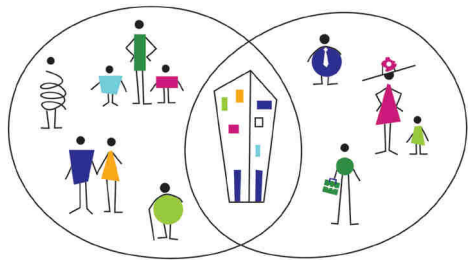


Édition
2014 - 2015

10



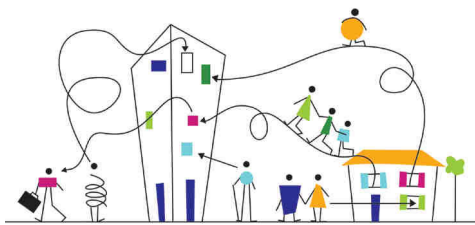
idées

reçues



Et vous, vous en êtes où ?

sur les



Hlm

les Hlm
HABITER MIEUX
bien vivre ensemble

 L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT

IDÉE REÇUE 1

« Des logements au rabais »

Faux

Pour une partie de l'opinion publique, les Hlm seraient des logements de moindre qualité technique, architecturale ou environnementale, mal conçus, mal insonorisés, peu, voire pas entretenus... Sont aussi pointées les dégradations dont les logements sociaux feraient l'objet, que celles-ci soient imputées à la négligence des bailleurs ou aux comportements supposés des habitants.

82% des locataires Hlm sont **satisfaits** du confort de leur logement⁽¹⁾

Le logement Hlm type est spacieux, bien équipé, situé dans un immeuble en ville. Sa taille moyenne est de 69 m² (66 m² dans le locatif privé). 99%⁽²⁾ des logements Hlm bénéficient d'un bon niveau d'équipement et de confort : eau courante, W-C intérieurs, salle de bains, chauffage individuel ou collectif. En comparaison, 7% des résidences principales du parc privé manquent encore d'au moins un de ces éléments.

• Les Hlm soucieux du respect des normes

Les Hlm sont soumis au Code de la construction et de l'habitation et à des réglementations spécifiques. Ils respectent à ce titre des normes de santé (renouvellement de l'air, amiante, eau...), de sécurité (incendie, ascenseurs, électricité, gaz...), de confort (accessibilité, acoustique...) et de performance énergétique. Leur objet social les pousse à toujours mieux faire. À titre d'exemple, l'habitat social respecte mieux les délais et les points de conformité aux normes que le secteur privé sur la question des ascenseurs : 52% des locataires Hlm se déclarent satisfaits de l'entretien de leur ascenseur contre 39% dans le privé⁽³⁾. Autre exemple : le parc Hlm consomme en moyenne 20% de moins en énergie que l'ensemble du parc résidentiel. Tout cela explique un attachement fort des locataires à « leur » Hlm : ainsi, 82% d'entre eux se déclarent satisfaits du confort de leur logement et 86% de sa localisation⁽⁴⁾.

• La qualité, un enjeu prioritaire

Le Mouvement Hlm œuvre à l'amélioration de la qualité de vie des habitants et contribue au développement de la performance des acteurs de l'habitat.

Le Plan d'action qualité de service 2010-2015 (adopté en 2009) prévoit la systématisation d'enquêtes de satisfaction⁽⁵⁾, le déploiement de diagnostics conseil Habitat-Qualité-Services® et le développement de la concertation avec les habitants.

IDÉE REÇUE 2

« Que des tours,
des barres
et des quartiers
difficiles »

Faux

Pour une frange de l'opinion, les Hlm se résument aux « grands ensembles » et apparaissent comme des espaces de vie enclavés et déshumanisés. Ces quartiers, où les habitants connaissent une dégradation de leurs conditions de vie, sont parfois le théâtre d'épisodes de violence. On parle même de ghettos.

