



ÉLECTIONS 2022

LES PROPOSITIONS DU MOUVEMENT HLM

*« Notre rôle est d'éclairer
les enjeux qui seront ceux
des cinq prochaines années
en matière de logement,
et singulièrement
de logement social. »*



ÉDITO

Emmanuelle Cosse

Présidente de l'Union sociale pour l'habitat

Le Mouvement Hlm a fait le choix de s'inscrire pleinement dans le temps qui s'ouvre, celui des élections présidentielle et législatives, celui de l'installation d'un nouvel exécutif et d'un Parlement renouvelé.

Notre rôle est d'éclairer les enjeux qui seront ceux des cinq prochaines années en matière de logement, et singulièrement de logement social, à l'aune de nos expériences et de nos analyses.

Et à ce titre, en notre nom collectif, j'affirme que **la crise du logement que nous traversons aujourd'hui va aller en s'accroissant.** Aucune candidate, aucun candidat, ne peut s'exonérer de cette réalité pronostiquée depuis de nombreux mois, et d'ores et déjà aujourd'hui vécue par de trop nombreuses personnes.

Cette réalité n'est pas technocratique, budgétaire, technique. Elle est éminemment politique.

Elle fait partie du quotidien de plusieurs millions de nos concitoyennes et concitoyens. Avoir un logement digne, avec un loyer abordable, dans un environnement urbain ou rural agréable et respectueux de l'environnement, c'est un objectif pour beaucoup. Être prisonnier du marché immobilier, être éloigné de son lieu de travail ou dans un quartier qui a vu disparaître ses services publics, ses transports, ses services de santé, c'est malheureusement, pour beaucoup, une hypothèque lourde pour leur présent, leur avenir, celui de leurs enfants. C'est une raison plus que suffisante pour faire de la question du logement l'un des thèmes débattus lors de ce temps électoral.

Il faut prendre collectivement conscience de la crise du logement

Les facteurs de cette crise du logement sont multiples. La crise qui touche plus particulièrement le logement social en métropole et outre-mer est amplifiée par la **crise globale de la production**, qui traduit sans doute l'expression des égoïsmes locaux et une mauvaise appréhension des enjeux écologiques et climatiques. C'est aussi, et c'est peut-être le plus grave, un **manque d'ambition collective pour notre pays**.

Le logement social a été durement touché ces dernières années. La programmation de logements sociaux a entamé une baisse constante depuis 2017 et, très clairement, depuis **les décisions qui ont été prises contre le logement social et ses locataires : baisse des aides au logement, mise en œuvre de la « Réduction de loyer de solidarité », qui a consisté**

finalement depuis 2018 à une ponction de plusieurs milliards d'euros sur les ressources des bailleurs sociaux, et réhausse de la TVA sur la production de logement social.

Si des mesures dites d'« accompagnement » négociées par le Mouvement Hlm ont évité un arrêt brusque de la production, elles ne peuvent se substituer durablement à un cadre de financement conforme au modèle français du logement social : une **fiscalité** en cohérence avec le caractère de bien de première nécessité que constitue le logement social, **des aides à la pierre** en métropole comme dans les territoires ultramarins qui permettent des loyers durablement inférieurs aux conditions du marché, une **solvabilisation des ménages** aux revenus modestes par une APL adaptée.

Les Hlm sont une chance pour la France

Loin des caricatures, **nous défendons l'idée que le logement social est avant tout une chance pour la France et beaucoup de pays nous envient ce modèle durable.** Avec près de 5 millions de logements, les Hlm accueillent aujourd'hui 11 millions de personnes et 15 000 familles accèdent chaque année à la propriété grâce à l'accession sociale.

Vivre en Hlm n'est pas une exception : 1 Français sur 2 vit ou a vécu en Hlm. Ce sont des couples qui démarrent dans la vie, des familles monoparentales, des retraités, des étudiants, des chômeurs, des travailleurs de « première ligne », des personnes qui se séparent, des ménages qui ont besoin d'une résidence adaptée, des ménages modestes qui accèdent à la propriété à coût réduit... Les

organismes Hlm ont une mission : loger la France telle qu'elle est, dans la diversité de parcours, de revenus, de projets de ses habitantes et de ses habitants.

Toute année perdue en termes de revalorisation de l'APL et de restauration des moyens de production des organismes Hlm est une année qui voit croître le nombre des ménages en attente d'un logement social. Rendons les choses concrètes : ce sont des ménages qui doivent vivre en sur-occupation dans un logement privé trop petit, qui sont victimes de la précarité énergétique, qui doivent subir des temps de transport infernaux, qui consacrent une telle part de leurs revenus à payer leur loyer qu'elles ne peuvent plus faire face au coût de la vie...

Nous voulons partager avec nos concitoyens et avec celles et ceux qui aspirent à les représenter l'idée que **promouvoir le logement social**, c'est faire le choix de la préservation du **pouvoir d'achat des ménages modestes**, c'est assumer qu'une grande puissance mondiale **lutte contre le mal logement et le sans-abrisme**, c'est accompagner dans le temps un parc de logements de qualité qui s'inscrit dans la **lutte contre le dérèglement climatique**.


Les organismes Hlm se sont mobilisés pour être au rendez-vous de la remise à plat de leur organisation dans le cadre de la loi Élan. **Ils ont maintenant besoin de stabilité pour se saisir pleinement de cette nouvelle donne**, structurer leur présence territoriale, repenser leurs stratégies.

Le logement social est ancré dans le réel

De par la nature de ses missions et de sa philosophie, **le logement social est au service des territoires et de leurs habitants**. Il représente **une chaîne de savoir-faire qui s'est élargie et enrichie**. Les organismes Hlm **construisent, attribuent et gèrent** des logements de haute qualité technique, architecturale et environnementale. Ils repensent des centaines de quartiers dans le cadre de la rénovation urbaine. Ils développent de **nouveaux services** pour des publics spécifiques, ils **accompagnent** leurs locataires au quotidien pour les aider dans l'accès à leurs droits, pour

favoriser l'accès à l'emploi, la culture, ils ont été présents pendant la crise sanitaire aux côtés des habitants... 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.

Penser l'avenir du logement social, 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, en métropole comme en outre-mer. Parfois pas assez, parfois implantés dans des territoires où les besoins ont évolué avec le temps et les dynamiques des territoires.

Ce qui guide le Mouvement Hlm depuis sa création, c'est l'intérêt collectif. Ce qui le caractérise, c'est aussi un rapport particulier au temps : l'urgence des situations sociales, la nécessité impérieuse de répondre à la demande, mais aussi le temps long de

l'investissement pour les générations d'aujourd'hui et de demain, qui fait qu'une décision des pouvoirs publics en apparence bénigne peut se révéler lourde de conséquences 10, 20 ou 30 ans plus tard.

À travers ces 95 propositions, réunies en 6 titres, nous exprimons **notre vision d'une France inclusive et bienveillante**, et nous voulons, en professionnels, décrire le « **comment** » le secteur du logement social peut mieux y contribuer. Le Mouvement Hlm est ancré dans le réel.

Emmanuelle Cosse

Présidente de l'Union sociale pour l'habitat

LES HLM SONT UNE CHANCE POUR LA FRANCE

Parce qu'ils sont créateurs de pouvoir d'achat, avec des loyers fixés par le législateur permettant la maîtrise du « reste pour 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.

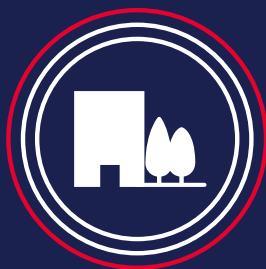
Parce qu'ils sont acteurs des politiques locales de l'habitat, et donc de l'aménagement du territoire.

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.

UNE *MISSION SOCIALE*, DES BESOINS TRÈS IMPORTANTES



1 Français sur 2
vit ou a vécu en Hlm.



1/3 des locataires Hlm
ont des ressources
inférieures au seuil
de pauvreté national.



Près de 1 nouveau locataire sur 2
a des ressources inférieures
au seuil de pauvreté national.



2,4 millions de ménages
locataires Hlm bénéficient
d'une aide personnelle
au logement.



28 % des locataires Hlm
ont plus de 60 ans et près de
12 % ont plus de 75 ans.



22 % des
locataires Hlm
sont des familles
monoparentales.



Une augmentation forte du
nombre de demandeurs : **+20 %**
de demandeurs en 8 ans, soit
une augmentation plus rapide
que celle de la population sur
la même période (**+3 %**) ou du
nombre de ménages (**+4 %**).

Fin 2021, on estimait à **2,2 millions**
les demandes de logements Hlm
non encore pourvues (dont 760 000
demandes de changement de
logement pour des ménages déjà
locataires Hlm) pour 430 000
attributions.



De janvier à octobre 2021, le parc
social a relogé **8 410 personnes**
sans abri et plus de **13 900 ménages**
hébergés en structure collective
ou à l'hôtel.



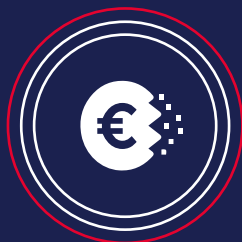
Des demandeurs aux ressources modestes : **plus de 40 %** sont sous le seuil de pauvreté national.



1 demande sur 4 émane de famille monoparentale.



Dans les seuls Départements et Régions d'outre-mer (DROM), on estime le besoin à **90 000** logements, recouvrant le logement locatif social et très social (LLS et LLTS), l'accession sociale et très sociale, la résorption de l'habitat indigne.



Le taux de pauvreté est **deux à cinq fois plus élevé** dans les DROM qu'en France métropolitaine.



80 % des ménages ultramarins sont éligibles au logement social (66 % en métropole) et **70 %** au logement très social ; seuls **15 %** des ménages ultramarins éligibles au logement social résident dans le parc social.



85 % des locataires Hlm sont satisfaits de leur logement.



11 milliards d'euros d'économie globale de pouvoir d'achat permise par les Hlm au bénéfice des locataires.

DES ACTEURS ÉCONOMIQUES MAJEURS DE TERRAIN



593 organismes animés par **12 000** administrateurs bénévoles et **82 000** salariés.



4,7 millions de logements locatifs Hlm et **0,35 million** de logements-foyers.



