

10

idées

reçues



Et vous, vous en êtes où ?

sur les

Hlm



L'habitat social: une mission d'intérêt général	4
Idée reçue n° 1 « Les Hlm, des logements au rabais »	6
Idée reçue n° 2 « Les Hlm, que des tours, des barres et des quartiers difficiles »	8
Idée reçue n° 3 « Les Hlm, des passoires thermiques »	10
Idée reçue n° 4 « Les Hlm, des logements réservés aux plus démunis »	12
Idée reçue n° 5 « Encore trop de "riches" en Hlm »	14
Idée reçue n° 6 « Les Hlm, des logements à vie »	16
Idée reçue n° 7 « Les Hlm, des attributions injustes »	18
Idée reçue n° 8 « Les Hlm, une nébuleuse d'organismes »	20
Idée reçue n° 9 « Les Hlm, ça coûte cher au contribuable »	22
Idée reçue n° 10 « Les Hlm, des investissements improductifs »	24
3 questions à Thierry Bert	26

Pour en finir avec les idées reçues !

Les clichés ont la vie dure ! Ce guide recense dix idées reçues plus ou moins largement répandues sur le logement social et les organismes Hlm. À l'heure où la question du logement préoccupe particulièrement les Français, l'Union sociale pour l'habitat a décidé d'établir, en réponse à chacune de ces idées reçues, un état des lieux factuel, études et chiffres à l'appui. Le but n'est pas ici d'être exhaustif mais d'aller à l'essentiel pour permettre à chacun de se forger une idée la plus exacte possible de l'habitat social en France, de sa place, de son avenir, de sa modernité, de son ancrage dans nos valeurs républicaines. Pour animer le débat citoyen. Et pour qu'il ait lieu sur des bases saines et objectives.



Édito

Thierry Repentin,
Président de l'Union sociale
pour l'habitat

Pourquoi prendre la parole pour dresser ainsi notre propre inventaire des préjugés qui entourent les Hlm ?

Bien sûr, pour rétablir des vérités incontestables, parce que le rôle économique et social des Hlm, qui logent plus de 10 millions de Français, est vital. Le Mouvement Hlm, privilégiant l'action, a trop longtemps laissé parler ses détracteurs. En ces temps de crise et d'incertitude majeure pour l'avenir, il est urgent qu'il soit reconnu dans son rôle éminent pour la sécurisation des parcours de vie. **Il est temps de s'arrêter et de poser un regard réaliste et ambitieux sur les enjeux et les défis à venir.**

Combattant quotidiennement le délitement de nos valeurs d'égalité et de solidarité, les Hlm participent de la protection des individus et des familles et de **la promotion d'un droit fondamental, le droit au logement.** À travers eux, c'est tout à la fois la mixité et l'unité de notre société qui sont défendues. Porteurs de cette exigence, **nous sommes soucieux de donner corps au « bien vivre ensemble »**, à l'échelle d'un immeuble, d'un quartier, d'un territoire. Plus que jamais, un habitat de qualité à un coût modéré est une idée dans laquelle les Français se retrouvent et qui répond à leurs inquiétudes, parce que le loyer pèse de plus en plus lourdement dans le budget des familles, renforçant la précarité quotidienne des ménages modestes et, de plus en plus souvent, des classes moyennes.

Certes, tout n'est pas rose. Les Hlm souffrent encore de situations de non-qualité. Ils se heurtent dans certains territoires à des difficultés qu'ils ne peuvent résoudre seuls. Mais **le Mouvement Hlm peut s'enorgueillir en France de belles réussites et d'une dynamique de modernisation durable** qui s'est largement concrétisée ces 20 dernières années. Les Français l'ont compris, qui déclarent en majorité (58 %) avoir une image globalement positive des Hlm. Plus significatif encore, ceux qui y habitent sont 75 % à en avoir une bonne image ⁽¹⁾.

Cette confiance est le meilleur gage de nos engagements pour demain. ●

L'habitat social: une mission d'intérêt général

Le logement constitue, avec l'emploi et la santé, une préoccupation majeure des Français. Dans un contexte de précarité accrue et d'inflation des prix de l'habitat, la vocation du Mouvement Hlm est d'offrir un logement de qualité à ceux qui ne peuvent se loger au prix du marché. Une mission essentielle pour préserver notre cohésion sociale et un meilleur vivre-ensemble.

Faire face à la demande croissante des ménages aux revenus modestes, s'adapter aux exigences du développement durable, promouvoir l'accession à la propriété, rénover les grands quartiers d'habitat social, œuvrer à la cohésion territoriale, améliorer la qualité des services rendus, répondre à l'urgence des besoins et contribuer à pallier le déficit de logements abordables : tels sont les défis qui mobilisent le Mouvement Hlm, au service de près d'un Français sur six, en métropole et en outre-mer. Le nombre de nouveaux logements locatifs sociaux mis en chantier est passé de moins de 50 000 en 2000 à 99 400 en 2009. Que ce soit par la construction (102 000 logements financés en 2010), par l'accession sociale à la propriété (16 150 logements vendus), par la rénovation urbaine de près de 500 quartiers ou par la réhabilitation thermique de logements (100 000 financés en 2 ans), le Mouvement Hlm s'engage.