72% de logements en petits immeubles

La construction de grands ensembles de plus de 1000 logements, c'est fini ! Bâties dans l'urgence jusque dans les années 1970, ils ont eu quand même l'immense mérite de proposer un toit pour tous et l'accès au confort pour le plus grand nombre, et cela, très vite.

Aujourd'hui, 72% des logements du parc Hlm⁽¹⁾ sont des maisons ou sont situés dans de petits et moyens immeubles. Ce type d'opérations représente 95% des logements construits depuis 10 ans. La taille moyenne des immeubles – 20 logements – facilite l'insertion du logement social dans le tissu urbain et le « bien vivre ensemble » à l'échelle des résidences. De plus, afin d'éviter la concentration de logements sociaux, de nouvelles opérations mixent aujourd'hui des logements sociaux et privés, ainsi que des programmes d'accession à la propriété (sociale et privée). Une attention particulière est portée à la qualité urbaine et architecturale : bonne intégration sur le site, façades esthétiques, adaptation du bâti à l'évolution des usages et des modes d'habiter.

mais...

1/4 de logements Hlm en zone sensible

Un million de logements se situent dans des quartiers fragiles. C'est un quart du patrimoine Hlm. Malgré les efforts de réhabilitation depuis les années 1980, leur image n'a cessé de se dégrader. 750 quartiers sont confrontés à des difficultés sociales à des degrés divers et, pour quelques-uns d'entre eux, à des problèmes de violence et de drogue. La situation de ces quartiers soulève des défis majeurs qui dépassent largement le seul engagement du monde Hlm et réclament une action concertée de l'ensemble des acteurs politiques, économiques et sociaux. D'autant qu'ils comprennent également des copropriétés dégradées qui ne relèvent pas du monde Hlm (ce sont des propriétés privées) mais qui posent des problèmes économiques et sociaux aussi graves.

« Des passoires thermiques »

Faux

L'opinion publique perçoit encore le parc Hlm comme de grands ensembles immobiliers construits à la hâte dans les années 1960, disposant d'une mauvaise isolation thermique et de systèmes électriques peu performants. Ces prétendues « passoires thermiques » engendreraient des charges plus lourdes pour des habitants à faibles revenus.

éco-performant

Le secteur Hlm s'avère être un pionnier dans les démarches d'économie d'énergie. Dès 1973, année du premier choc pétrolier, le secteur intègre l'éco-performance dans ses objectifs sociaux pour maîtriser les charges de ses locataires. Aujourd'hui, les performances du parc Hlm sont bien supérieures à celles du reste du secteur résidentiel : tous logements Hlm confondus, la consommation moyenne en énergie primaire (chauffage et eau chaude) est inférieure de 30% à celle de l'ensemble du parc résidentiel, et la consommation d'eau moyenne est de 100 litres par jour et par habitant dans le logement social contre 150 litres au niveau national.

Au vu de l'ampleur de son parc et de sa politique d'éco-performance, le Mouvement Hlm est un acteur majeur de toute politique de développement durable. Dans l'habitat existant, depuis 2009, pour les logements dont la consommation est supérieure à 230 kWh EP/m²/an, un programme ambitieux entreprend d'amener près de 800 000 logements les plus énergivores à une consommation moyenne inférieure à 150 kWh EP/m²/an. En moins de deux ans, plus de 100 000 logements ont été traités.

Les Français souhaitent d'ailleurs à 89% que ces efforts en matière d'éco-performance fassent partie des missions prioritaires des Hlm dans la mesure où ils portent à la baisse les charges des locataires⁽¹⁾.

• Lutter contre la précarité énergétique

Jusqu'à présent, la production neuve était réalisée majoritairement sous un label énergétique exigeant, Haute performance énergétique (HPE) et Très haute performance énergétique (THPE). Elle généralise depuis 2009 la norme Bâtiments basse consommation (BBC) et anticipe ainsi la réglementation.

Le secteur s'est également engagé, dans le cadre du Pacte d'objectifs et de moyens signé en 2013, à atteindre d'ici à 2015 la réhabilitation thermique de 100 000 logements par an.