14,5 milliards d'euros d'investissements, soutenant l'activité et l'emploi soit près de **140 000** emplois directs dans le secteur du bâtiment le plus souvent dans les entreprises de proximité.



+ de 100 000 logements réhabilités tous les ans.



3,2 milliards d'euros de dépenses d'entretien.

AUX CÔTÉS DES TERRITOIRES *ET DES HABITANTS*



50 milliards d'euros investis dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain NPNRU; 3 millions d'habitants concernés.



+ de 450 quartiers prioritaires de la ville sont en cours de transformation profonde.



17 logements, c'est la taille moyenne des programmes des dernières années.



En 2021, **+ de 400 millions** d'euros de financements pour les opérations Hlm dans le cadre du programme Action cœur de ville. **+ de 360** opérations et **+ de 7 100** logements concernés.



30 % de consommation en énergie primaire en moins dans les Hlm par rapport aux autres logements.



En 2021, **44 %** du parc social français est classé en étiquette énergétique **A, B** ou **C** contre environ **25 %** pour l'ensemble du parc résidentiel français.

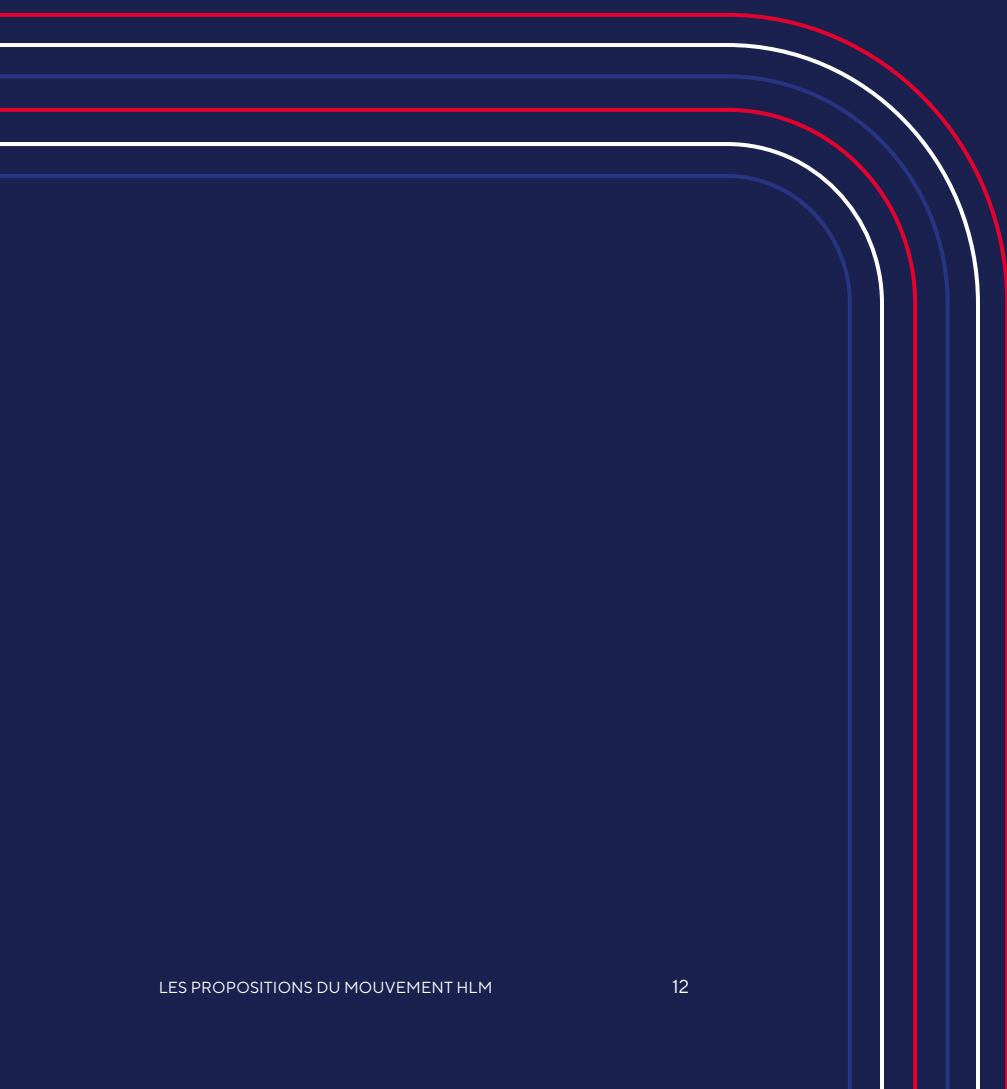


10 000 logements locatifs ont été vendus à leurs locataires ou d'autres personnes physiques et 122 000 étaient en cours de commercialisation en fin d'année.



En 2020, **14 800** logements en accession sociale ont été vendus à des ménages sous plafond de ressources.

SUNTH



Thèse

SYNTHÈSE DES *95 PROPOSITIONS*



SYNTHÈSE

des 95 propositions

AXE 1 FACILITER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR DES MESURES STRUCTURELLES ET DURABLES

- ▶ Redonner des marges de manœuvre aux organismes pour produire plus et mieux répondre à la demande
- ▶ Favoriser l'accès au foncier
- ▶ Appliquer sans faiblir le principe d'égalité territoriale
- ▶ Prioriser l'impératif de construction
- ▶ Lutter contre l'inflation des coûts de construction et d'achat, favoriser la production locale et la maîtrise d'ouvrage Hlm

AXE 2 LOGER LA FRANCE TELLE QU'ELLE EST

- ▶ Soutenir les ménages aux revenus modestes
- ▶ Simplifier les attributions des logements sociaux
- ▶ Amplifier l'effort en faveur du « Logement d'abord »
- ▶ Mieux adapter l'offre à la réalité des situations et des besoins des demandeurs

AXE 3 ENCOURAGER DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

- ▶ Simplifier les outils de l'accession sociale
- ▶ Soutenir les ménages dans leurs projets d'accession sécurisée à la propriété
- ▶ Créer un « Plan Épargne Parcours résidentiel » dédié aux locataires du parc social

AXE 4 PARTICIPER AU PACTE RÉPUBLICAIN

- ▶ Réussir le renouvellement urbain et le développement des quartiers
- ▶ Pouvoir développer de nouveaux services partout
- ▶ Mieux protéger les habitants et les personnels des organismes Hlm

AXE 5 LUTTER CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

- ▶ Financer la rénovation thermique du parc social
- ▶ Penser la « seconde vie » des bâtiments

AXE 6 INNOVER AUX CÔTÉS DES TERRITOIRES

- ▶ Déconcentrer et simplifier
- ▶ Doter les territoires détendus d'une stratégie d'aménagement du territoire
- ▶ Participer au développement économique et mieux accompagner les salariés en mobilité
- ▶ Lutter avec pragmatisme contre la vacance
- ▶ Développer des « territoires à énergie positive »



Ce texte de synthèse a notamment été élaboré avec l'appui d'un « atelier citoyen » organisé par l'institut BVA et Okoni afin de faciliter l'appropriation des grands sujets portés par le Mouvement Hlm.

Retrouvez des extraits en vidéo de l'atelier citoyen sur union-habitat.org



AXE 1

FACILITER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR DES MESURES STRUCTURELLES ET DURABLES

Redonner

**des marges de manœuvre
aux organismes pour produire plus
et mieux répondre à la demande**



Le Mouvement Hlm appelle le nouvel exécutif à **faire du logement une grande cause nationale du quinquennat**.

Avec plus de deux millions de familles en attente d'un logement social et une crise du logement qui, selon l'ensemble des observateurs, s'accroît, le Mouvement Hlm rappelle l'impérieuse nécessité de renouer avec un haut niveau de production de logements neufs. Pour répondre à la demande sociale, la construction de **150 000 nouveaux logements sociaux par an en métropole, dont 60 000 logements très sociaux (PLAI) et de 75 000 logements sociaux en 5 ans dans le cadre d'une loi-programme pour l'outre-mer** doit être un objectif porté par le nouvel exécutif (proposition 1).

Cette ambition politique, que nous appelons de nos vœux au nom du principe d'égalité, doit trouver sa traduction dans des actes concrets. Revendiquer et assumer que le logement est un bien de première nécessité induit le **rétablissement d'un taux de TVA réduit**

à 5,5 % sur l'ensemble de la production Hlm (proposition 2), la **suppression de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) et la suppression de la baisse des APL**, qui contraignent fortement les organismes Hlm dans leurs capacités d'investissement (proposition 3), et la **prolongation de l'exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sur 25 ans** pour la production neuve (proposition 4).

Le Mouvement Hlm réaffirme **la nécessité d'un système de financement stable et de long terme, basé sur l'épargne populaire** (Livret A et Livret de Développement durable et solidaire, Livret d'Épargne Populaire), **la participation des employeurs à l'effort de construction et les aides de l'État pour la construction de logements sociaux à bas loyers (aides à la pierre)** (proposition 5).

Il convient par ailleurs de **remettre à plat le zonage**, pour tenir compte des évolutions des marchés locaux (proposition 6).

Favoriser l'accès au foncier



La situation que vivent aujourd'hui beaucoup d'organismes Hlm sur une grande partie des territoires nous rappelle que l'accès aux terrains disponibles est **un enjeu stratégique et politique**.

L'usage du foncier doit être mieux optimisé pour répondre aux besoins. Nous proposons de **dédier 30 % du foncier sous maîtrise publique destiné au logement à des opérations réalisées par les organismes Hlm, en maîtrise directe** (proposition 10), et d'encourager, dans les DROM, la cession des terrains de l'État aux opérateurs de logement social pour leur permettre de prendre leur place dans la **lutte contre l'habitat insalubre** (proposition 11).

En parallèle, il apparaît indispensable, pour fluidifier le marché du foncier, de **lutter contre la rétention foncière** en incitant à la vente par une réforme de la fiscalité (proposition 12), et de pérenniser les aides à la démolition et à la dépollution des sols avec le « fonds friche », en priorisant les opérations de logement social et d'accession sociale à la propriété (proposition 15).

Les organismes Hlm demandent parallèlement une **clarification de la notion de « zéro artificialisation nette » (ZAN), en définissant les modalités de compensation et en encourageant la densification** sur les parcelles aménagées et autour des pôles de transports (proposition 13).