Les Hlm : une réalité fondamentale dans la vie des Français

L'habitat social occupe une place essentielle dans notre société :

- le parc est constitué de 4,5 millions de logements (dont 4,1 directement gérés par les organismes Hlm) ;
- le parc Hlm représente 16 % des résidences principales et loge 10 millions de personnes ;
- chaque année, environ 450 000 logements sociaux sont attribués.

Des valeurs fortes, traduites dans les faits

Mixité, solidarité, progrès, développement durable : ces valeurs fondatrices du Mouvement Hlm guident au quotidien l'action des quelque 770 organismes Hlm. Cette dynamique se concrétise dans les faits :

- un tiers des ménages du parc Hlm gagnent moins de 795 euros par mois/personne ;
- selon le dernier recensement, les employés et les ouvriers représentaient 49 % des résidents, les retraités 26 %, les professions intermédiaires 12 %⁽¹⁾ ;
- en 2010, 102 000 logements locatifs Hlm ont été financés et 16 150 logements en accession sociale à la propriété mis en chantier ;
- près de 80 % de la production neuve reçoit un label de performance énergétique.



La mixité, une valeur au cœur du vivre-ensemble

La mixité sociale repose sur la volonté politique de faire cohabiter dans une zone géographique donnée des personnes de catégories socioprofessionnelles, de niveaux de vie, d'âge et/ou de cultures différents. En France, la mixité sociale est reconnue comme un moyen de combattre l'exclusion et la fracture sociale. La mixité sociale et la diversité de l'habitat constituent deux des fondements de notre modèle républicain.

L'Union sociale pour l'habitat

L'Union sociale pour l'habitat regroupe, en France métropolitaine et dans les territoires d'outre-mer, quelque 770 organismes Hlm à travers cinq fédérations (la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat, les Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm, l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social).

Elle remplit trois missions :

- un rôle de représentation nationale auprès des pouvoirs publics, des médias, des milieux professionnels et de l'opinion publique ;
- une mission de réflexion, d'analyse et d'étude sur tous les dossiers relatifs à l'habitat et l'élaboration de propositions pour une politique sociale de l'habitat ;
- une fonction d'information, de conseil et d'assistance auprès des organismes afin de faciliter, rationaliser et développer leurs activités et leurs compétences professionnelles.

Glossaire

Du logement très social au logement intermédiaire

PLUS : Prêt locatif à usage social.

Sous plafonds de ressources, il s'agit du produit central de financement du logement social. S'y ajoutent des segments spécifiques, allant du logement très social (PLAI) au logement intermédiaire (PLS et PLI).

L'équivalent du PLUS dans les DOM est le Logement locatif social (LLS). Voir le tableau p. 15.

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration, destiné au financement de logements Hlm pour des ménages cumulant des difficultés sociales et de faibles ressources (Logement locatif très social - LLTS - dans les DOM).

PLS : Prêt locatif social destiné au financement de logements Hlm pour des ménages un peu plus aisés, mais dont les ressources ne dépassent pas 1,3 fois les plafonds PLUS.

PLI : Prêt locatif intermédiaire visant à répondre aux besoins des ménages qui disposent de revenus trop élevés pour accéder au parc social mais insuffisants pour se loger sans difficulté dans le parc locatif privé.

« 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.

81% des locataires Hlm sont **satisfaits** 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 30 % de moins en énergie que l'ensemble du parc résidentiel.

Tout cela explique un attachement fort des locataires à « leur » Hlm : ainsi, 87 % d'entre eux se déclarent satisfaits du confort de leur logement ⁽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.



Cette politique de qualité repose sur une triple dynamique :

- **évaluer la qualité du service rendu par les organismes** par le biais d'enquêtes triennales auprès des locataires, sur tous les aspects du service fourni au quotidien, afin de remédier concrètement aux difficultés constatées ;
- **organiser la concertation et agir avec les habitants** dans le cadre des Conseils de concertation locale mis en place par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). Pour 61 % des organismes, le travail mené aboutit à la mise en œuvre de projets et d'actions concrètes définis avec les locataires ;
- **maintenir un fort niveau d'exigence** : le Mouvement Hlm fait appel à des auditeurs externes agréés pour réaliser, à la demande des organismes, un diagnostic conseil Habitat-Qualité-Services®.

• Certaines réalités très médiatisées nuisent à l'image du logement social

En raison de la situation dégradée d'environ 5 % des logements Hlm et en dépit de ces pratiques d'audit et de l'adaptation des organisations et des métiers, les idées reçues sur la qualité des Hlm perdurent. Certaines résidences cumulent de telles difficultés que la solution relève d'une mobilisation élargie à tous les acteurs : bailleurs sociaux, collectivités locales et territoriales, acteurs sociaux, services de police, tissu associatif et habitants.

Nos engagements pour demain

- **Poursuivre nos travaux sur les questions liées au vandalisme et aux difficultés techniques rencontrées sur les sites les plus difficiles.**
- **Favoriser une mise à plat de l'ensemble des normes pour une mise en œuvre plus performante de la construction et de la réhabilitation.**
- **Poursuivre la mise en œuvre du Plan d'action qualité de service 2010-2015.**
- **Venir en appui aux opérateurs Hlm pour mobiliser l'ensemble des parties prenantes pour le traitement des quartiers en grande difficulté.**

40 m²

par personne : la surface par personne a presque doublé en 30 ans.

