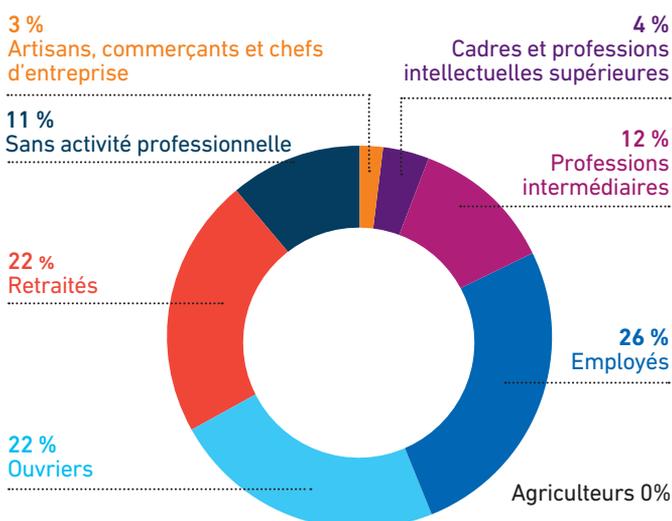
Loin des idées reçues, les Français soutiennent massivement les Hlm, qu'ils considèrent comme des acteurs essentiels de la cohésion sociale. Bâtir et gérer un parc social, c'est investir dans l'économie locale, attirer des ménages aux profils divers, et assurer un habitat qui tient compte des enjeux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

Un instrument de cohésion sociale au service de la République

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

Source enquête BVA/USH octobre 2022

CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES RÉFÉRENTS DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC HLM Recensement 2021, France entière





Les Hlm permettent de loger des ménages jeunes et des familles, qui font vivre l'économie locale et les services publics.

Un rôle économique qui bénéficie à l'emploi local

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

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

Avec 4,8 millions de logements en gestion, et environ 100 000 logements annuels agréés (moyenne de production annuelle sur les six dernières années), les organismes Hlm disposent d'un potentiel d'action considérable dans la lutte contre le changement climatique. Ils sont les garants d'un développement du parc social en phase avec les défis climatiques et environnementaux : éradication des passoires thermiques E/F/G et mise en œuvre de la stratégie nationale bas carbone (SNBC). ●

LES HLM, GARANTS DU BIEN-VIVRE ENSEMBLE

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

Source : USH, Les Hlm en chiffres 2023



Les organismes Hlm participent au logement des travailleurs clés, indispensables à la vie collective, et permettent de loger les salariés à proximité de leur emploi, ce qui est souvent gage d'activité et de développement pour les entreprises. Garants du bien vivre-ensemble, les organismes Hlm remplissent cette mission au quotidien, en témoignent les locataires eux-mêmes : 92 % se déclarent satisfaits de la localisation de leur logement.

Source : USH, Observatoire de la perception de la qualité de vie dans l'habitat

50 %

du parc social français est classé en étiquette énergétique A, B ou C contre environ 30 % pour l'ensemble du parc résidentiel français.

Source : USH, Les Hlm en chiffres 2024

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

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

Il vise aussi à assurer une répartition équilibrée du logement social sur le territoire, gage de la diversité et de la mixité en matière d'habitat.



Trois types de communes concernées

L'article 55 de la loi SRU a créé l'obligation pour les communes les plus urbaines de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux d'ici à 2020. Ce seuil s'applique aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) appartenant à un EPCI ou à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Les communes correspondant à ces critères et qui ont un « taux de tension » (rapport entre le nombre de demandes en attente et le nombre d'attributions annuel) inférieur à deux, conservent un objectif de 20 %.

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

Les logements comptabilisés

Chaque année, un inventaire des logements locatifs sociaux est effectué dans ces communes. Il prend en compte les logements des organismes Hlm (à l'exception des logements non conventionnés et construits depuis 1977), les logements des Sociétés

d'économie mixte (SEM) et de certaines entreprises minières, les logements locatifs conventionnés ou récemment déconventionnés, les ventes récentes, le prêt social location-accession (PSLA), la plupart des logements-foyers, les logements commercialisés en BRS (comptabiliser dans la catégorie de financement PLS), ainsi que les logements à vocation sociale appartenant aux collectivités locales ou à l'État.

Des objectifs de rattrapage triennaux

Les communes n'atteignant pas les seuils fixés s'engagent dans un plan de rattrapage comportant des objectifs intermédiaires triennaux. Quand elles appartiennent à un EPCI compétent en matière de PLH, les objectifs sont fixés par ce dernier. Les communes doivent s'engager dans un rythme de rattrapage de 33 % du déficit en trois ans, leur permettant d'atteindre 100 % de l'objectif en trois périodes triennales.