Appliquer sans faiblir le principe d'égalité territoriale



L'impératif de production pose également la question de la répartition, sur l'ensemble du territoire, du logement social. Le Mouvement Hlm demande un **renforcement des conditions de la loi Solidarité et Renouvellement urbain**

(SRU), et l'abandon du « taux plafond » de logements sociaux (proposition 9), en appelant l'ensemble des acteurs concernés, et notamment les porteurs de parole publique, à ne pas caricaturer et diaboliser le logement des catégories populaires.

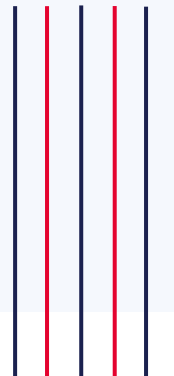
Prioriser l'impératif de construction



Au nom de la nécessité de faire du logement une grande cause nationale du quinquennat, nous proposons **d'alléger les règles de la commande publique** à l'exemple de la réglementation d'intérêt général mise en œuvre à titre exceptionnel pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 (proposition 26).

Pour **limiter et sanctionner les recours abusifs qui visent des opérations de construction**, qui traduisent avant tout les égoïsmes locaux, le Mouvement Hlm appelle à amplifier les dispositions prévues dans le cadre de la loi Élan (proposition 18). Nous proposons également de placer la commission de recours sous l'autorité

du préfet de département, de revoir les périmètres d'intervention des Architectes des Bâtiments de France (ABF) et d'encadrer les délais de traitement des avis et des prescriptions de l'Institut national de Recherche archéologique préventive (INRAP) (proposition 19).



Lutter

**contre l'inflation des coûts
de construction et d'achat,
favoriser la production locale
et la maîtrise d'ouvrage Hlm**



La pleine efficacité de l'appareil de production de logements sociaux nécessite parallèlement la **maîtrise des coûts liés à la construction et à l'achat**. Or, la tension actuelle sur les matériaux de construction accentue un phénomène d'augmentation des coûts de production déjà identifié depuis plusieurs années. Le Mouvement Hlm propose que soient **objectivés et analysés**, sous l'égide du ministère de l'Économie et des Finances, les surcoûts liés à la crise des matériaux (proposition 21).

Les organismes Hlm souhaitent développer leur **soutien aux filières locales innovantes** (bois, béton bas carbone, matériaux biosourcés), y compris en permettant des dérogations aux règles de la commande publique, et tenir compte du potentiel des matériaux locaux et des **circuits courts**, notamment en outre-mer (propositions 22 et 23).

Concernant la production de logements sociaux, nous proposons de **valoriser la production de logements neufs en maîtrise d'ouvrage directe Hlm**, garante d'une qualité à long terme du patrimoine et d'une maîtrise des coûts, **en régulant le recours à la Vente en État futur d'achèvement (VEFA)** (proposition 25), et de mobiliser les collectivités locales pour définir des **chartes de maîtrise des prix et de qualité en VEFA** sur certains territoires (proposition 24).



Les normes, toujours plus nombreuses, ont impacté les coûts de production. Le Mouvement Hlm propose donc une série de mesures qui visent, sans surcoût pour l'État et les collectivités territoriales, **à trouver un nouvel équilibre des normes et des règles**. Il s'agit notamment de redonner au Conseil supérieur de la Construction et de l'Efficacité énergétique (CSCEE) le sens de sa mission initiale, c'est-à-dire l'évaluation contradictoire de la faisabilité et des coûts de mise en œuvre des nouvelles normes et des nouvelles réglementations (proposition 20).



AXE 2

LOGER LA FRANCE TELLE QU'ELLE EST

Soutenir

les ménages aux revenus modestes



Le quinquennat qui s'achève se caractérise par une forte réduction du financement, par l'État, de la politique du logement et un creusement des inégalités en la matière. Au total, l'État, au travers des différents exercices budgétaires, a ainsi pesé négativement pour près de 15 milliards d'euros, ciblant plus particulièrement les bénéficiaires des aides au logement et les organismes Hlm au travers de la mise en place de la « Réduction de loyer de solidarité ». Ces choix politiques ont accentué le caractère inégalitaire de l'accès au logement.

Le Mouvement Hlm demande au nouvel exécutif de **revenir sur les baisses des APL de 5 euros** (proposition 27) **et sur la mise en place de la Réduction de loyer de solidarité (RLS)**, qui privent les organismes Hlm de ressources dédiées à la production de nouveaux logements et à l'entretien des bâtiments existants.

Il s'oppose à la fusion des APL dans un éventuel Revenu universel d'Activité (RUA) ou tout autre dispositif aboutissant à l'abandon de la spécificité des aides au logement. Celles-ci doivent continuer à diminuer la « la charge nette en logement » des ménages (proposition 30).

Considérant par ailleurs l'évolution générale du coût de la vie, la **revalorisation des aides au logement et du « forfait charges »** nous semble nécessaire (proposition 28). L'augmentation très forte des coûts de l'énergie pour les ménages nous amène par ailleurs à demander que les locataires dont les frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire sont intégrés dans les charges générales puissent régler ceux-ci avec le **« chèque énergie »** (proposition 31). La **protection des locataires** du parc social pourra quant à elle être améliorée par la réinstauration du dispositif « Locapass » pour les publics Hlm (proposition 32).

Simplifier

les attributions des logements sociaux



Si la première réponse aux demandes reste une augmentation de la production de logements sociaux, le Mouvement Hlm souhaite **simplifier la politique d'attribution des logements sociaux pour plus d'efficacité et plus de lisibilité** en s'appuyant sur des principes centraux : **service au demandeur**, et notamment aux demandeurs éloignés des usages numériques en garantissant la mise en œuvre d'un service d'accueil et d'information des demandeurs (proposition 35), **transparence, meilleure coordination entre l'État, les collectivités locales, les réservataires et les organismes Hlm** (proposition 33).

Par ailleurs, la **liste des publics prioritaires** fixée par les pouvoirs publics, qui comprend aujourd'hui 14 publics différents, est de fait difficilement applicable, et nous souhaitons donc sa **simplification** (proposition 36) Toujours par souci de lisibilité, nous proposons que soient intégrés dans les objectifs d'attributions, en dehors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), les ménages situés sous le seuil de pauvreté (proposition 42).

Pour tenir compte des réalités de terrain et faciliter l'accès au logement social, nous proposons de **rendre facultatif le recours à la cotation dans les zones les plus détendues** (proposition 42).

Nous proposons également de produire une **offre dédiée aux publics jeunes** à bas niveau de quittance (proposition 44), et de **faciliter le recours à la colocation** (proposition 45).

Enfin, dans un objectif de simplification et de fiabilisation des transferts de données, nous proposons **d'organiser la transmission automatique des données entre les services fiscaux, les CAF, le Système national d'Enregistrement (SNE) et les organismes de logements sociaux** (proposition 43).



Amplifier

l'effort en faveur du « Logement d'abord »



Les Hlm peuvent, en coordination avec le monde associatif, participer à un plan massif en faveur du développement de l'offre et de la rénovation des hébergements et des structures collectives existantes, et **amplifier le développement d'offres nouvelles de « logements adaptés »** aux situations de certains demandeurs : pensions de famille et résidences sociales notamment (proposition 47).

L'accueil des publics les plus fragiles appelle à un renforcement de la politique du « Logement d'abord », qui doit trouver sa traduction dans une « **loi de programmation pluriannuelle** » (proposition 48) et la **pérennisation des ressources de l'État qui permettent aux associations** accompagnant les publics fragiles de construire des projets dans le temps (proposition 49).

Mieux adapter

l'offre à la réalité des situations et des besoins des demandeurs



La programmation de logements très sociaux (PLAI) **doit mieux tenir compte de la paupérisation de certains publics éligibles**. Le renforcement des aides à la pierre et le retour de l'État dans le financement du Fonds national des Aides à la Pierre (FNAP) doivent permettre **d'augmenter l'offre accessible aux plus modestes** (proposition 51).

S'agissant de l'offre de logements abordables (PLS), indispensable pour assurer la mixité sociale et les équilibres économiques des opérations, nous constatons la nécessité **d'adapter les modalités de l'accès au logement social aux pratiques des ménages éligibles**. La simplification des procédures d'attribution, le recours systématique à la location active – qui permet de positionner un choix sur un logement identifié, la vérification systématique des conditions de ressources tous les trois ans, la validation a posteriori de l'attribution par la commission d'attribution, l'augmentation des plafonds de revenus peuvent permettre de **fluidifier l'accès au logement**, tout en respectant les critères fixés dans le cadre de la réglementation européenne concernant les Services d'Intérêt Économique Général (SIEG) (proposition 53).





AXE 3

ENCOURAGER DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Simplifier

les outils de l'accession sociale



L'accession sociale à la propriété est un élément clé du parcours résidentiel et, pour beaucoup de familles un objectif. Pour encourager l'accession sociale à la propriété, le Mouvement Hlm propose d'inciter les Établissements publics de Coopération intercommunale (EPCI) à **intégrer un volet « accession sociale » dans leur politique**

locale de l'habitat (proposition 63), et de **faciliter le développement de projets d'accession sociale dans l'ancien dans les quartiers concernés par le programme « Action cœur de ville »**, pour dynamiser ce programme qui vise à transformer les centres-villes en déclin (proposition 62).

Soutenir

les ménages dans leurs projets d'accession sécurisée à la propriété



Le parcours d'accession passe également par un **meilleur soutien financier des ménages désireux de s'inscrire dans un parcours d'accession**. Le **rétablissement de l'APL Accession** et la pérennisation de l'Aide au Logement Accession en outre-mer, peu coûteuses pour les finances publiques au regard du bénéfice pour les ménages concernés, est une condition nécessaire (proposition 55). Parallèlement, le **Prêt à Taux Zéro (PTZ)** doit être pérennisé au-delà de 2023 et harmonisé dans toutes les zones pour tenir compte de la hausse

des prix de l'immobilier (proposition 54). La **prime exceptionnelle à l'accession sociale** développée par Action Logement doit être simplifiée et maintenue aux côtés des prêts développés pour les salariés (proposition 58).