IDÉE REÇUE 4

« Des logements réservés aux plus démunis »

Faux

Pour certains, les Hlm ne devraient loger que les exclus de notre société, les travailleurs pauvres et les populations fragiles.

Au nom de cette image, certains n'osent même pas faire la demande d'un logement social, soit parce qu'ils s'estiment, à tort, inéligibles, soit parce qu'ils redoutent la cohabitation avec des publics en grande difficulté.

Cette appréhension peut ainsi conduire certaines communes à se mettre en infraction avec la loi SRU.

mixité sociale

De par la loi, le logement social a pour fonction de loger à un prix modéré tous ceux qui ne peuvent y parvenir par le simple jeu du marché. C'est pourquoi les plafonds de ressources prévus par la loi permettent à 64 % de la population d'y prétendre (soit 2 130 euros net par mois pour une personne seule à Paris), cette proportion étant ramenée à 33 % si on exclut les ménages propriétaires de leur logement.

Dans l'esprit de la législation, **le parc Hlm s'adresse donc à une population certes modeste, mais pas exclusivement à sa composante la plus pauvre.**

Les constructions des années 1950-1960 répondaient à l'impératif de loger une population croissante et plurielle : employés, ouvriers, familles rapatriées, retraités, jeunes ménages, fonctionnaires.

Les reportages de l'époque rappellent l'espoir suscité par ces Hlm, synonymes de confort, d'espace et de modernité. Depuis, le secteur Hlm a profondément évolué mais l'ambition de mixité sociale et d'équilibre de peuplement des quartiers et des immeubles reste intacte.

Lors des attributions, la mixité sociale, générationnelle, professionnelle ou culturelle reste un des objectifs fondamentaux des commissions d'attribution, dans le respect des règles de priorité et de non-discrimination.

En 2010, **les employés et les ouvriers représentaient la moitié des résidents** (respectivement 21 % et 26 %), **les retraités 26 %, les professions intermédiaires (infirmières, instituteurs, professeurs, contremaîtres) 12 %**, les autres catégories de ménages se répartissant entre agriculteurs, artisans et commerçants (2 %), cadres et professions intellectuelles supérieures (4 %) et résidents sans activité (10 %) ⁽¹⁾.

Une mixité qui, sous la pression des mutations économiques et sociales, est menacée, voire disparaît dans certaines zones.

IDÉE REÇUE 5

« Encore trop de “riches” en Hlm »

Faux

Pour la majorité des Français, « logement social » signifie « logement pour les ménages les plus démunis ». L'idée que des personnes profitent indûment du système pour se loger à moindres frais persiste. Les incompréhensions se multiplient, tandis que la demande d'accès au parc Hlm s'intensifie.

strictement encadrées

Trop de riches dans les Hlm ? La réalité de l'occupation du parc Hlm est loin de ce cliché. **60% des ménages logés en Hlm ont un revenu inférieur à 60% des plafonds de ressources PLUS**, soit 1 110 euros net mensuels pour une personne seule en province ou 2 154 euros net pour un couple avec deux enfants... Parmi les emménagés récents, cette proportion s'élève à 67%.

Pour accéder à un logement social, le niveau de ressources du candidat doit être inférieur à un certain plafond. Il existe quatre plafonds, allant du logement très social au logement intermédiaire (PLAI, PLUS, PLS, PLI), avec des loyers progressifs d'une catégorie à l'autre. Pour la grande majorité du parc Hlm, une personne seule en province doit gagner moins de 1 850 euros net par mois (plafond PLUS). Seulement 7% du parc de logements Hlm est composé de logements intermédiaires à plafonds supérieurs au PLUS.