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

des pénalités qui peuvent être multipliées par cinq par décision préfectorale.

Une diversité de modes de production

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

La liste des communes et agglomérations concernées par l'objectif de 20 % est précisée par le décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013. Elle est consultable sur le site www.legifrance.gouv.fr.

Pour atteindre progressivement les objectifs fixés, la loi précise des objectifs triennaux de construction, qui doivent être inscrits dans les programmes locaux de l'habitat. ●

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

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

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

Pour les collectivités locales, la mise en place de stratégies foncières très en amont des projets de construction de logements ou d'aménagements

urbains permet de mieux en maîtriser les coûts et d'assurer un développement équilibré de leur territoire. Cette préoccupation est de plus en plus prise en compte dans les documents de planification et de programmation.

Mettre des terrains à disposition des opérateurs

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



QUELLE EST LA PART DU FONCIER DANS LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION DE LOGEMENT SOCIAL ?

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



Constituer des réserves foncières

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

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

Développer les programmes mixtes dans les secteurs fonciers « prisés »

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

une partie des logements en Véfa à un organisme Hlm ou lui rétrocéder une partie du terrain.

Les organismes Hlm, acteurs de la programmation foncière

Le savoir-faire des organismes Hlm en matière d'aménagement urbain leur permet d'être force de proposition dans la conception de la politique foncière des collectivités

Reconduit en 2025 avec un budget global de 1,15 milliard d'euros, le Fonds vert comprend plusieurs mesures visant à accompagner la trajectoire de sobriété foncière des collectivités pour leur permettre d'accélérer la construction de logements tout en limitant l'étalement urbain et en renforçant la qualité des sols :

- **Soutien au recyclage foncier** : les crédits du Fonds vert peuvent financer des déficits d'aménagement pour des opérations de reconversion de friches situées dans les zones urbanisées, en vue notamment d'y installer de nouveaux logements et commerces ;
- **Appui à la renaturation des villes et des villages** : le Fonds vert cofinance des solutions d'adaptation aux impacts du changement climatique fondées sur la nature (renaturation, régulation hydraulique, végétalisation...) ;
- **Aide aux maires bâtisseurs** : depuis 2025, 100 millions d'euros sont prévus pour encourager la délivrance rapide de permis de construire pour des opérations de nouveaux logements. L'aide cofinance les équipements publics et aménagements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants et vise en particulier les opérations d'acquisition-amélioration, de densification, de renouvellement urbain, de comblement de dents creuses ou encore de transformation de bureaux en logements. Une prime, modulable par les préfets en fonction des besoins locaux, sera accordée aux logements sociaux.

territoriales. Ils peuvent assurer le rôle d'aménageur, du petit aménagement de lotissement communal à la zone d'aménagement concertée (ZAC). Les organismes Hlm peuvent également densifier d'anciennes opérations de logement social et ainsi, en capitalisant sur le foncier préexistant, limiter l'étalement urbain et les coûts des équipements collectifs induits. ●

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

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

Produire des logements aux loyers inférieurs à ceux du marché

Les Hlm sont comparables en qualité et en coût de construction aux logements destinés au locatif privé ou à l'accession. Pour que leur loyer soit sensiblement inférieur à ceux du marché, tout en permettant une exploitation

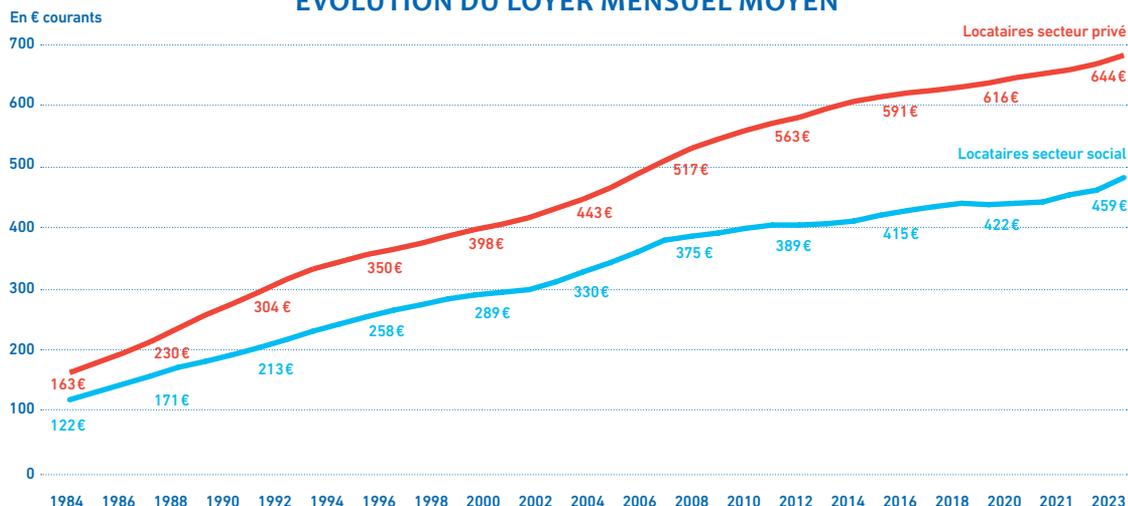
durablement équilibrée, la production de ces logements repose sur un modèle de financement original qui associe différents acteurs.