Enfin, les **établissements bancaires doivent valoriser, dans leur analyse des risques, la réduction du risque due à la « sécurisation Hlm »** (proposition 59). Il s'agira également d'améliorer et de simplifier le Prêt social Location-Accession (PSLA) (proposition 57).

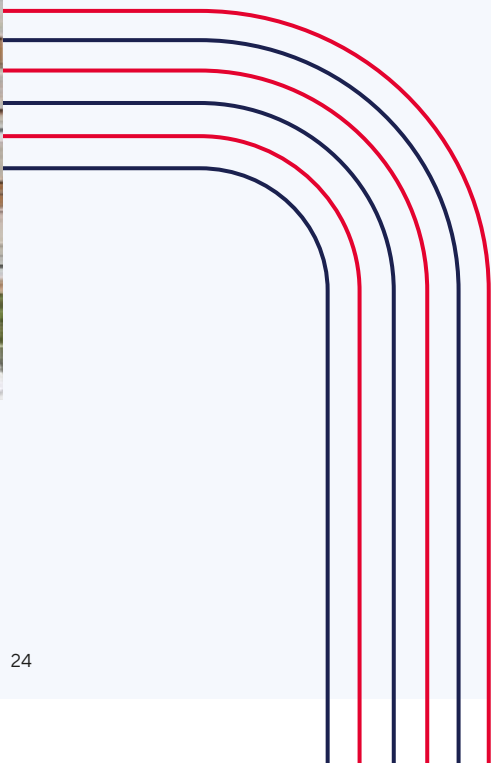


Créer

un « Plan Épargne Parcours résidentiel » dédié aux locataires du parc social



Une partie de la cible de clientèle de l'accession sociale ne peut espérer devenir propriétaire d'un logement faute d'une épargne satisfaisante. Cette situation nuit à la rotation dans le parc social. Nous proposons de **créer un « Plan d'épargne Parcours résidentiel »**, géré par l'organisme Hlm et bonifié au moment de l'achat d'un logement neuf en accession sociale, pour accompagner les parcours résidentiels des locataires Hlm (proposition 60).



AXE 4

PARTICIPER AU PACTE RÉPUBLICAIN

Réussir

le renouvellement urbain et le développement des quartiers



Le renouvellement urbain, déjà largement engagé, permet à des centaines de quartiers sensibles de voir le cadre de vie des habitantes et habitants amélioré. Cet effort, porté également par les organismes Hlm, doit être soutenu par l'État et les collectivités territoriales pour **garantir un niveau de service public essentiel et au niveau des besoins en matière d'éducation, de transport, de sécurité, de santé...** (proposition 67).

Par ailleurs, la reconfiguration lourde des quartiers concernés n'est pas sans impact sur la nécessité de reconstruire et de reloger. Le Mouvement Hlm propose d'imposer aux communes des EPCI comportant des projets de rénovation urbaine **d'attribuer au minimum 50 % de toute nouvelle production de logements aux bailleurs sociaux** qui doivent reconstituer l'offre en zone tendue (proposition 65). Il s'agira d'assouplir la possibilité de reconstituer l'offre sur site et dans les QPV quand l'attractivité du quartier le permet (proposition 66).

La reconfiguration physique des quartiers doit continuer d'être accompagnée par des **actions de proximité** dont la spécificité doit être pleinement et durablement reconnue : **prolongement de l'abattement sur la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) au-delà de 2023** (proposition 69), tout en mettant un terme à la stigmatisation des dépenses d'accompagnement et de proximité, trop souvent répertoriés comme des « frais de gestion » indifférenciés (proposition 70).





Pouvoir développer de nouveaux services partout



Pour **répondre aux besoins nouveaux des locataires**, les organismes Hlm souhaitent réfléchir à l'évolution des « accords collectifs » pour permettre aux bailleurs sociaux d'apporter de nouveaux services attendus par les locataires (proposition 72).

Mieux protéger les habitants et les personnels des organismes Hlm



La question de la sécurité et de la tranquillité résidentielle est une préoccupation forte d'une partie des locataires et des salariés des organismes Hlm, et elle doit trouver une réponse équilibrée.

Le lien avec l'autorité judiciaire et les forces de police doit être renforcé, en encourageant la conclusion de **conventions territoriales de partenariat** entre les parquets, les services de police et de gendarmerie et les bailleurs sociaux (proposition 76), et en désignant, au sein de chaque parquet, un « **magistrat référent** » des bailleurs sociaux (proposition 77).

Pour leur permettre de mieux gérer les situations de troubles de jouissance, les organismes Hlm proposent que leur soient **transmises les copies des décisions de justice constatant des troubles causés par un locataire ou un occupant dans le logement ou l'immeuble**, de même que les « mains courantes » des forces de l'ordre suite à leur intervention pour nuisance au sein du parc (proposition 74).

La protection des salariés des organismes revêt une importance particulière, et nous souhaitons que l'ensemble du personnel des organismes dispose d'un **statut plus protecteur** (proposition 73), et que l'organisme puisse, le cas échéant, porter plainte en lieu et place de son personnel (proposition 75).

AXE 5

LUTTER CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

Financer

la rénovation thermique du parc social



La rénovation thermique du parc de logement social va constituer, au cours des prochaines années, un défi colossal pour les acteurs du secteur. À la fois technique, financier, logistique, le défi auquel le parc social, tout comme le parc privé, doit faire face, se situe à **un niveau sans commune mesure avec les efforts déjà opérés** par les bailleurs sociaux pour l'amélioration de leur performance énergétique depuis plus de 40 ans. C'est ainsi, au moins un quart du parc social, soit environ 1,2 million de logements qui est concerné à échéance 2034, notamment du fait de la dépréciation du gaz portée par les nouveaux Diagnostics de Performance énergétique (DPE).

Cet objectif implique un **changement d'échelle** par la massification du financement des opérations en sortant d'une logique d'« appels à projets » (proposition 80) et en soutenant les projets « massi-réno » au-delà du plan de relance (proposition 81), tout en valorisant le tissu économique local.

Nous proposons également de **permettre aux organismes Hlm copropriétaires d'intervenir plus efficacement au sein de propriétés dans lesquelles ils seraient minoritaires** pour accélérer la mise en place des chantiers de rénovation thermique et énergétique (proposition 83).





Penser

la « seconde vie » des bâtiments



La réflexion doit également être poussée sur **la « seconde vie » de bâtiments existants obsolètes**. Moins coûteuses en carbone que les opérations de démolition et de reconstruction, ces reprises complètes de l'existant visent à atteindre, pour un bâtiment déjà ancien, un niveau de performance et de qualité de vie équivalant à celui d'un bâtiment neuf en termes d'accessibilité, d'espaces extérieurs, de réaménagements intérieurs. De plus, ces reprises permettent d'éviter l'étalement urbain et de favoriser le tissu économique local.

Ce dispositif de « seconde vie » de l'existant nécessite la mise en œuvre d'**une ingénierie financière et budgétaire adaptée** (re-conventionnement, financements de longue durée, financements de la vacance...) (proposition 82).



AXE 6

INNOVER AUX CÔTÉS DES TERRITOIRES

Déconcentrer et simplifier



Pour une meilleure efficacité, **le suivi administratif de l'activité des organismes doit être assoupli**. Les organismes Hlm proposent de fixer les agréments en régions sur trois ans, par enveloppes déconcentrées du Fonds National des Aides à la Pierre (proposition 84). S'agissant de l'outre-mer, il s'agirait de développer une visibilité pluriannuelle des crédits de la Ligne budgétaire unique (LBU) (proposition 85).

Sur le plan de la gestion, le principe serait celui d'une **simplification des Conventions d'Utilité Sociale (CUS)**, qui lie les organismes Hlm aux collectivités locales et à l'État, autour de quatre axes : la production de logements locatifs neufs, les investissements dans le patrimoine locatif, l'amélioration de la satisfaction des clients locataires, les objectifs de vente (proposition 86).

Doter les territoires détendus d'une stratégie d'aménagement du territoire



L'action des organismes Hlm dans les territoires où il n'y a pas de tension entre l'offre et la demande (les territoires dits « détendus ») et les « cœurs de ville » dépasse largement leurs métiers historiques. Dans ces contextes territoriaux, les acteurs du Mouvement Hlm se mobilisent particulièrement pour **accompagner les collectivités territoriales dans leurs projets de territoire**.

Il s'agit notamment de **mieux coordonner les moyens financiers des programmes de revitalisation** des différents acteurs concernés et d'élaborer un contrat-cadre partenarial national (proposition 87), en y adossant des contractualisations à l'échelle des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) (proposition 88).

Participer

au développement économique et mieux accompagner les salariés en mobilité



Les organismes Hlm souhaitent continuer de favoriser l'activité économique et l'emploi sur les territoires, en soutenant ou en portant plusieurs initiatives : la **relance d'un dispositif d'« emplois aidés »** (proposition 89), la mobilisation des **locaux d'activité ou commerciaux** des bailleurs sociaux, y compris dans les zones non concernées par les Plans de Rénovation urbaine (proposition 89), en amplifiant la participation des organismes Hlm au sein des Entreprises à But d'Emploi (EBE) dans les « **Territoires Zéro Chômeur** » (proposition 91).

Le rôle des organismes Hlm est aussi d'accompagner au plus près les réalités d'exercices professionnels. Il s'agirait ici de **développer les solutions de logement temporaire**, portées par les bailleurs sociaux, pour répondre aux besoins des **travailleurs saisonniers et des salariés en mobilité** (proposition 92).

Lutter avec pragmatisme contre la vacance

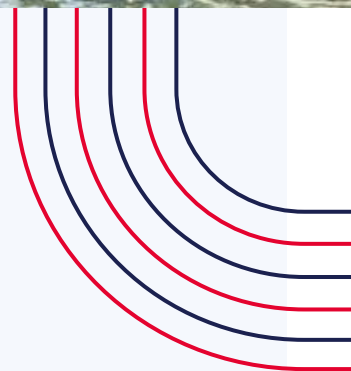


Pour lutter contre la vacance dans certaines zones géographiques, nous proposons qu'à titre expérimental les organismes Hlm, en lien avec les Établissements Publics de Coopération intercommunale (EPCI) dotés de la compétence habitat volontaires, puissent **déroger aux règles d'attribution des logements locatifs sociaux et aux règles de maintien dans ces logements** (proposition 93).