Les conditions de ressources, strictement contrôlées, valent aussi pour le maintien dans le parc : **les locataires Hlm qui voient leurs revenus augmenter et dépasser le plafond de ressources, sont automatiquement soumis à un surloyer depuis 1996**. 4% des ménages logés en Hlm payent un supplément de loyer de solidarité. **En 2009, la loi Boutin⁽¹⁾ a abaissé les plafonds de ressources de 10,3% et renforcé le dispositif de surloyer**. En application de la loi, les locataires dépassant de plus de deux fois les plafonds de ressources dans les zones de marché tendues, sont tenus de quitter le parc social après une période intermédiaire de 3 ans à compter du vote de la loi (les premiers départs auront lieu en 2014). Seulement 0,3% du parc Hlm est concerné par cette dernière mesure, soit environ 10 000 logements sur un total de 4,3 millions.

IDÉE REÇUE 6

« Des logements à vie »

Faux

Nombreux sont ceux qui pensent que trop de locataires restent dans les lieux alors que leur niveau de vie a augmenté depuis leur installation, et que nombre de ménages continuent à occuper des logements trop vastes, même après le départ de leurs enfants.

Dans un contexte de forte demande, ces comportements freineraient la mobilité dans le parc et l'accès de nouveaux ménages au logement social.

480 000 logements attribués chaque année

Les organismes Hlm ont le souci permanent d'adapter l'occupation des logements aux besoins des locataires pour répondre au mieux à la demande. Pour autant et par endroits, on constate que des ménages occupent des logements trop grands (en sous-occupation).

Ce sont le plus souvent des ménages vieillissants qui n'ont plus d'enfants à charge, phénomène beaucoup plus accentué dans le parc privé. Inversement, et plutôt en agglomération, certains ménages logent dans des espaces trop petits (en sur-occupation).

Globalement, **sur les 1,7 million de demandes de logement, 500 000 émanent de ménages déjà locataires d'un logement social**⁽¹⁾. Chaque année, sur les 480 000 logements attribués (grâce à la mobilité des locataires et à la construction de nouveaux logements), 110 000 le sont à des locataires Hlm pour occuper un logement le mieux adapté possible à leur situation. Des outils récents, en cours d'expérimentation, comme **les bourses d'échange de logements, ont pour but d'organiser la mise en relation entre locataires Hlm** sur Internet.

Pour les personnes âgées en sous-occupation, des propositions de mutation vers de nouveaux logements sont faites avec des loyers dont le montant au mètre carré est équivalent à celui du logement quitté, ce qui induit une baisse significative de leur quittance. Quant aux locataires dont le niveau de vie a augmenté depuis leur entrée dans le parc, un surloyer (qui peut aller jusqu'à tripler la quittance de certains) a pour effet d'inciter le ménage à quitter les lieux.

À noter, par ailleurs, que le logement social a été conçu comme un parc familial standard, en très grande majorité constitué de 3 et 4 pièces ; **les petits logements ainsi que les très grands logements font structurellement défaut**. Cette appréciation doit être nuancée au regard de l'usage réel des logements (grands-parents recevant leurs petits-enfants, parent divorcé ayant la garde ponctuelle de ses enfants). En outre, une part importante des ménages en sous-occupation est constituée de personnes âgées protégées par la législation, et pour lesquelles l'attachement au logement, à la résidence et au quartier ne doit pas être traité avec légèreté.

IDÉE REÇUE ?

« Des attributions injustes »

Faux

Clientélisme, abus de pouvoir, discriminations, passe-droits, favoritisme... autant d'accusations qui répandent la rumeur selon laquelle les attributions seraient arbitraires et les dérives nombreuses.

très contrôlé, des arbitrages complexes

De l'enregistrement de la demande jusqu'à la tenue de la Commission d'attribution des logements⁽¹⁾ (CAL), la procédure est extrêmement contrôlée.

Elle associe les bailleurs sociaux et différents acteurs disposant de droits de réservation sur les logements (maires, préfectures, comités interprofessionnels du logement⁽²⁾). **Ce dispositif est encadré par des lois et règlements précis.** Le manque de logements impose des arbitrages permanents, effectués de façon collégiale.