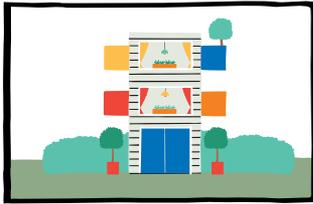
Un modèle adossé à l'épargne populaire et aux fonds propres

Les opérations de logement social sont financées pour près de 80 % en moyenne

par des prêts de long terme à taux modérés émis par la Caisse des Dépôts à partir des ressources du Livret A. Les loyers permettent à la fois de rembourser ces emprunts, de couvrir les coûts de gestion et de dégager des ressources entièrement réemployées dans le financement de l'activité Hlm.

ÉVOLUTION DU LOYER MENSUEL MOYEN





L'apport de l'État

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

Depuis 2016, c'est le Fonds national des aides à la pierre qui distribue les subventions attribuées par l'État à chaque logement social en construction, subventions qui varient elles aussi en fonction de la nature des programmes. Ce fonds est financé par les organismes Hlm, qui mutualisent ainsi une partie de leurs ressources, et par Action Logement. S'il ne contribue plus directement au

FNAP depuis 2019, l'État subventionne toutefois les opérations Hlm en accordant des avantages fiscaux aux

organismes Hlm (taux réduits de TVA, exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties). ●

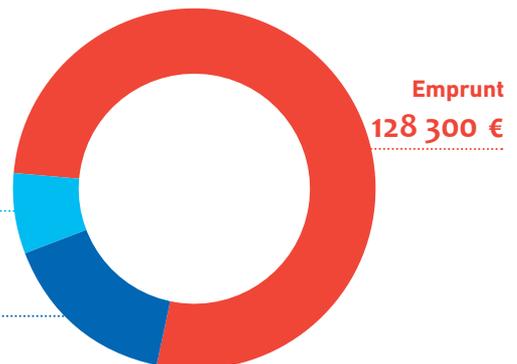
FINANCEMENT D'UN LOGEMENT SOCIAL NEUF

Coût moyen : 166 800 €

Subventions

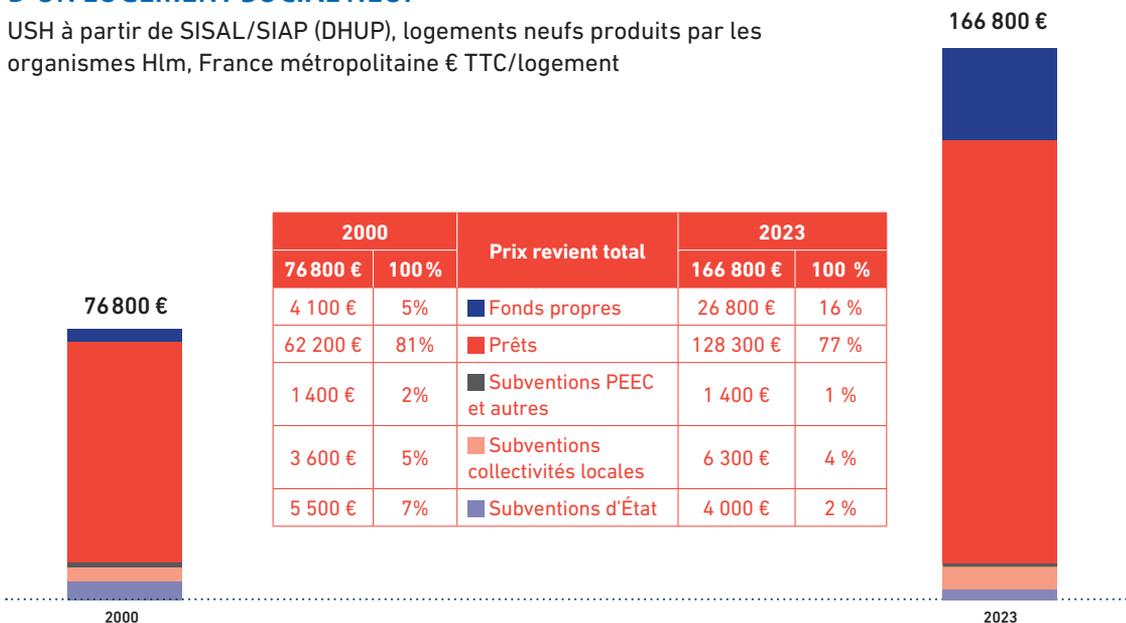
11 700 € dont :
 État : 4 000 €
 Collectivités locales : 6 300 €
 Action Logement et autres : 1 400 €