Développer les « territoires à énergie positive »



Pour **limiter la part de l'énergie dans les charges des locataires**, nous proposons d'adapter le dispositif de l'auto-consommation collective dans le cadre duquel un organisme peut distribuer de l'énergie à ses clients (proposition 95).



95

PROPOSITIONS

organisées en 6 axes

Axe 1

Faciliter la
production
de logements
sociaux par
des mesures
structurelles
et durables

page 34

Axe 2

Loger la France
telle qu'elle est

page 44

Axe 3

Encourager
des parcours
résidentiels

page 54

Axe 4

Participer au pacte
républicain

page 58

Axe 5

Lutter contre
le dérèglement
climatique

page 64

Axe 6

Innover aux côtés
des territoires

page 68





AXE 01

FACILITER LA
PRODUCTION
DE LOGEMENTS
SOCIAUX

PAR DES MESURES
STRUCTURELLES
ET DURABLES



Faciliter la production de logements sociaux par des mesures structurelles et durables

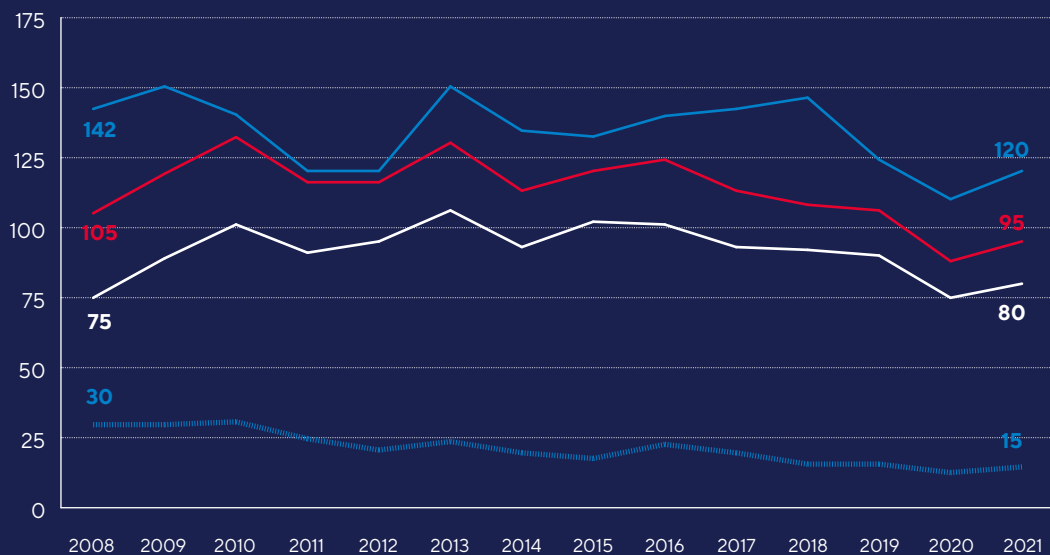
FINANCEMENTS

Avec plus de deux millions de familles en attente d'un logement social et une crise du logement qui, selon l'ensemble des observateurs, s'accroît, le Mouvement Hlm rappelle l'impérieuse nécessité de renouer avec un haut niveau de production de logements neufs. Le Mouvement Hlm appelle le nouvel exécutif à faire du logement une grande cause nationale du quinquennat.

- 1 Réaffirmer l'objectif de programmation de **150 000 logements sociaux** par an **en métropole dont 60 000 PLAI** et d'une loi programme **pour l'outre-mer visant 75 000 logements sociaux** en 5 ans, à mettre en perspective avec la demande (2,1 millions de ménages) qui ne cesse de croître.
- 2 Revenir au **taux de TVA réduit** sur tous les investissements des organismes Hlm.
- 3 Supprimer la **RLS** (baisse des loyers pour compenser les baisses d'APL imposée aux organismes Hlm).
- 4 Prolonger l'aide fiscale sous forme **d'exonération de TFPB** de 25 ans pour la production nouvelle.
- 5 Conforter le modèle de financement du logement social basé sur le **Livret A, la PEEC et les aides à la pierre** qui a fait ses preuves, quel que soit le contexte financier.

Face à des besoins en hausse, une programmation tendentiellement à la baisse depuis 2017

Source : Union sociale pour l'habitat



- Objectifs budgétaires tous opérateurs (PLUS, PLAI, PLS)
- Décisions de financement tous opérateurs
- Décisions de financement opérateurs Hlm
- Décisions de financement hors opérateurs Hlm

LE FINANCEMENT DES HLM

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.

Les aides à la pierre

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 25 ans).

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 Action Logement et par les organismes Hlm**.

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.

- 6 Remettre à plat le **zonage « chiffre » 1, 1bis, 2, 3** et le **zonage « lettre » A, Abis, B1, B2, C** pour tenir compte des évolutions des marchés locaux et mettre en place un meilleur couplage des aides. Uniformiser les zones à l'échelle des agglomérations y compris dans les DROM.
- 7 Associer le Mouvement Hlm aux travaux sur la **révision des valeurs locatives** et les représentants territoriaux des organismes Hlm aux **commissions des impôts directs**.
- 8 Conforter l'approche de **contrôle des surcompensations opération par opération** puisque le régime des aides publiques au logement social repose sur des aides à l'investissement projet par projet.



FONCIER / MOBILISATION DES TERRITOIRES



- 9 Renforcer les **conditions de la loi SRU** et supprimer le « **taux plafond** » de logements sociaux.
- 10 **Dédier 30 % du foncier « public »** (établissements fonciers / établissements publics / fond friches...) destiné au logement à la **maîtrise d'ouvrage directe Hlm**, adapter les modalités de consultation pour **limiter les macro-lots**.
- 11 Accélérer la cession des terrains de l'État dans les DROM pour permettre aux acteurs locaux de participer à la **résorption de l'habitat insalubre**.
- 12 Réformer la fiscalité pour **lutter contre la rétention foncière** en inversant la fiscalité sur la plus-value sur les terrains disponibles pour la construction.
- 13 Clarifier rapidement la **notion de ZAN**. Définir les modalités de compensation pour adapter les objectifs de sobriété foncière aux contextes locaux, encourager la **densification** sur les parcelles aménagées et **autour des pôles de transport** (servitude de densité); rendre obligatoire l'adaptation des règles de stationnement.

- 
- 14 Encadrer mieux dans le temps la **procédure de révision des PLU**.
 - 15 **Pérenniser le fonds friches** à hauteur de 400 millions d'euros annuel minimum et en adapter les modalités pour faciliter en priorité la réalisation d'opérations de logement social en locatif et en accession sociale.
 - 16 Optimiser les paramètres de financement des fonds européens en faveur des **FRAFU**, en renforçant l'ingénierie et en augmentant la quotité de l'État pour le logement social dans les DROM.
 - 17 Simplifier les modalités de **délégation du DPU aux organismes de logement social**.
 - 18 Amplifier les dispositions prévues par la loi Élan pour **limiter et sanctionner les recours abusifs**.
 - 19 Revoir les périmètres d'intervention des **ABF**, revenir à la notion de **co-visibilité**, placer la **commission de recours** sous l'autorité du préfet de département et encadrer les délais de **traitement des avis** et prescriptions de l'**INRAP**.



FOCUS

L'ACCÈS À UN FONCIER ABORDABLE, UN ENJEU STRATÉGIQUE POUR LES LOYERS HLM ET L'ACCESSION SOCIALE

À l'origine de grandes disparités, la charge foncière représente plus de 20 % du prix de revient d'une opération. La hausse des prix et la raréfaction des terrains constituent un obstacle gran-

dissant à la construction de logements, en particulier dans les zones tendues. La mise en place de stratégies foncières très en amont des projets de construction permet de mieux maîtriser les coûts.

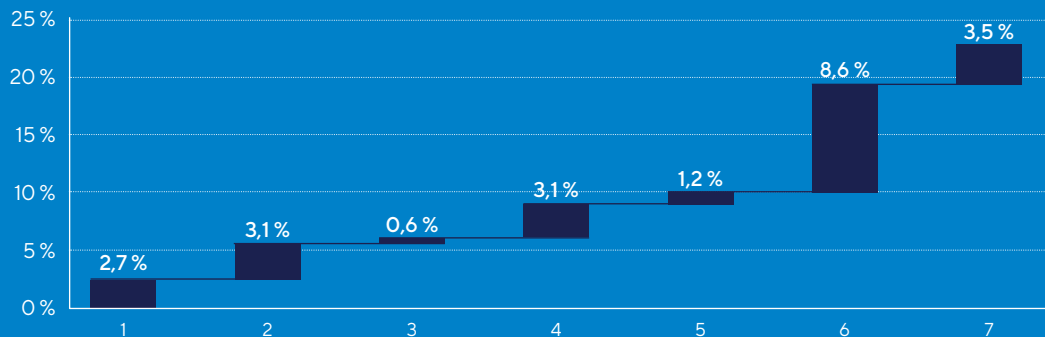
COÛTS DE CONSTRUCTION / PRODUCTION

- 20 Imposer pour toute nouvelle norme une **évaluation contradictoire de la faisabilité, du délai et du coût de mise en œuvre** : redonner au CSCEE sa mission originale.
- 21 Prévoir, sous l'égide du ministère de l'Économie et des finances une « clause de revoiture » et le **suivi objectif des surcoûts lié à la crise des matériaux**.
- 22 Permettre aux bailleurs sociaux de soutenir par la commande publique les **filières locales innovantes** (bois, bétons bas carbone, matériaux biosourcés...).
- 23 Tenir compte pour l'outre-mer du potentiel des **matériaux locaux** et de l'intérêt à les mobiliser dans des **circuits courts**.
- 24 Mobiliser les collectivités locales, futures **Autorités Organisatrices de l'Habitat** pour définir des **chartes de maîtrise des prix et de qualité en VEFA** sur certains territoires identifiés par le CRHH et les CTHH en outre-mer.
- 25 **Favoriser la production de logements neufs en maîtrise d'ouvrage directe Hlm**, garante d'une qualité à long terme du patrimoine et d'une maîtrise des coûts, en **régulant le recours à la VEFA**.
- 26 **Alléger les règles de la commande publique** dans le cadre de la Grande cause nationale du quinquennat à l'exemple de la réglementation d'intérêt général mise en œuvre pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.