87%

des locataires Hlm satisfaits par le confort de leur logement ⁽⁶⁾.

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

Faux

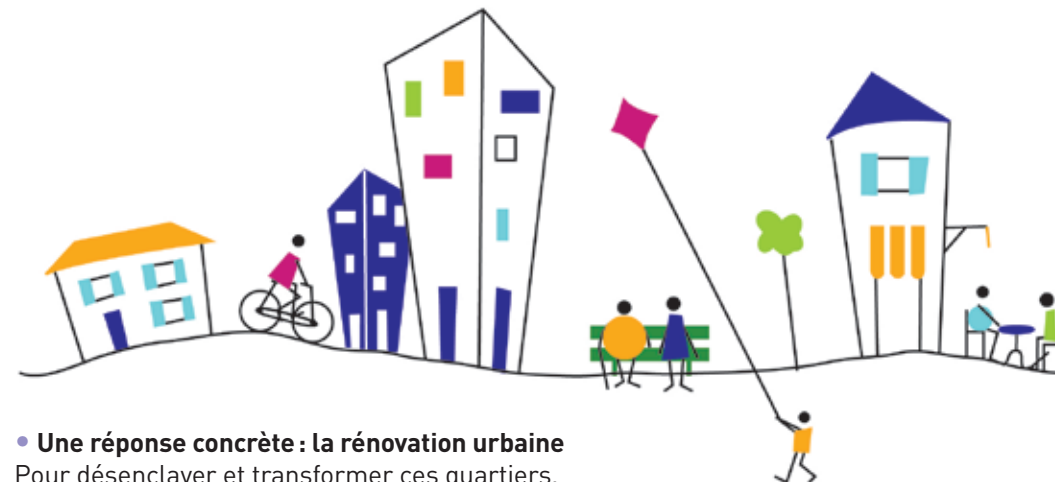
Pour une frange de l'opinion, les Hlm se résument aux «grands ensembles» et apparaissent comme des espaces de vie enclavés et déshumanisés. Ces quartiers, où les habitants connaissent une dégradation de leurs conditions de vie, sont parfois le théâtre d'épisodes de violence. On parle même de ghettos.

72% de logements en petits immeubles

La construction de grands ensembles de plus de 1 000 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.



• Une réponse concrète : la rénovation urbaine

Pour désenclaver et transformer ces quartiers, une rupture sans précédent a été entreprise depuis 2003, sous l'impulsion du Programme national de rénovation urbaine (PNRU). 530 quartiers ont été choisis. On y démolit le parc de médiocre qualité des années 1950, aux normes réduites, ainsi que les immeubles les plus massifs, pour y repenser totalement l'urbanisme et la construction. En 10 ans, 42 milliards d'euros vont être investis dans ces quartiers, dont les deux tiers sous forme d'emprunts des organismes, et un tiers sous forme de subvention de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Près de 70% de ces investissements relèvent de la maîtrise d'ouvrage Hlm. Ces programmes permettent de déconcentrer l'habitat social pour favoriser son inscription dans le tissu urbain.

20 logements, c'est la taille moyenne d'une nouvelle opération aujourd'hui.

42 milliards d'euros vont être investis en 10 ans dans la rénovation urbaine.

• Des outils d'analyse et des actions d'accompagnement

Les organismes ont apporté parallèlement une très forte contribution à l'emploi local (avec notamment des chantiers d'insertion ou des régies de quartiers...) et au développement social. Pour les aider dans leurs démarches, l'Union sociale pour l'habitat et ses partenaires ont mis en place divers outils d'analyse, de prévention et d'accompagnement, notamment un observatoire des faits d'incivilité, un réseau de référents sur la sécurité pour assister les bailleurs les plus concernés et une école de la rénovation urbaine...

Nos engagements pour demain

- Renforcer la gestion des quartiers rénovés pour pérenniser les investissements réalisés.
- Poursuivre la transformation des quartiers fragiles en militant pour le lancement d'un second Programme de rénovation urbaine (PNRU2).
- Contribuer avec les partenaires locaux au développement social, à la tranquillité et à la sécurité par l'insertion économique des habitants.
- Mobiliser les compétences Hlm pour aider au traitement des copropriétés dégradées dans le cadre d'un plan concerté avec l'État.

« 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.

Un parc 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 (en moyenne 170 kWh EP/m²/an contre 240 kWh EP/m²/an^[1]), 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 73 % 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^[2].

• Un investissement dans la Haute performance 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 dorénavant la norme Bâtiments basse consommation (BBC) et anticipe ainsi la réglementation. À la fin de 2010, 63 000 logements existants étaient d'ores et déjà en cours de labellisation BBC.