Fonds propres de l'organisme Hlm
26 800 €



ÉVOLUTION DU COÛT MOYEN ET DU FINANCEMENT MOYEN D'UN LOGEMENT SOCIAL NEUF

USH à partir de SISAL/SIAP (DHUP), logements neufs produits par les organismes Hlm, France métropolitaine € TTC/logement



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

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

La participation des employeurs à travers Action Logement

Parmi les sources de financement, les employeurs, à travers Action Logement, participent à l'effort de construction, destiné au logement des salariés. Elle prend la forme de prêts et de subventions et donne lieu également à des droits de réservation.

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

Les normes et les réglementations, en constante inflation, sont de plus en plus coûteuses à mettre en œuvre.

Le coût des matières premières et des matériaux de construction a par ailleurs fortement augmenté, consécutivement à la crise de la Covid et à la guerre en Ukraine. Or, réduire le coût de construction des Hlm est indispensable pour modérer les loyers et les charges, sans renoncer à la qualité. Pour ce faire, les organismes Hlm actionnent plusieurs leviers : choisir des dispositifs énergétiques économes sur le long terme, favoriser les innovations comme la construction modulaire, notamment en bois, recourir à la conception-réalisation lorsque cela est justifié, etc. ●



LA PART DES FONDS PROPRES DES BAILLEURS DANS LES OPÉRATIONS EN CONSTANTE AUGMENTATION

Les fonds propres proviennent des résultats d'exploitation et du produit de la vente. Ils sont utilisés pour participer au financement des opérations de réhabilitation (environ 2,4 milliards d'euros de fonds propres en 2023) et des opérations de construction (environ 1,6 Md€ de fonds propres en 2021). En moyenne, cela représente près de 26 800 euros investis en fonds propres par logement neuf en 2023, contre seulement 4 100 euros en 2000.

Source : *Compte du logement et Sisal*

Comment les logements Hlm sont attribués

En 2024, 383 500 000 logements sociaux ont été attribués. De la constitution du dossier de demande de logement jusqu'à son examen par la commission d'attribution des logements, le processus d'attribution des Hlm est encadré par la loi. Le maire en est partie prenante.

Les collectivités locales, au niveau intercommunal, sont chargées, par la loi, d'organiser l'accueil et l'information des demandeurs, d'accompagner leurs démarches et de mettre en place une gestion partagée de la demande par l'ensemble des acteurs professionnels.

Des attributions encadrées

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

L'attribution d'un logement est l'acte qui précède la signature d'un contrat entre le bailleur et le locataire : le bail

d'habitation. Elle constitue un acte qui engage locataires et bailleur dans la durée et est au cœur de la mission des organismes Hlm. Elle se décide de manière collégiale au sein de la commission d'attribution des logements mise en place par chaque organisme Hlm.

Cette commission est constituée de représentants du conseil

d'administration de l'organisme, dont un représentant des locataires. Le maire de la commune concernée en est membre de droit et dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. Le préfet est informé de l'ordre du jour de chaque réunion et y participe à sa demande.

Le rôle des réservataires

Pour chaque logement à attribuer, la commission examine trois dossiers. Le maire peut proposer des candidats pour les logements qui ont été réservés par la commune en contrepartie

de sa participation au financement de l'opération ou de sa garantie. Action Logement et d'autres collectivités peuvent aussi être réservataires et proposer des candidats. L'État dispose, de droit, d'un contingent de réservation pour loger les ménages prioritaires.