Les surcoûts dans les opérations de construction

Source : Union sociale pour l'habitat



RÉF.	THÉMATIQUE	DÉTAIL	ANNÉE
1	Accessibilité	Renforcement de l'obligation d'ascenseur dès R+3, et ce, quel que soit le nombre de logements de l'immeuble	2019
2	Accessibilité	Douche sans ressaut	2020
3	Sécurité incendie	Renforcement sécurité incendie des façades des IMH	2019
4	Ventilation - Attestation	Obligation d'un contrôle de réception	2021
5	Mobilité	Vélo - Stationnement sécurisé et augmentation surface	2021
6	Environnement	RE 2020	2021
7	Environnement	Responsabilité Élargie du Producteur	2021

Les surcoûts présentés sont issus de l'étude d'impact accompagnant les projets de textes réglementaires réalisée par l'administration, ou d'une estimation « à dire d'expert », partagée par les représentants de la filière construction. Certaines dispositions

réglementaires peuvent avoir des impacts différenciés sur le type d'ouvrage (maison individuelle ou logement collectif) ou sur la temporalité (phase construction vs phase d'exploitation).





AXE 02

LOGER
LA FRANCE
TELLE
QU'ELLE EST



AXE 02

Loger la France telle qu'elle est

SOUTENIR LES MÉNAGES MODESTES

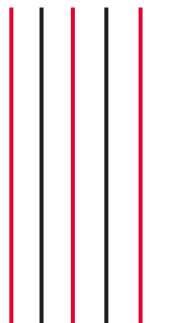
Économies et transferts de charges réalisés depuis 2017 en matière d'aides personnelles au logement

Mesures en M€	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Décret cinq euros	130	400	400	400	400	400
RLS	0	800	900	1300	1300	1300
Suppression APL/AL accession	0	50	70	90	110	130
Gel loyers du parc social	0	45	45	45	45	45
Non revalorisation 1,25 % en octobre 2018		90	350	350	350	350
Non revalorisation RO en janvier 2018 (au lieu de 0,20 %)		20	20	20	20	20
Sous-revalorisation à 0,30 % de RO en janvier 2019 (au lieu de 1 %)			70	70	70	70
Sous-revalorisation de 0,3 % en octobre 2019 (au lieu de 1,53 %)			90	350	350	350
Sous-revalorisation de 0,3 % RO en janvier 2020 au lieu de 3 % demandés par l'USH				250	250	250
Sous-revalorisation de 0,3 % en octobre 2020 (au lieu de 0,66 %)				25	100	100
Contemporanéisation des APL				0	1100	1200
Total (Md€)	0,13	1,405	1,945	2,90	4,095	4,215
Cumul : 14,69 Md€						

Source : Union sociale pour l'habitat



- 27 **Supprimer la baisse des APL** de 5 €.
- 28 **Revaloriser l'APL** et moduler à la hausse le **forfait charges**.
- 29 Réformer les **barèmes de l'aide au logement** et examiner le « bouclage des aides » dans les DROM.
- 30 **Ne pas fusionner les APL** dans un éventuel Revenu Universel d'Activité : les APL doivent pouvoir s'adapter à la situation de chaque allocataire qu'il soit en activité ou non. Le tiers payant doit être pérennisé.
- 31 Ouvrir la possibilité pour les locataires Hlm de mobiliser le **chèque énergie** pour régler leurs charges locatives quand les frais de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire sont intégrés dans les charges générales.
- 32 Mieux sécuriser les publics Hlm par une **réinstauration du locapass**.





MIEUX ATTRIBUER • MIEUX ACCUEILLIR

- 33 **Simplifier la réforme de la gestion de la demande et des attributions** de logements sociaux.
- 34 Rendre facultatif le recours à la **cotation** de la demande pour les EPCI situés en zone B2 et C.
- 35 Garantir une mise en œuvre effective, dans les intercommunalités concernées, du **Service d'accueil et d'information des demandeurs**.
- 36 **Simplifier** la liste des publics prioritaires :
- ▶ Adapter les objectifs d'attributions aux publics prioritaires à la réalité des territoires : l'État doit contractualiser avec les EPCI des objectifs de relogement pour les **ménages DALO, hébergés et bénéficiant de la protection internationale**.
 - ▶ Permettre aux CIL d'adapter les objectifs de relogement des autres catégories de ménages prioritaires en fonction du contexte local.
- 37 Définir la notion de **travailleurs clés** sur les territoires, par les EPCI au sein des CIL.
- 38 Simplifier le **système d'attribution de logement pour les résidences dédiées aux jeunes de moins de 30 ans et aux personnes en perte d'autonomie** (personnes âgées...) en déléguant le contingent préfectoral aux bailleurs sociaux.
- 39 Généraliser, en inter-organismes, les démarches de « **qualification du parc social** » : identifier des secteurs à capacité d'accueil et à enjeu de mixité pour orienter les politiques d'attribution et les politiques locales de l'habitat.
- 40 Accompagner les **initiatives locales en matière d'outils** de gestion des attributions de logements. Favoriser les actions innovantes.

- 41 Accroître la **mobilisation de l'ensemble des réservataires en faveur de l'équilibre social** de certains quartiers.
- 42 Intégrer dans le décompte du « 1^{er} quartile » les **ménages situés sous le seuil de pauvreté**.
- 43 Organiser la **transmission automatique des données** entre les services fiscaux, les CAF, le SNE et les OLS pour sécuriser les données relatives aux demandeurs et alléger les enquêtes OPS et SLS.
- 44 Produire une **offre dédiée aux publics jeunes** à bas niveau de quittance et en petite typologie de type FJT, Résidences sociales jeunes actifs, « PLAI-A »...
- 45 Faciliter le recours à la **colocation**.
- 46 Consolider le financement des espaces communs, services et locaux, dans le cadre des **logements familiaux destinés aux jeunes et aux personnes âgées**.

FOCUS

730 000 DEMANDES DE MUTATION AU SEIN DU PARC HLM

Logements trop grands (en sous-occupation, souvent des ménages qui n'ont plus d'enfant à charge) ou au contraire trop petits (en sur-occupation) : les ménages évoluent et les organismes Hlm ont le souci de toujours s'adapter. Fin 2021, sur les 2,2 millions de demandes de logements sociaux, on comptabilisait 760 000 demandes issues de ménages déjà locataires Hlm.

Depuis la loi Élan, les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) étudient, tous les 3 ans, la situation d'un certain nombre de locataires en sur ou sous-occupation. Cela permet aux bailleurs sociaux de faire des propositions en termes de mobilité vers des logements plus adaptés. Des outils récents, comme les bourses d'échange de logements, permettent également d'organiser la mise en relation entre locataires Hlm sur Internet et de faciliter la mobilité dans le parc.

PARTICIPER AU RENFORCEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS ET TRÈS SOCIAUX

Les Hlm peuvent, **en coordination avec le monde associatif**, participer à un plan massif pour le développement de l'offre et la rénovation des hébergements et des structures collectives (FTM, FJT, CHU, CHR...) existantes et amplifier le développement d'offres nouvelles de « logements adaptés » (pensions de famille et résidences sociales).

- 47 Renforcer la production d'offres complémentaires au logement social familial en créant au moins 10 000 logements supplémentaires en **pensions de famille** et 20 000 logements en **résidences sociales** d'ici 2027.
- 48 Soutenir **une loi de programmation pluriannuelle pour le Logement d'Abord**.
- 49 Assurer un financement pérenne issu du budget « hébergement » de l'État (BOP 177) du **Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement** (FNAVDL) qui permet aux bailleurs sociaux et aux associations de construire des projets d'accompagnement social sur mesure pour les personnes fragiles.
- 50 Viser un volume annuel de **60 000 logements financés en PLAI en métropole** et de **5 000 LLTS pour l'Outre-mer**, dont au moins **2 000 en LLTS-adapté**.
- 51 Organiser le retour de l'État dans le financement du FNAP afin d'augmenter les **montants moyens de subvention** pour permettre des loyers d'équilibre plus bas. Relever le montant de la subvention LBU pour le **LLTS**.
- 52 Expérimenter le refinancement de certains logements du parc social existant pour en faire des logements de type **PLAI-adapté** pour faciliter l'accès au logement social de ménages très modestes.

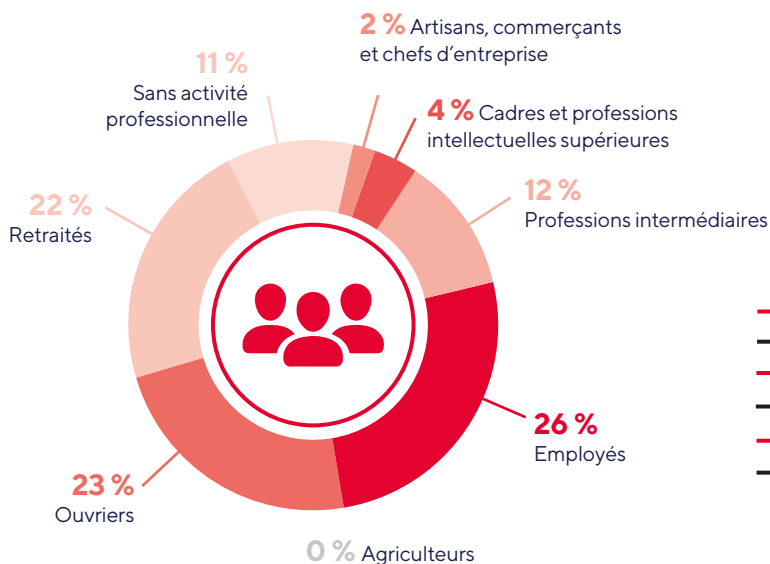
DONNER UNE NOUVELLE ATTRACTIVITÉ AU PLS FAMILIAL

53 Le PLS est un produit essentiel tant pour garantir la mixité sociale au sein du parc que pour assurer l'équilibre économique des opérations. Le Mouvement Hlm propose de lui **donner une nouvelle attractivité** pour des ménages qui ne pensent pas à se placer dans une situation de demandeur Hlm et qui peinent à s'inscrire dans le dispositif complexe des procédures d'attribution.