• Politique de développement durable

Au-delà de ces préoccupations énergétiques, le Mouvement Hlm mène une politique volontariste afin d'intégrer à ses projets d'autres dimensions de la qualité environnementale. Les organismes adoptent une approche de développement durable dans leurs activités de maîtrise d'ouvrage et de gestion immobilière : chantiers propres et collecte sélective des déchets ménagers, utilisation de matériaux écologiques et sains, sensibilisation aux éco-gestes des personnels et des habitants...

Il s'agit enfin, 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 chacun de vivre dans un habitat individuel ou dans de petits immeubles, tout en économisant l'espace.

11%

C'est le taux d'émissions de CO₂ rejeté par les logements Hlm alors que ces derniers représentent 16 % du parc des résidences principales.

Les consommations d'énergie des logements Hlm sont inférieures en moyenne à celles de l'ensemble des logements français de

30%.

Nos engagements pour demain

Le Mouvement Hlm a engagé un plan d'action pluriannuel bâti autour de trois grands axes :

- Poursuivre la démarche d'amélioration de la performance énergétique des logements dans un souci environnemental et économique.
- Participer aux projets d'aménagement des écoquartiers menés par les collectivités.
- Renforcer la responsabilité des organismes autour des thèmes liés à l'environnement.

« 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.

Les Hlm, artisans de la 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 2 050 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 2006, **les employés et les ouvriers représentaient la moitié des résidents** (respectivement 25 % et 24 %), **les retraités 26 %, les professions intermédiaires (infirmières, instituteurs, professeurs, contremaîtres) 12 %**, les 13 % autres se répartissant entre agriculteurs (3 %), cadres et professions intellectuelles supérieures (4 %) et résidents sans activité (7 %) ⁽¹⁾.

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



mais... Les Hlm, un recours vital pour les plus pauvres

Depuis près de 40 ans, le parc Hlm se paupérise. En 1973, 12 % des ménages locataires Hlm appartenaient au quart de la population aux plus faibles revenus ⁽²⁾ ; en 2006, cette proportion est passée à plus de 40 %. Dans certaines zones, la disparition très rapide d'un parc locatif privé à bas loyers provoque une grave crise du logement abordable. Les nouveaux entrants sont plus fragiles économiquement, à cause de la précarisation du travail, de la baisse de revenus d'une partie importante de la population (retraites, emplois à temps partiel) et de l'accroissement du nombre de familles monoparentales. Ces tendances sont renforcées par le départ des locataires Hlm appartenant au quart le plus élevé des revenus, soit vers l'accession à la propriété, soit par un effet mécanique du surloyer imposé aux ménages.

Depuis 2008, de nouvelles demandes au titre de la loi sur le Droit au logement opposable (DALO) sont apparues : ce dispositif oblige l'État à reloger les demandeurs considérés, par recours, comme des populations prioritaires. Il le fait exclusivement dans le parc locatif social. Ce qui augmente nécessairement la pression sur le parc Hlm. Cette situation est particulièrement sensible en Île-de-France, région qui concentre 65 % des recours DALO.

64% des ménages sont éligibles au logement social (sous plafonds PLUS).

80% des ménages sont éligibles au logement social en outre-mer.

Nos engagements pour demain

Le Mouvement Hlm défend une approche « généraliste » contre la tendance à spécialiser le parc dans l'accueil des plus pauvres, au risque de la constitution de ghettos. Il s'agit là d'un véritable choix de société.

« 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.

Des conditions de ressources 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 1 070 euros net mensuels pour une personne seule en province ou 2 070 euros net pour un couple avec deux enfants... Parmi les emménagés récents, cette proportion s'élève à près de 66 %.

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 1 780 euros net par mois (plafond PLUS). Seulement 5 % du parc de logements Hlm est composé de logements intermédiaires.

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 soumis depuis 1954 à un surloyer.**

Ces locataires assujettis à un « Supplément de loyer de solidarité » représentent 4 % des ménages logés en Hlm. **En 2009, la loi Boutin⁽¹⁾ a abaissé les plafonds de ressources de 10,3 % et renforcé le dispositif de surloyer.** De plus, elle contraint les locataires dépassant de plus de deux fois les plafonds de ressources dans les zones de marché tendues à quitter le parc social après une période intermédiaire de 3 ans (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 4,1 millions.

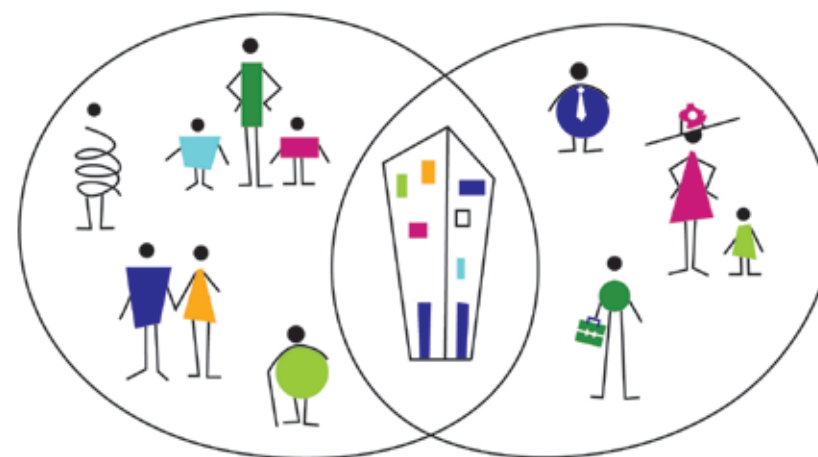


Tableau simplifié des plafonds de ressources en revenus mensuels net (PLUS 2011)

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	2 050 €	2 050 €	1 780 €
Une famille monoparentale avec un enfant	4 010 €	3 680 €	2 860 €
Une famille avec deux enfants	4 790 €	4 410 €	3 450 €

82 % du parc Hlm est sous plafonds de ressources PLUS.