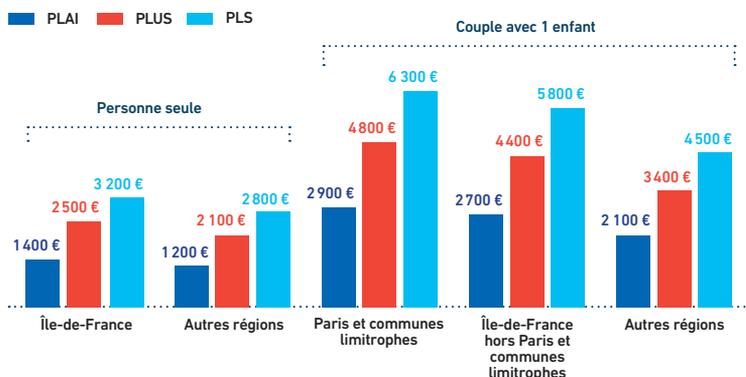
Des conditions encadrées, des publics prioritaires

Les logements sociaux sont destinés à des personnes à revenus modestes ou défavorisées. La loi fixe deux conditions à l'accès au logement social : des conditions de ressources et la citoyenneté française ou, pour les personnes étrangères, un titre de séjour régulier. Depuis 2007, les ménages reconnus au titre du droit au logement opposable (Dalo) sont prioritaires pour l'accès à un logement social. La loi définit également 14 catégories de publics prioritaires, parmi lesquels figurent les personnes en

LA « COTATION DE LA DEMANDE »

Il s'agit d'un dispositif d'aide à la décision permettant de faciliter la sélection des candidats par les réservataires, selon des critères établis de façon partenariale au niveau intercommunal. Ce dispositif a pour objectif de renforcer la transparence et l'équité dans le traitement de la demande. Cette mesure se déploie sur l'ensemble du territoire depuis fin 2023.

REVENUS PLAFONDS D'ÉLIGIBILITÉ AU LOGEMENT SOCIAL EN 2025, DHUP - Revenu mensuel en euros



situation de handicap, mal logées, menacées d'expulsion, hébergées temporairement, victimes de violence conjugale... Tous les réservataires sont appelés à contribuer au logement de ces ménages.

Des démarches simplifiées et une meilleure information des demandeurs

Les ménages souhaitant accéder à un logement Hlm doivent remplir un formulaire national. Un numéro unique départemental d'enregistrement (régional en Île-de-France) leur est délivré. Les ménages ayant besoin d'un logement social peuvent enregistrer une demande en ligne (www.demande-logement-social.gov.fr) et se rendre dans un guichet au sein d'une collectivité ou d'un bailleur pour être accompagné dans le dépôt de leur demande.

La loi crée également un droit à l'information du demandeur sur l'offre existante, les délais d'attente et l'avancement du traitement de sa demande. Les EPCI, lorsqu'ils sont soumis à l'obligation de disposer d'un PLH, jouent un rôle important : ils mettent en place, avec les bailleurs sociaux, les maires et les autres partenaires, un dispositif de gestion partagée de la demande et organisent un service d'information des demandeurs comportant au moins un lieu d'accueil commun. ●

LE SYSTÈME NATIONAL D'ENREGISTREMENT (SNE), UN PORTAIL EN LIGNE POUR SIMPLIFIER LES DÉMARCHES

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



Le maire peut proposer des candidats pour les logements qui ont été réservés par la commune en contrepartie de sa participation au financement de l'opération ou de la garantie des emprunts souscrits par les Hlm auprès de la Caisse des dépôts

3 dossiers sont étudiés par la CALEOL pour chaque attribution

383 500 logements sociaux ont été attribués en 2024

Construire, entretenir, gérer

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

Entretien le patrimoine, garantir une qualité de service

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

Être présent sur le terrain au quotidien

Gardiens, personnels d'agences ou d'antennes locales, acteurs du développement social urbain : c'est grâce à ces équipes que les bailleurs

exercent une gestion et un dialogue de proximité avec les résidents. Cette présence sur le terrain permet aussi des réponses plus réactives et adaptées à la situation de chacun.

Dans les quartiers politiques de la ville, ils s'appuient sur le dispositif d'abattement de la Taxe foncières sur les propriétés bâties pour élaborer et mettre en œuvre un plan d'action visant à adapter la gestion de proximité aux spécificités des quartiers. Ce plan d'action et le diagnostic qui précède son élaboration sont le fruit d'un travail étroit entre les bailleurs, les collectivités et les services de l'État.