- ▶ Maintenir les mêmes modalités de financement / agrément.
- ▶ Revaloriser les plafonds de revenus.
- ▶ Simplifier la procédure d'attribution : location active complète.
- ▶ Validation a posteriori de l'attribution par la commission (vérification de la conformité des conditions).

Catégorie socio-professionnelle des chefs de ménage selon leur statut d'occupation Recensement 2018, France entière

Source : Union sociale pour l'habitat



LES DEMANDEURS HLM



Une augmentation forte du nombre de demandeurs
+20 % de demandeurs en 8 ans, soit une augmentation plus rapide que celle de la population sur la même période (+3%).



43 ans, un âge moyen en augmentation mais une part de demandeurs de **moins de 30 ans** très significative dans la demande (**21 % de la demande** alors qu'ils ne représentent que **11 % des chefs de ménage dans la population**).



Des demandeurs aux ressources modestes : + de 40 % sont sous le seuil de pauvreté national.

Des demandeurs en activité pour **plus de la moitié** dont près du quart (24 %) en situation d'emploi non stable (CDD, intérim...).



1/3 des demandeurs sont déjà logés dans le parc social.



Une demande très majoritairement locale
80 % des demandeurs souhaitent rester au sein de leur agglomération.



Près de 70 % des demandes émanent de ménages avec un seul adulte (personnes seules ou familles monoparentales).







AXE 03

ENCOURAGER
DES PARCOURS
RÉSIDENTIELS



Encourager des parcours résidentiels

CONFORTER LES MONTAGES FINANCIERS

- 54 Pérenniser au-delà de 2023 le **PTZ** et harmoniser la quotité de PTZ sur l'ensemble du territoire.
- 55 Rétablir l'**APL accession** et pérenniser l'**aide au logement accession en outre-mer**.
- 56 Pérenniser et amplifier le dispositif de **PSLA très social** expérimenté dans les **DROM**.
- 57 Améliorer et simplifier le **prêt social location-accession (PSLA)** en encadrant les délais d'agrément, en rétablissant les **prêts transférables** et en permettant la **crystallisation du taux du PSLA** à la signature du contrat de location-accession avec les établissements bancaires volontaires.
- 58 Simplifier et prolonger la **prime exceptionnelle à l'accession sociale** développée par Action Logement sur proposition du Mouvement Hlm et les autres dispositifs de soutien (prêts) à l'accession développés par Action Logement.
- 59 Adapter le mode d'analyse des risques des établissements bancaires par une prise en compte de la réduction du risque due à la sécurisation Hlm.
- 60 Accompagner les **parcours résidentiels** des locataires du parc social vers l'**accession sociale sécurisée dans le neuf** par la mise en place d'un « **Plan d'épargne Parcours Résidentiel** » géré par l'organisme et bonifié au moment de l'accession.



SOUTENIR LES ACTEURS DE L'ACCESSION SOCIALE

- 61 Aligner les **valeurs des plafonds de prix et de revenus des PSLA et BRS** des zones B et C sur celles de la zone A pendant 5 ans et uniformiser les conditions d'éligibilité à l'accession sociale.
- 62 Adapter les textes d'application et la **fiscalité aux spécificités du PSLA dans l'ancien** pour pouvoir amplifier les opérations d'accession sociale dans les programmes **Action Cœur de Ville**.
- 63 Inciter les EPCI à intégrer un volet « **accession sociale** » dans leur politique locale de l'habitat.
- 64 Attribuer une nouvelle enveloppe « **PHBB Accession sociale** » de 50 M€ élargie aux opérations en BRS.

FOCUS

L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ : 65 % D'EMPLOYÉS ET D'OUVRIERS LOGÉS

Les ménages qui achètent un logement neuf auprès d'un opérateur Hlm sont à **87 % des ménages primo-accédants** (6 points de plus que ceux qui accèdent auprès de la promotion privée), à **65 % des employés ou ouvriers** (contre 36 % des ménages qui accèdent à la propriété auprès de la promotion privée) et 59 % ont des revenus inférieurs à 2 SMIC (et 89 % inférieurs à 3 SMIC). **9 primo-accédants Hlm sur 10**

mobilisent un PTZ. Enfin, un tiers des accédants Hlm sont des locataires sociaux, ce qui participe à la fluidité du parc Hlm.

Concernant les prix de vente pratiqués (en VEFA et en PSLA), ceux-ci sont encadrés en fonction des territoires (prix de vente plafonnés selon le zonage A, B, C) et sont inférieurs au prix de vente de la promotion privée (avec de fortes disparités selon les régions, de -20 % à -48 %).





AXE 04

PARTICIPER
AU PACTE
RÉPUBLICAIN

AXE 04

Participer au Pacte républicain

RÉUSSIR LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE DÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS



- 65 Imposer aux communes des EPCI comportant des PRU de **consacrer 50 % (minimum) de toute nouvelle production de logements aux obligations de reconstitution de l'offre** en zone tendue et à due concurrence du besoin.
- 66 Assouplir la possibilité de **reconstitution de l'offre sur site et en QPV** quand l'attractivité du quartier le permet.
- 67 Rénover le **contrat de ville** en réaffirmant son rôle de mobilisation du **droit commun de l'État** à un niveau suffisant pour assurer le fonctionnement des QPV : éducation, transport, sécurité, santé publique, services publics...
- 68 Faciliter la mutualisation des objectifs des **clauses d'insertion** pour permettre la continuité des parcours.
- 69 Pérenniser les moyens offerts par l'**abattement de TPFB en QPV** au-delà de 2023.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UN IMPÉRATIF RÉPUBLICAIN

Depuis 2003, d'importants investissements ont été réalisés pour rénover plusieurs centaines de quartiers et améliorer ainsi la vie quotidienne de leurs habitants, dans le cadre des opérations de renouvellement urbain co-financées par l'ANRU. Sur 50 milliards d'euros d'investissement pour le premier plan de rénovation urbaine, plus de 30 milliards ont été portés par les organismes Hlm eux-mêmes.

Ces investissements ont notamment permis, sur 600 quartiers en France, la réhabilitation

de plus de 340 000 logements sociaux et la construction de 140 000 nouveaux logements sociaux neufs, en compensation de la démolition de logements obsolètes et inadaptés aux attentes actuelles des habitants.

Aujourd'hui, le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, lancé en 2014 et qui doit s'achever en 2030, prévoit un investissement de 50 milliards d'euros pour transformer 450 quartiers.

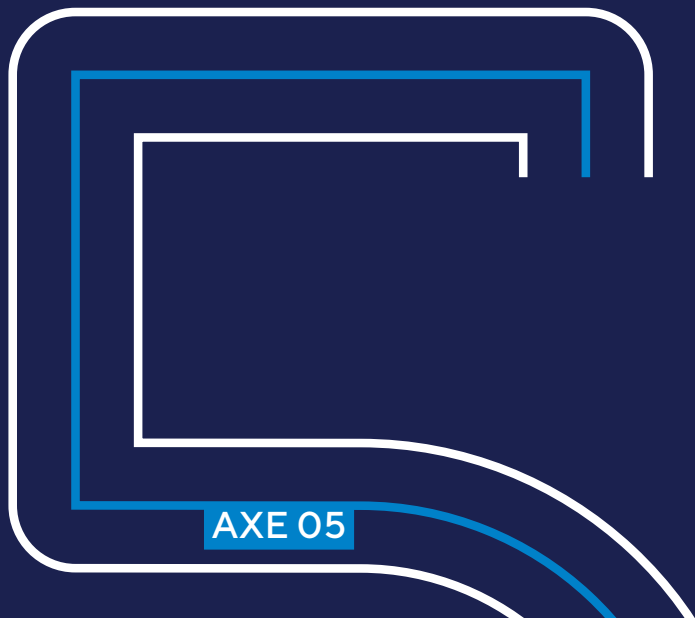




ÊTRE DES ACTEURS DU QUOTIDIEN

- 70 Cesser de stigmatiser comme des « frais de gestion » indus les **dépenses d'accompagnement** et de proximité des bailleurs sociaux.
- 71 Simplifier la **gestion des charges locatives** et les modalités de régularisation et de contrôle.
- 72 Réfléchir à l'**évolution des accords collectifs** pour permettre aux bailleurs sociaux d'apporter de nouveaux services attendus par les locataires.
- 73 Tenir compte du caractère de « **salaré exposé** » du personnel de proximité des bailleurs sociaux et élargir ce statut à l'ensemble du personnel.
- 74 **Contribuer à la résolution des troubles de jouissance**, en transmettant aux bailleurs sociaux les copies des décisions de justice constatant des troubles causés par un locataire ou un occupant dans le logement ou l'immeuble, et les mains courantes des forces de l'ordre suite à leur intervention pour nuisance au sein du parc.
- 75 Permettre aux organismes Hlm de **porter plainte** en lieu et place de leur personnel.
- 76 Encourager la conclusion de **conventions territoriales de partenariat** : procureurs / services de police / gendarmerie et bailleurs sociaux.
- 77 Désigner un **magistrat référent** « bailleurs sociaux » au sein de chaque parquet.





AXE 05

LUTTER CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

Lutter contre le dérèglement climatique

SIMPLIFIER ET INVENTER DES FINANCEMENTS PÉRENNES

- 78 Permettre aux **techniciens des organismes** de passer les certifications « **diagnostic** ».
- 79 Étendre en outre-mer, au-delà des QPV, le **crédit d'impôt pour le financement de la rénovation des logements locatifs sociaux** de plus de 20 ans.
- 80 Sortir des financements par « appel à projet » et **pérenniser et plurianualiser les financements de la performance du parc**.
- 81 Continuer de soutenir les projets « **massi-réno** » au-delà du plan de relance.
- 82 Inventer un financement de la « **seconde vie** » :
 - ▶ Reprise complète du bâtiment pour atteindre la qualité et la performance attendues des productions neuves : accessibilité / espaces extérieurs / plan / changement d'usage / changement de statut d'occupation...
 - ▶ Re-conventionnement et subvention type aides à la pierre.
 - ▶ Financement CDC long identique à ceux de la production neuve.
 - ▶ Définir une clef de financement de la vacance.
 - ▶ Dépassement des règles actuelles de la 3^e ligne dans le respect d'un plafond « social » (15 % du résiduel après optimisation APL et AL dans les DROM).
- 83 Permettre aux bailleurs sociaux copropriétaires **d'intervenir plus efficacement au sein de propriétés** dans lesquelles ils seraient minoritaires et mis dans l'impossibilité de tenir les objectifs de rénovation énergétique par une **réforme de la loi du 10 juillet 1965**.