4 % des ménages logés en Hlm sont susceptibles de payer un Supplément de loyer de solidarité (SLS).

0,3 % des ménages devront quitter le parc Hlm en 2014 en raison de leurs revenus trop élevés.

1/3 des ménages du parc Hlm, soit 1,5 million de ménages, vivent sous le seuil de pauvreté⁽²⁾ (avec 795 euros ou moins pour une personne seule).

Nos engagements pour demain

- Le niveau des plafonds de ressources et les seuils de déclenchement des surloyers doivent maintenir la possibilité d'un accueil diversifié, en particulier l'accueil de salariés exerçant des professions qui œuvrent pour la collectivité : agents hospitaliers, instituteurs, policiers...
- Le dispositif de surloyer doit être beaucoup plus dissuasif pour les plus hauts revenus des locataires du parc, en supprimant son plafonnement actuel.

« 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.

450 000 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 1,2 million de demandes de logement, 550 000 émanent de ménages déjà locataires d'un logement social**. Chaque année, sur les 450 000 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 une hausse de 40 %) a pour effet d'inciter le ménage à quitter les lieux.

Ces mutations se heurtent à deux obstacles majeurs. D'une part, 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**.

Aujourd'hui, les studios et les 2 pièces dans le parc Hlm représentent 22 % des logements, alors que les personnes seules dans le parc Hlm représentent déjà 36 % des locataires et que plus de 30 % de la demande est le fait de personnes seules. D'autre part, 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.

mais... Les Hlm, sécurisent les parcours de vie

Même dans le secteur locatif privé, le propriétaire n'a pas tous les droits, et notamment pas celui de mettre fin au bail de son locataire, en dehors de cas bien précis (vente ou reprise). **Les Hlm connaissent depuis la loi de 1948 un principe renforcé de « maintien dans les lieux »**.

Il s'agissait d'offrir une sécurité aux ménages modestes en les protégeant des aléas de la vie, et de contribuer à la régulation du secteur en créant une alternative durable au marché privé. Pour de nombreux ménages aux revenus très modestes, le logement Hlm n'est pas un logement temporaire ou transitoire. Devant la flambée des prix du marché privé, **le logement social est désormais envisagé à la fois comme un logement pérenne et comme un recours en cas d'accident de vie** (veuvage, perte d'emploi, divorce...). Cette sécurisation vaut aussi dans le cadre de l'accession sociale à la propriété : les ménages sous plafond de ressources acquièrent un logement à prix maîtrisé et bénéficient de nombreuses garanties. Le Mouvement Hlm doit absolument **continuer à être un outil de progrès social et de sécurité dans une société qui n'a que trop tendance à bousculer les individus, et notamment les plus faibles**.

Environ **10%** du parc est proposé chaque année à la location, par mobilité des locataires.

Nos engagements pour demain

- Continuer les efforts de constructions neuves, de stabilisation et d'adaptation du parc.
- Construire dans les secteurs où l'écart entre les loyers du privé et du parc social est fort.
- Encourager les bourses d'échange de logements pour améliorer la mobilité à l'intérieur du parc Hlm.
- Maîtriser, avec respect pour les locataires, la sous-occupation, en proposant des logements adaptés, notamment aux populations âgées.
- Développer les programmes d'accession sociale à la propriété.

« 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.

Un système 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... Un sentiment d'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.



450 000
attributions par an⁽⁵⁾.

Les demandeurs sont découragés, dans un contexte de flambée des loyers du secteur privé et de délais d'attente parfois trop longs en Hlm. Si 450 000 familles sont accueillies par an, dans des logements nouveaux ou des logements libérés, 1,2 million de demandes restent insatisfaites⁽⁵⁾. Et ce, malgré un parc de 4,1 millions de logements locatifs, 200 000 logements-foyers et un effort de construction sans précédent ces dernières années. **La tension entre l'offre et la demande est telle dans certaines régions que le bailleur voit parfois son patrimoine entièrement affecté aux réservataires (commune, préfecture, 1 % Logement rebaptisé Action Logement et entreprises en direct cotisant à Action Logement) qui ont financé ou garanti la construction.** C'est le cas en Île-de-France, où presque 100 % des logements à attribuer sont réservés par ces acteurs.