Accompagner les locataires en difficulté

Les bailleurs sont particulièrement attentifs à la situation des ménages isolés ou fragiles. La prévention des impayés

de loyer et des expulsions est une préoccupation majeure des organismes Hlm et des collectivités, qui luttent pour que, d'une situation de fragilité, les individus ne basculent pas dans l'exclusion. Ils n'agissent pas seuls mais en coopération avec un réseau d'acteurs sociaux, médico-sociaux et peuvent mobiliser le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Faire des habitants des acteurs de leur cadre de vie

Impossible pour les organismes Hlm d'envisager la réalisation de projets importants sans organiser de concertations ou de consultations avec les habitants et les associations qui les représentent. Et ce, quels que soient les domaines concernés : réhabilitation, démolition, propreté, tranquillité, maîtrise des consommations d'énergie, lien social... Chez chaque bailleur





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

est mis en place un conseil de concertation locative qui associe les représentants des locataires à la vie de l'organisme et aux grandes décisions. D'autres modes de

concertation se mettent également en place : forums d'habitants, comités de résidence, correspondants d'entrée ou d'immeuble. Les habitants peuvent ainsi participer concrètement à l'amélioration de leur cadre de vie.

les élections des représentants de locataires. Cette élection, dont le scrutin est organisé par les organismes Hlm, permet d'élire les 1 700 locataires qui siègeront avec voix délibérative au sein des conseils d'administration ou des conseils de surveillance des organismes Hlm, disposant des mêmes droits que les autres administrateurs. Les prochaines élections des représentants des locataires se tiendront en novembre et décembre 2026. ●

88 000

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

Élections de locataires : un rendez-vous démocratique unique

Tous les quatre ans, les locataires Hlm sont invités à un rendez-vous citoyen unique :

Permettre à des ménages à revenus modestes de devenir propriétaires

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

La sécurité apportée par les organismes Hlm

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

Les organismes Hlm sont de plus en plus nombreux à développer une activité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS), qui propose des logements plus de 30 % en dessous des prix de marché selon un principe de dissociation entre foncier et bâti reposant sur le bail réel solidaire (BRS). 61 % des 188 OFS agréés au 30 janvier 2025 sont des organismes Hlm. Ils participent également à la gouvernance d'OFS coopératifs, et interviennent comme opérateur des OFS dits

« de collectivités locales ». A fin 2024, les organismes Hlm portent 59 % des BRS livrés et 54 % des BRS en projet.

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

Favoriser l'accession sociale à la propriété sur son territoire

Les collectivités peuvent déterminer dans leur PLH la part de logements en accession sociale qu'elles souhaitent faire construire. Des conditions préalables sont à réunir pour faciliter le développement de telles opérations : l'accès à un foncier à un prix modéré est un des facteurs clés favorisant une production de logements à coût maîtrisé dans les

près de **22 900**

ménages ont pu accéder à la propriété en 2023 grâce au Mouvement Hlm, soit par l'intermédiaire de l'accession sociale à la propriété, soit par la vente des logements Hlm à leurs occupants



zones attractives pour les acquéreurs.

Le partenariat noué entre la collectivité et l'organisme Hlm peut être matérialisé par une convention et la définition de clauses anti-spéculatives. Enfin, les collectivités peuvent mettre en place des aides pour les accédants sous forme de subventions ou de prêts sans intérêts.

La vente Hlm, une autre voie pour devenir propriétaire

Les organismes Hlm peuvent mettre en vente une partie de leur patrimoine locatif, avec l'accord des collectivités locales concernées, afin de permettre aux locataires Hlm, en priorité, de devenir propriétaires de leur logement. De nombreux organismes ont choisi de

sécuriser ce type d'acquisition, comme ils le font pour l'accession sociale dans le neuf. En 2023, un peu plus de 10 000 logements ont été vendus dans ce cadre.

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

L'accession sociale à la propriété permet de favoriser l'installation ou le maintien sur un territoire de jeunes ménages primoaccédants mais également de familles et de seniors. Elle a concerné, en 2023, 12 800 ménages (opérateurs Hlm et filiales Procvivis confondus). Elle offre également des perspectives de parcours résidentiel aux locataires Hlm, libérant des logements pour d'autres ménages. Vecteur de mixité, elle contribue à diversifier les types d'habitat sur un territoire, selon les clientèles ciblées. ●

Comment les Hlm contribuent aux politiques environnementales des collectivités



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

Lutter contre la précarité énergétique

L'éco-performance est une préoccupation de longue date dans le secteur Hlm, qui agit pour limiter les charges énergétiques des ménages depuis le choc pétrolier de 1973. Dès 2009, le secteur Hlm a généralisé le recours au label Bâtiment basse consommation 2005 (BBC) pour les opérations neuves. Il poursuit parallèlement l'application de son important