FOCUS

LES HLM, À L'AVANT-GARDE DANS LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Compte tenu du volume du parc de logements qu'ils gèrent (près de 5 millions de logements), les organismes Hlm ont une capacité réelle d'action en matière de transition environnementale. Ils développent depuis plusieurs années une action volontariste en matière de réduction des consommations d'énergie, de sobriété carbone et de performance globale du bâtiment qui permet au parc Hlm d'être notablement plus performant que le parc privé : le parc Hlm compte 2,5 fois moins de passoires thermiques que la moyenne du parc national.

En 2021, 170 000 logements Hlm ont fait l'objet de travaux d'amélioration énergétique et pour plus de 100 000 d'entre eux, cela se traduit par un changement d'étiquette énergétique.

Le Mouvement Hlm mène une politique volontariste afin d'intégrer à ses activités de maîtrise d'ouvrage et de gestion immobilière l'ensemble des dimensions du développement durable. Il s'agit également, en termes d'urbanisme, de mener une politique d'optimisation foncière : investir dans la construction d'un maximum de nouveaux logements, en tenant compte des désirs de chacune et de chacun de vivre dans des immeubles à taille humaine, tout en économisant l'espace artificialisé.





AXE 06

INNOVER
AUX CÔTÉS
DES TERRITOIRES

AXE 06

Innover aux côtés des territoires

GAGNER EN SOUPLESSE



- 84 Fixer les agréments en région sur **3 ans** par enveloppes déconcentrées du FNAP.
- 85 Développer une **visibilité pluri-annuelle des crédits de LBU et suivi global des crédits LBU** au moyen d'un outil de pilotage territorial.
- 86 Simplifier le volet locatif des **CUS** et permettre aux organismes d'établir avec l'État et les collectivités un engagement sur 4 axes :
 - ▶ Production de logements **locatifs neufs**.
 - ▶ **Investissements** dans le patrimoine locatif : maintenance / entretien / réhabilitation / PEE résidentialisation / rénovation urbaine.
 - ▶ Amélioration de la **satisfaction des clients locataires**.
 - ▶ Objectifs de **vente**.

DOTER LES TERRITOIRES DÉTENDUS D'UNE STRATÉGIE COORDONNÉE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

L'action des organismes dans les territoires détendus et cœurs de ville excède largement leurs métiers historiques. Dans ces contextes territoriaux, en raison de la fragilité des finances locales, de la faiblesse de l'ingénierie et de l'absence d'opérateurs et d'investisseurs privés, le Mouvement Hlm se mobilise pour accompagner les collectivités territoriales dans leur projet de territoire, depuis l'amont jusqu'à l'aval. **L'accompagnement de l'État sur ces territoires doit s'adapter aux situations locales et gagner en pérennité.**

87 Mieux **sécuriser et coordonner** les moyens financiers des programmes de revitalisation et de leurs acteurs nationaux. Élaborer un contrat-cadre partenarial national.

88 Adosser à ce contrat-cadre les **contractualisations à l'échelle des EPCI** (ou des CRTE) et selon les cas, à l'échelle du département afin d'associer à l'amont les opérateurs locaux, dont les organismes Hlm.



PARTICIPER AU DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET L'EMPLOI

- 89 Relancer un dispositif « **d'emplois aidés** ».
- 90 Mobiliser les **locaux d'activités des bailleurs sociaux** pour soutenir la vie économique des quartiers, en facilitant leur rénovation y compris hors ANRU.
- 91 Amplifier la participation des organismes Hlm au sein des **Entreprises à But d'Emploi (EBE)** dans les **Territoires Zéro Chômeur**.
- 92 Développer les solutions de **logement temporaire** portées par les bailleurs sociaux pour répondre aux besoins des **travailleurs saisonniers et salariés en mobilité**.

FOCUS

LES HLM, PUISSANTS LEVIERS D'ATTRACTIVITÉ ET DE DYNAMISME

En créant de l'emploi dans différents secteurs, le logement social joue un rôle indispensable dans la vie économique. En plus des 82 000 salariés employés directement par les organismes, près de 140 000 emplois directs et 98 000 emplois indirects sont occupés tous les ans dans le secteur du bâtiment grâce aux activités en réhabilitation et en production des organismes Hlm.

En favorisant l'installation de nouveaux habitants, en permettant de répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées qui veulent rester dans leur bassin de vie, le

logement social constitue un outil au service de l'aménagement du territoire. Dans certains bassins d'emplois, l'insuffisance de l'offre locative abordable a pour effet de freiner la mobilité professionnelle et d'entraver la lutte contre le chômage. Construire des Hlm est une réponse efficace pour assurer la fluidité du marché du travail. C'est aussi un moyen d'attirer ou de retenir les jeunes ménages et les étudiants.

Le dynamisme démographique des territoires en dépend, et avec lui la possibilité de faire prospérer l'économie.

SE SAISIR DU DROIT À LA DIFFÉRENCIATION

Dans le cadre des facultés de recourir au **droit à la différenciation** des futures **autorités organisatrices de l'habitat**, le Mouvement Hlm est porteur de plusieurs propositions.

93 **Développer les territoires « Zéro vacance »** pour lutter contre la vacance dans certaines zones géographiques (taux de tension de la demande inférieur à 2,1) et autoriser à titre expérimental, pour une durée de cinq ans, les bailleurs, en lien avec les EPCI, à déroger aux règles d'attribution des logements locatifs sociaux, aux conditions de maintien dans ces logements, et aux règles relatives au changement d'usage de logements locatifs sociaux.

94 Permettre aux collectivités locales d'exercer un **DPU partiel** pour la **création de logements sociaux lors de cession en bloc d'immeubles d'habitation privés dans des zones très tendues** et en carence SRU.

95 **Développer les territoires à énergie positive** pour limiter la charge « énergie » des locataires et permettre d'adapter le dispositif de l'autoconsommation collective dans le cadre duquel un organisme Hlm peut vendre de l'énergie à ses clients, afin de rendre ce dispositif plus performant et plus attractif.



NOTRE RAISON

D'ÊTRE

LOGER LA FRANCE DANS TOUTE SA DIVERSITÉ

Engagé,

le Mouvement Hlm agit en faveur de l'accès au logement, pour l'émancipation et le plein exercice de la citoyenneté de toutes et tous.

Solidaire,

le logement social cimente la cohésion nationale.

Responsable,

il propose des solutions d'habitat abordable et de services innovants pour les ménages et en particulier pour les plus fragiles.

Acteur majeur

de la transition environnementale, il façonne les villes et les territoires.

Bien commun,

il construit l'avenir pour les générations futures.

GLOSSAIRE

A

ABF

Architectes des bâtiments de France

ALUR (loi)

Accès au logement et un urbanisme rénové

ANCOLS

Agence nationale de contrôle du logement social

ANRU

Agence nationale pour la rénovation urbaine

APL

Aide personnalisée au logement

B

BRS

Bail réel solidaire

C

CAF

Caisse d'allocations familiales

CALEOL

Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

CDC

Caisse des dépôts et consignations

CHRS

Centres d'hébergement et de réinsertion sociale

CHU

Centre d'hébergement d'urgence

CIL

Conférence intercommunale du logement

CRHH

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

CRTE

Contrat de relance et de transition écologique

CSCEE

Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

CTHH

Conseil territorial de l'habitat et de l'hébergement

CUS

Convention d'utilité sociale

D

DALO

Droit au logement opposable

DPE

Diagnostic de performance énergétique

DPU

Droit de préemption urbain

DROM

Départements et régions d'outre-mer

E

EBE

Entreprise à but d'emploi

Élan (loi)

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

EPCI

Établissement public de coopération intercommunale

F

FJT

Foyer de jeunes travailleurs

FNAP

Fonds national des aides à la pierre

FNAVDL

Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement

FRAFU

Fonds régional d'aménagement foncier et urbain

FTM

Foyer de travailleurs migrants

H

HLM

Habitation à loyer modéré

I

INRAP

Institut national de recherches archéologiques préventives

L

LBU

Ligne budgétaire unique

LLS

Logement locatif social

LLTS

Logement locatif très social

N

NPNRU

Nouveau programme national de renouvellement urbain

O

OLS

Organisme de logement social

OPS (enquête)

Occupation du parc social

P

PEEC

Participation des employeurs à l'effort de construction

PHBB

Prêt de haut de bilan bonifié

PLAI

Prêt locatif aidé d'intégration

PLS

Prêt locatif social

PLUS

Prêt locatif à usage social

PRU

Projet de renouvellement urbain

PSLA

Prêt social location-accession

PTZ

Prêt à taux zéro

Q

QPV

Quartier prioritaire de la politique de la ville

R

RE2020

Réglementation environnementale 2020

RLS

Réduction de loyer de solidarité

RUA

Revenu universel d'activité

S

SIEG

Services d'intérêt économique général

SLS

Supplément de loyer de solidarité

SNE

Système national d'enregistrement

SRU (loi)

Solidarité renouvellement urbain

T

TFPB

Taxe foncière sur les propriétés bâties

TVA

Taxe sur la valeur ajoutée

V

VEFA

Vente en l'état futur d'achèvement

Z

ZAN

Zéro artificialisation nette

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

L'Union sociale pour l'habitat contribue à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique nationale du logement en y présentant les organismes de logement social.

Elle accompagne les organismes Hlm dans leur action professionnelle.

Organisation représentative du Mouvement Hlm, l'Union sociale pour l'habitat est constituée de cinq fédérations (la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, la Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm, l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social) regroupant **593 organismes et près de 5 millions de logements sociaux en France.**

Elle est le porte-parole du point de vue et des propositions des organismes Hlm au niveau national et régional par le réseau des Associations régionales Hlm, fédéré au sein de la FNAR. Le Mouvement Hlm, à travers l'Union sociale pour l'habitat représente une vision collective du logement social, il est au niveau des instances européennes.

Crédits photos :

© PY. Brunaud / © Marwen Farhat / © iStock/Getty Images

Les bâtiments représentés sur les photos sont des logements Hlm.

Février 2022

Design **LUCIOLE**