Nos engagements pour demain

- **Simplifier encore les procédures de demande** grâce au formulaire unique d'enregistrement, à la limitation des pièces à fournir et à l'enregistrement sur Internet.
- **Améliorer la transparence** par le biais d'une gestion partagée de la demande, associant le plus souvent les réservataires et le bailleur (un seul dossier pour un traitement plus égalitaire entre demandeurs et une meilleure répartition entre les opérateurs et les territoires).
- **Objectiver le choix du candidat** par des méthodes de priorisation de la demande. Appelées à se développer, elles ne remplaceront cependant pas l'analyse qualitative puis le choix collégial en dernière instance.
- **Mettre en place une politique visant à favoriser les mutations** pour rechercher une meilleure adaptation des logements à la taille et aux revenus des familles.
- **Poursuivre l'effort de construction.**

« 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.

770 organismes au plus près des territoires

On dénombre aujourd'hui 770 organismes Hlm. Un nombre important si on le rapporte aux 22 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 4,1 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.



mais... Des efforts de réorganisation qui restent à faire

Sur quelques territoires, la coexistence de très nombreux organismes est une source de complexité pour les pouvoirs publics et les collectivités locales donneurs d'ordre. Par ailleurs, certains organismes connaissent des difficultés de fonctionnement liées à la limitation de leurs ressources financières (recrutements, fonctionnement, investissements...). Les réponses à ces enjeux doivent prendre en compte à la fois la spécificité des territoires et la nécessité d'une gestion au plus près des habitants. C'est pourquoi le regroupement forcé d'organismes peut s'avérer contre-productif selon le contexte local. Mais d'autres solutions sont possibles : **la mise en commun d'un certain nombre de fonctions supports (RH, comptabilité...)**, afin de réaliser des économies d'échelle, et **la recherche de coopération et de synergie entre organismes pour répondre aux demandes des élus et des pouvoirs publics**, en rapport avec l'analyse des besoins des territoires.

6 000

logements, c'est la taille moyenne du parc géré par un organisme Hlm en France, contre 2 000 en Allemagne et en Angleterre, 775 au Danemark et 5 900 en Italie.

Nos engagements pour demain

- Développer des outils de connaissance fine des besoins qualitatifs et quantitatifs au niveau des territoires.
- Développer les coopérations entre organismes pour faciliter la mise en commun de moyens et la réalisation d'économies d'échelle.
- Adapter au mieux les structures pour répondre à l'organisation des territoires concernés.

« 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 payeur. 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 36 milliards d'euros d'aides que l'État octroie au secteur du logement vont pour l'essentiel au secteur Hlm.

Le Livret A, socle de la construction Hlm

Les Hlm sont financés à 74 %⁽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. Les dépôts effectués sur le Livret A sont, en effet, 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 plus de 60 millions de comptes ouverts, le Livret A est l'épargne préférée des Français, même en temps de crise : à la fin de 2010, les dépôts sur le Livret A⁽²⁾ atteignaient 261 milliards d'euros, dont 171 milliards d'euros (65 %) étaient centralisés à la Caisse des dépôts⁽³⁾.

Les loyers Hlm permettent à la fois de rembourser sur une longue durée ces emprunts et de dégager des « bénéfices » (autofinancement) entièrement réemployés dans le financement de l'activité Hlm. **En 2010, les fonds propres ainsi constitués ont contribué pour 12 %⁽¹⁾ au financement** de la construction des logements sociaux. Cette part a doublé en 10 ans. À travers le remboursement des emprunts et le réinvestissement des fonds propres, ce sont donc bien les loyers des logements existants qui financent les nouveaux logements sociaux.

• **Des subventions publiques limitées, et en baisse**
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 7 % (5,5 % jusqu'en 2011) et de subventions de l'État à hauteur maximale de 5 % du coût de revient moyen d'un logement PLUS.** Ces dernières vont représenter 450 millions d'euros en 2012, soit 43 % de moins qu'en 2008.

Quant aux collectivités territoriales, elles contribuent de plus en plus aux opérations de logements sociaux à des hauteurs variables (9 % en moyenne⁽¹⁾ en 2010 contre 5 % en 2000). La part d'aides directes est déterminante : plus un logement est subventionné, plus le loyer sera faible.

La dernière source de financement est le 1 % Logement⁽⁴⁾, c'est-à-dire la participation



des employeurs à l'effort de construction, destiné au logement des salariés. Il prend la forme de prêts et de subventions.

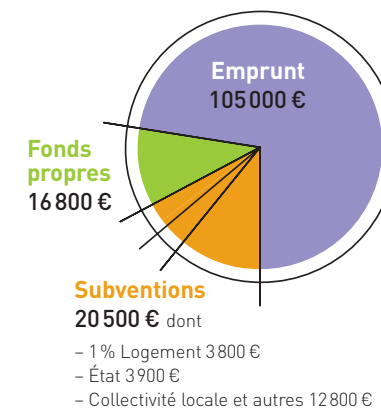
• Les aides à la personne... quelle politique budgétaire pour le secteur du logement ?

Au final, l'État consacre 1,8 % de son PIB à l'ensemble du secteur du logement, ce qui n'est pas un effort budgétaire inconsideré dans un pays qui connaît une pénurie de logements abordables. Une large part des aides de l'État est destinée aux aides à la personne, qui concernent les locataires, qu'ils soient résidents du parc privé ou du parc social. Ces aides représentent 5,7 milliards d'euros pour le parc Hlm contre 8,2 dans le parc privé.