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

représentent 16 % du parc des résidences principales

Faire émerger l'éco-citoyenneté

La sensibilisation des résidents aux éco-gestes est le deuxième pilier de l'action des Hlm en faveur de l'éco-performance. Sensibilisation et formation aux usages des bâtiments BBC, réduction des consommations d'eau, tri des déchets, suivi des consommations : les initiatives de sensibilisation sont nombreuses et contribuent, sur le long terme, à la transformation des comportements. Les organismes Hlm adoptent aussi une approche environnementale en tant que maîtres d'ouvrage et gestionnaires : chantiers propres, matériaux bio-sourcés issus le plus possible de filières locales...

VERS LA NEUTRALITÉ CARBONE

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



100 litres
par jour et par
habitant sont
consommés en
moyenne par
les Hlm contre
150 litres au niveau
national

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

Contribuer au développement de la ville durable

Ensemble, les collectivités locales et les organismes Hlm conçoivent des programmes architecturaux innovants pensés pour bien s'intégrer au tissu urbain. Les Hlm contemporains, à taille humaine, sont composés de 20 logements en moyenne, afin de concilier le désir d'habitat individuel et le souci d'économiser l'espace. En s'efforçant de réduire la distance entre domicile et travail, les Hlm contribuent en outre à la diminution de l'empreinte écologique des déplacements des habitants. Enfin, les projets, que ce soit en

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

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

De nombreux référentiels de performance énergétique sont aujourd'hui proposés. Il est important pour les collectivités et les organismes Hlm de choisir, pour chaque opération, celui qui permettra d'optimiser trois critères : coût d'investissement, coût de

maintenance et d'exploitation et surtout bénéfices concrets pour les ménages, notamment en termes de réduction des charges énergétiques et d'amélioration de la qualité d'usage. Pour identifier les « bonnes pratiques », le Mouvement Hlm a mis en place avec plusieurs partenaires un Observatoire de la performance énergétique. Enfin, en s'efforçant de réduire la distance entre domicile et travail, les Hlm contribuent à la diminution de l'empreinte écologique des déplacements des habitants. ●

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

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

Transformer durablement le cadre de vie

Dans la continuité du Programme national de rénovation urbaine (PNRU), à travers lequel près de 400 quartiers ont été restructurés entre 2004 et 2014, le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) prévoit d'agir sur 450 quartiers d'ici 2026. Pour ce faire, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dispose d'une capacité de financement de 12 Md€ à horizon 2024. Ces projets ont vocation à ouvrir

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

les quartiers sur le reste de la ville et à y rééquilibrer l'offre de logement, en privilégiant la reconstitution des Hlm déconstruits à l'extérieur du quartier.

L'expertise des organismes Hlm au service des collectivités

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

Les habitants sont étroitement associés à la définition et à la mise en oeuvre du projet de renouvellement urbain de leur quartier. Ils peuvent bénéficier d'une formation à l'école du renouvellement urbain pour leur permettre d'exercer ce rôle en ayant une bonne compréhension des enjeux et des acteurs impliqués.



UNE CONTRACTUALISATION DANS LA DURÉE

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

transport, locaux commerciaux en pieds d'immeubles, etc.).

Les habitants au cœur du projet

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

accompagnent dans leur éventuel parcours résidentiel.

Restaurer la cohésion sociale et la mixité

Le renouvellement urbain est un pilier majeur de la politique de la ville, dont les objectifs sont d'améliorer la qualité de vie des habitants, d'accompagner la transition environnementale, de restaurer la cohésion et la mixité sociales dans les territoires où elles se sont étiolées. L'ANRU attend d'ailleurs des projets de renouvellement

urbains qu'ils intègrent les enjeux de développement économique et social du quartier. Les organismes Hlm concourent à cet objectif, à la fois par leurs politiques d'attribution de logement, en veillant à préserver la diversité économique et sociale des ménages qu'ils logent ; mais aussi à travers les nombreux partenariats qu'ils nouent avec les associations de quartiers, les missions locales, divers centres de formation, etc. ●

Le Mouvement Hlm, une expertise à votre service

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

L'Union sociale pour l'habitat représente, en France métropolitaine et dans les territoires d'Outre-mer, 559 organismes Hlm à travers ses cinq fédérations :

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

● **La Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat**
www.foph.fr

● **La Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat**
www.esh.fr

● **La Fédération des Coop'Hlm**
www.hlm.coop

● **L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété (UES-AP-Procivis)**
www.procivis.fr

● **La Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR)**
www.fnar-habitat.org