Les conditions d'accès fixées par la loi sont la citoyenneté française ou, pour les personnes étrangères, un titre de séjour régulier, des conditions de ressources et l'obligation de ne pas être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins⁽³⁾. Par ailleurs, **cinq publics sont définis comme prioritaires**: les personnes en situation de handicap, les mal-logés et/ou défavorisés, les personnes hébergées temporairement, les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée, les victimes de violence conjugale. **De plus, depuis 2007, le dispositif DALO⁽⁴⁾ (Droit au logement opposable) fixe à l'État une obligation de résultat en matière de logement.** Ces demandeurs sont considérés comme « ultraprioritaires » et les organismes doivent impérativement loger les candidats désignés par les préfets.

mais...

injustice lié à la pénurie de logements

On le voit, le monde Hlm doit faire face à une équation extrêmement difficile à résoudre, d'autant que les bailleurs doivent parallèlement être en permanence attentifs à la mixité sociale des villes et des quartiers.

IDÉE REÇUE 8

« Une nébuleuse d'organismes »

Faux

On entend ici et là que les organismes Hlm en France seraient trop nombreux, qu'ils seraient trop petits pour être efficaces, que le périmètre de leurs missions serait flou, et leur fonctionnement interne opaque.

755 organismes au plus près des territoires

On dénombre aujourd'hui 755 organismes Hlm. Un nombre important si on le rapporte aux 26 régions de métropole et d'outre-mer dans lesquelles ils sont disséminés, mais raisonnable si l'on considère l'importance dans ce secteur d'une gestion de proximité. Il y a en France près de 1 000 villes de plus de 10 000 habitants et le parc Hlm, qui accueille 10 millions de personnes dans ses 4,3 millions de logements sociaux, ne peut être géré de manière centralisée.

De plus, une rapide comparaison européenne permet de relativiser cette idée reçue. **Les organismes de logement social français sont proportionnellement moins nombreux et de taille plus importante que la plupart de leurs homologues européens** : 3 000 bailleurs sociaux en Allemagne pour 6 millions de logements, 1 200 bailleurs sociaux agréés en Angleterre pour un parc de 2,5 millions de logements, 700 au Danemark pour 540 000 logements ou encore 300 en Suède pour 730 000 logements.

En France, il existe trois familles d'organismes Hlm qui produisent et gèrent du logement locatif :

- **Les Offices Publics de l'Habitat sont le fruit de l'initiative publique.** Créés soit par le département soit par la commune, ils sont liés aux territoires par nature.
- **Les Entreprises sociales pour l'habitat sont de droit privé,** quoique à but non lucratif comme tout le secteur Hlm. Elles couvrent souvent plusieurs territoires, notamment lorsqu'elles sont constituées en groupes, et doivent donc en permanence combiner leur stratégie nationale et les approches territoriales de leurs programmes.
- **Quant aux coopératives dont l'ancrage territorial est très fort,** elles sont davantage spécialisées dans l'accession sociale et l'accompagnement des acquéreurs.

Ce dispositif n'est pas figé. Il s'adapte à l'évolution et aux besoins des territoires. Des regroupements ont déjà eu lieu pour s'adapter par exemple aux rapprochements de communes ou pour optimiser la gestion du patrimoine.

IDÉE REÇUE ?

« Ça coûte cher au contribuable »

Faux

Une large méconnaissance du financement de l'habitat social en France laisse souvent à penser que l'État, donc le contribuable, est le premier financeur du logement social.

Le locataire Hlm est donc perçu comme profitant de la solidarité nationale, et l'habitat social est assimilé à de l'assistanat.