Le Mouvement Hlm alerte les pouvoirs publics : il faut poursuivre les efforts de construction engagés depuis 2005. L'état actuel du financement ne permet pas de répondre au défi des 100 000 logements à construire par an.

Financement de la construction d'un logement social en 2010⁽⁴⁾

Coût moyen : 142 300 €



Répartition des 36 milliards d'euros d'aides de l'État au logement en 2009⁽⁵⁾

	Propriétaires	Hlm	Autres bailleurs	Ensemble
Aides à la personne	1,1	5,7	8,2	15,0
Aides à la pierre et fiscales	10,9	5,8	4,5	21,2
Total	12,0	11,5	12,7	36,2
Pourcentage	33 %	32 %	35 %	100 %

Nos engagements pour demain

- Améliorer l'autofinancement en maîtrisant davantage les coûts de gestion.
- Lutter contre l'accroissement continu des coûts de la construction.
- Poursuivre la construction de nouveaux logements.

« 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 76 000 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. 115 000 emplois sont actuellement générés par les programmes de construction et de rénovation, soit 15,7 milliards d'euros d'investissement en 2009. 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. **Le prix du mètre carré en Hlm est en moyenne moitié moins cher que dans le locatif privé.** Ce sont ainsi plus de 8 milliards d'euros qui viennent augmenter le pouvoir d'achat annuel des 4,1 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.



- **Un levier d'action pour l'aménagement du territoire**

Indépendamment du caractère social de l'investissement, il est essentiel pour le dynamisme de l'économie française et pour la fluidité de son marché du travail que la population active ait accès à des logements abordables au sein des bassins d'emplois. **Une récente étude du Crédoc⁽¹⁾ montre que la crispation du marché du logement freine la mobilité professionnelle et la résorption du chômage.** En 5 ans, 500 000 personnes en recherche d'emploi ont refusé un poste dans une autre ville, anticipant une hausse de leurs dépenses en matière de logement. À l'évidence, le logement social est donc un levier d'action pour l'aménagement du territoire.

15,7

milliards d'euros d'investissement en 2009, soit l'équivalent de 115 000 emplois non délocalisables.

Nos engagements pour demain

Le Mouvement Hlm entend défendre deux positions :

- Répondre en termes de logements aux besoins de mobilité des salariés.
- Poursuivre la construction d'un patrimoine pérenne.

3 questions à Thierry Bert, Délégué général de l'Union sociale pour l'habitat



Quels sont les défis de l'habitat social aujourd'hui ?

Il y a deux grands défis. Répondre aux besoins de foyers de plus en plus nombreux et qui, de toute évidence, s'appauvrissent et se précarisent ; et le faire en ne cédant rien sur nos exigences de qualité, que ce soit dans la construction neuve, dans la réhabilitation ou dans la gestion de notre parc. Pour combiner les deux objectifs, **il faut que les organismes aient une gestion rigoureuse et performante, et que les divers financeurs – l'État, les collectivités locales et Action Logement – s'associent complètement à ces efforts. On voit bien la difficulté : l'argent public se raréfie et les locataires ont des revenus de plus en plus faibles**, ce qui rend indispensable le maintien de loyers très modérés. Face à cette situation, il faut que nous intégrions tous dans nos décisions l'urgence sociale qui s'attache à ce que la politique du logement soit vraiment prioritaire.

Quelles sont les mesures concrètes à mettre en œuvre ?

Les organismes ont fourni **un effort exceptionnel en livrant, en 5 ans, 575 000 logements sociaux**, que ce soit en construction neuve ou en reconstruction dans le cadre du Plan national de rénovation urbaine. **Cependant, il y a encore 1,2 million de demandes non satisfaites**, pour moitié des demandes nouvelles et pour moitié des demandes de mutation à l'intérieur du parc Hlm. Or la population va croître de 9 millions d'habitants d'ici à 2030 et, parallèlement, elle va vieillir. Il faut donc construire là où sont les besoins ; rénover et réhabiliter, pour adapter le parc aux exigences normales des populations concernées ; améliorer fortement la connaissance que nous avons des demandes, et adapter les réponses que nous pouvons apporter en rendant la gestion du parc plus fluide ; gérer au mieux, en ne délaissant jamais la gestion sociale de proximité. J'ajoute que nous devons renforcer la politique d'accession sociale à la propriété, qui reste un désir très profond des Français.

Quel rôle entend tenir dans ce contexte l'Union sociale pour l'habitat ?

L'Union sociale pour l'habitat doit, à mon sens, **féderer les énergies de tous les organismes Hlm, mais aussi, bien au-delà, celles de tous les acteurs de l'habitat**, pour faire de la politique du logement social une priorité nationale. Le Mouvement Hlm est très libre dans cette affaire ; il n'a pas de but lucratif, il est le seul à assumer la gestion collective d'un parc locatif, il participe massivement aux opérations de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine... Il est donc le mieux placé pour rappeler à tous que la société a le devoir de fournir à tous ses membres un logement de qualité à un prix abordable.