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

● **Habitat & Territoires Conseil (H&TC)**

Pôle de conseil et d'expertise, H&TC apporte son appui aux bailleurs sociaux et aux collectivités territoriales depuis plus de 40 ans.

www.habitat-territoires.com

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

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

www.afpols.fr

● **L'École du Renouvellement Urbain**

Fruit d'un partenariat entre l'USH et les fédérations, l'ANRU, la CDC et l'ANCT, l'ERU propose des formations notamment sur la politique de la ville et le renouvellement urbain

à l'ensemble des Maîtres d'Ouvrage des projets (collectivités territoriales, bailleurs), aux prescripteurs (Services de l'État) et aux habitants.

www.ecoledurenouvellementurbain.com

Le Réseau des acteurs de l'habitat

Lancé en septembre 2007, le Réseau des acteurs de l'habitat compte plus de 4 500 personnes issues pour la

plupart de communes, communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, conseils départementaux et régionaux, grandes villes, villes moyennes, petites villes, services de l'État, agences d'urbanisme, Banque des Territoires, Action Logement, organismes Hlm et Associations régionales Hlm. On y compte également des représentants de l'université, de la recherche et du conseil.

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

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

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

www.acteursdelhabitat.com

Les Associations régionales

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

Auvergne-Rhône-Alpes

Association des organismes Hlm d'Auvergne-Rhône-Alpes – AURA Hlm
04 78 77 01 07
aurahlm@aura-hlm.org
www.aura-hlm.org

Bourgogne-Franche-Comté

USH Bourgogne-Franche-Comté
03 80 36 44 44
ushbfc@union-habitat.org
www.ush-bourgognefranchecomte.org

Bretagne

ARO Hlm Bretagne - Association régionale des organismes Hlm de Bretagne
02 99 35 02 75
accueil@arohlm-bretagne.org
www.arohlm-bretagne.org

Centre-Val de Loire

L'Union sociale pour l'habitat de la région Centre-Val de Loire
02 18 84 50 00
arhlmce@union-habitat.org
www.ush-centre.org

Grand Est

● **ARÉAL - Association régionale des organismes Hlm d'Alsace**
03 90 56 11 90
courrier@areal-habitat.org
www.areal-habitat.org

● **ARÉLOR – Association régionale des organismes Hlm de Lorraine**
03 87 69 01 35
arelor@union-habitat.org
www.arelor.fr

● **ARCA - Association régionale pour l'habitat de Champagne-Ardenne**
03 26 05 04 14
arca@arca-hlm.com
www.arca-hlm.com

Hauts-de-France

Union Régionale pour l'habitat Hauts-de-France
03 28 16 07 70
contact-hdf@union-habitat.org
www.unionhabitat-hautsdefrance.org

Île-de-France

● **AORIF – Association des Organismes Hlm de la Région Île-de-France**
01 40 75 70 15
contact@aurif.org
www.aorif.org

Nouvelle-Aquitaine

Union régionale Hlm en Nouvelle Aquitaine

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

● **Délégation territoriale de Limoges**
05 55 79 97 48
urhlmna.limoges@union-habitat.org

● **Délégation territoriale de Poitiers**
05 49 88 71 80
urhlmna.poitiers@union-habitat.org
www.urhlmna-habitat.fr

Normandie

Union pour l'Habitat social de Normandie
02 32 81 45 50
arhlmn@union-habitat.org
www.uhs-normandie.org

Occitanie

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

Pays de la Loire

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

Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

ARHLMPC - Association régionale des organismes Hlm de Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse
04 91 13 73 26
bienvenue@arhlmpacacorse.com
www.arhlmpacacorse.com

Bibliographie ou liens utiles

- Le site union-habitat.org
- Le site du ministère en charge du logement
- Le site de la Banque des Territoires
- La page dédiée au logement social sur le site de l'AMF
- Le site de demande de logement social
- Le Rapport d'impact Hlm 2022 : Indicateurs sociaux et environnementaux du secteur Hlm français - Repères n°107
- Hlm en chiffres - Édition 2024 - Repères n°136

Faire des Hlm un atout pour votre territoire

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



CONCEPTION ET COORDINATION

Union sociale pour l'habitat

DESIGN GRAPHIQUE

Entrecom

ILLUSTRATIONS

Lygie Harmand

IMPRESSION - juillet 2025



www.union-habitat.org

✕ @UnionHlm 🦋 @unionhlm.bsky.social 📺 @L'Union sociale pour l'habitat
📷 @unionhlm 📺 @Union sociale pour l'habitat