Par ailleurs, on croit trop souvent que les 42 milliards d'euros d'aides que l'État octroie au secteur du logement vont pour l'essentiel au secteur Hlm.

socle de la construction Hlm

La production de logements Hlm est financée à près de 75%⁽¹⁾ par emprunts contractés par les organismes Hlm auprès de la Caisse des Dépôts, qui utilise à cette fin les ressources issues du Livret A, du Livret Développement Durable (LDD) et du Livret d'Épargne Populaire (LEP). Les dépôts effectués sur ces livrets sont centralisés en partie par la Caisse des Dépôts, qui prête cet argent aux organismes Hlm sur le très long terme (entre 30 et 50 ans). Avec 63 millions de comptes ouverts, le Livret A est le support d'épargne le plus répandu auprès des Français, même en temps de crise. Fin 2013, les dépôts sur ces livrets atteignaient environ 410 milliards d'euros⁽²⁾, dont plus de 240 milliards d'euros (60%) étaient centralisés à la Caisse des Dépôts⁽³⁾. Les loyers Hlm permettent à la fois de rembourser sur une longue durée ces emprunts, de financer les dépenses liées à l'exploitation du parc Hlm et de dégager des « bénéfices » (autofinancement) entièrement réemployés dans le financement de l'activité Hlm.

En 2013, les fonds propres ainsi constitués ont contribué pour 15%⁽¹⁾ au financement de la construction des logements sociaux. Cette part a presque triplé en 10 ans. À travers le remboursement des emprunts et le réinvestissement des fonds propres, ce sont donc bien les loyers des locataires des logements existants qui financent les nouveaux logements sociaux.

• Des subventions publiques pour financer l'investissement

Le troisième apport est constitué par les aides versées par l'État et les collectivités territoriales sous forme de subventions ou d'avantages fiscaux. **Les nouveaux logements sociaux bénéficient ainsi d'un taux réduit de TVA à 5,5% depuis le 1^{er} janvier 2014 et de subventions de l'État variables d'une opération à l'autre. Quant aux collectivités territoriales, elles contribuent de plus en plus aux opérations de logements sociaux** à des hauteurs variables (6% en moyenne⁽¹⁾ en 2013). L'apport de ces aides directes est déterminant : plus un logement est subventionné, plus le loyer qui pourra être proposé sera faible.

IDÉE REÇUE n° 10

« Des investissements improductifs »

Faux

Selon certains, les dépenses consacrées au logement social seraient inutiles économiquement, bien qu'elles correspondent à une nécessité politique et sociale.

Les Hlm, un investissement d'avenir, utile et responsable

Le logement social a un effet direct sur la vie économique. Les Hlm emploient au quotidien 80 000 agents, de qualifications diverses, dont plus des trois quarts sont des agents de proximité. Ils créent, par ailleurs, de l'emploi dans le secteur du BTP et chez les artisans. 140 000 emplois sont actuellement générés par les programmes de construction et de rénovation de logements locatifs Hlm, soit 17 milliards d'euros d'investissements en 2013. Ces emplois ne sont pas délocalisables.

En 2008, en pleine crise économique, le Mouvement Hlm a démontré sa capacité à amortir la crise.

Dans le cadre du plan de relance, les organismes Hlm ont donné un coup d'accélérateur à la production de logements et racheté des programmes aux promoteurs en difficulté. Ils ont permis de maintenir l'emploi qui menaçait de s'effondrer dans le BTP.

• **Un pouvoir d'achat renforcé pour les locataires**

À surface équivalente, **un locataire Hlm dépense en moyenne chaque année 2 000 euros de moins** que ce qu'il dépenserait pour un logement privé. Cette différence est beaucoup plus marquée dans les zones tendues. Ce sont ainsi plus de 8 milliards d'euros qui viennent augmenter le pouvoir d'achat annuel des 4,3 millions de ménages logés dans le parc Hlm.

• **Un investissement pérenne**

Non seulement le logement est social (plafonds de loyers, plafonds de ressources, contraintes d'attribution, de non-cessibilité), mais il constitue un investissement sur le long terme. **En moyenne, un logement social vit 100 ans.** Une fois l'investissement amorti, les bénéfices engendrés sont réinvestis obligatoirement dans le secteur et en particulier dans la construction de nouveaux logements sociaux.