L'Union a depuis longtemps commencé un travail de rassemblement des forces sociales et économiques du pays autour de cet objectif. Elle a développé un Réseau des acteurs de l'habitat regroupant les bailleurs et les principales associations d'élus ; elle est partie prenante des États Généraux du Logement, qui rassemblent tous les acteurs de la filière. À côté de son rôle de représentation des positions de ses mandants et d'action professionnelle, elle continuera à témoigner de cette urgence sociale, dont l'oubli serait très grave pour la cohésion de notre société.

Références

Édito

(1) Baromètre d'image du logement social TNS Sofres/L'Union sociale pour l'habitat, avril 2011.
Méthodologie : enquête réalisée par l'institut TNS Sofres par téléphone du 5 au 14 avril 2011 auprès d'un échantillon national de 1 000 personnes représentatif de l'ensemble de la population française âgée de 18 ans et plus et d'un sur-échantillon de 200 locataires Hlm. Lors du traitement, les résultats de ces deux échantillons ont été agrégés et les locataires de logements sociaux remis à leur poids afin d'assurer la représentativité de l'échantillon. Le baromètre comprenait en outre une partie spécifique aux locataires sur leur satisfaction à l'égard des équipements de leur logement, des parties communes (pour les locataires en collectif) et des relations avec le bailleur. Les résultats font apparaître une satisfaction majoritaire sur ces différents points.

Pages 4-5

(1) Les 13 % autres se répartissant entre agriculteurs (3 %), cadres et professions intellectuelles supérieures (4 %) et résidents sans activité professionnelle (7 %).
Source : ENL 2006, France métropolitaine.

Idée reçue n° 1

(1) Baromètre d'image du logement social TNS Sofres/L'Union sociale pour l'habitat, avril 2011.
(2) Selon l'enquête ENL de 2006, seul 1 % du parc Hlm ne comportait pas l'ensemble du confort de base contemporain.
(3) Baromètre d'image du logement social TNS Sofres/L'Union sociale pour l'habitat, avril 2011.
(4) Baromètre d'image du logement social TNS Sofres/L'Union sociale pour l'habitat, avril 2011.
(5) Enquête triennale de satisfaction obligatoire, résultats intermédiaires au 15 septembre 2011, portant sur 19 régions, 2,7 millions de logements et 365 000 enquêtes effectuées.
(6) Baromètre d'image du logement social TNS Sofres/L'Union sociale pour l'habitat, avril 2011.

Idée reçue n° 2

(1) L'Union sociale pour l'habitat, *Données statistiques*, dans le cadre du Congrès 2011.

Idée reçue n° 3

(1) Unité de mesure de la consommation d'énergie primaire par unité de surface et par an.
(2) Baromètre d'image du logement social TNS Sofres/L'Union sociale pour l'habitat, avril 2011.

Idée reçue n° 4

(1) ENL, 2006, France métropolitaine.
(2) Enquête sur l'occupation du parc social en 2009.

Idée reçue n° 5

(1) Loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi Boutin, n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 65.
(2) Insee, 2009. La définition usuelle du seuil de pauvreté est le revenu par unité de consommation égal à la moitié du revenu médian, soit 795 euros par mois en 2009.

Idée reçue n° 7

(1) Le Code de la construction et de l'habitation définit la composition de la Commission d'attribution : six représentants du Conseil d'administration ou du Conseil de surveillance de l'organisme, dont un représentant des locataires, ainsi que le maire de la commune d'implantation du logement concerné avec une voix prépondérante. Elle comprend également avec voix consultative un représentant d'association d'insertion sociale, le président d'un OPCA ou son représentant, et un représentant d'un centre communal d'action sociale. Le préfet de département assiste sur sa demande à toute réunion de la commission (art. L. 441 à L. 441-2-6).
(2) Les comités interprofessionnels du logement (CIL) perçoivent la contribution des entreprises à l'effort de construction.
(3) Depuis la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009.
(4) Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007.
(5) Ce chiffre comprend les 550 000 demandes de mutation dans le parc Hlm et de nombreux doubles comptes. Il est donc une approximation par excès de la réalité.

Idée reçue n° 9

(1) Chiffres tirés du plan moyen de financement d'une opération de logement PLUS : L'Union sociale pour l'habitat, *Données statistiques*, dans le cadre du Congrès 2011.
(2) Livret A ainsi que Livret développement durable et Livret d'épargne populaire, qui comptent pour une part minoritaire.
(3) Source : Caisse des dépôts.
(4) Action Logement.
(5) Coût de revient par logement PLUS, financement estimé en 2010, source : L'Union sociale pour l'habitat.
(6) *Les comptes du logement*, éd. 2011.

Idée reçue n° 10

(1) Crédoc, *Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi*, mars 2011.

Crédits

Conception et coordination : Direction de la Communication

Avec le concours de l'ensemble des fédérations, directions, services et filiales de l'Union sociale pour l'habitat.

Création et réalisation : comfluence • **Illustrations :** Clémence Gandillot/Marie & Nous

Imprimé en France par Colin Frères Imprimeurs  sur papier certifié  contribuant à la gestion durable des forêts • Février 2012



FÉDÉRATION NATIONALE
DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Union nationale des Fédérations d'organismes Hlm
14, rue Lord-Byron • 75384 Paris Cedex 08 • Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83
www.union-habitat.org