



LE LOGEMENT SOCIAL SON HISTOIRE

D'OÙ VIENT-IL

PRESENTATION REALISEE EN 2014

SUR LES DONNEES 2012/2013

GLOSSAIRE

- [1894- 1910 : les Habitations à Bon Marché \(HBM\), premier jalon](#)
- [1910-1914 : naissance du droit au logement](#)
- [1920-1939 : quand le logement social devient une politique publique](#)
- [1945-1954 : un pays en reconstruction](#)
- [1954-1965 : de « l'insurrection de la bonté » aux ZUP](#)
- [1965-1975 : les 10 glorieuses de la production de masse](#)
- [1975-1995 : le logement au cœur de la politique de la ville](#)
- [2000 à nos jours : face à la crise, renouvellement urbain et droit au logement.](#)
- [L'habitat social : une mission d'intérêt général](#)
- [Le rôle des organismes et qui sont-ils](#)
- [Le patrimoine Hlm](#)
- [Qui habite en Hlm et plafonds de ressources](#)
- [Développer et sécuriser l'accès sociale à la propriété un vœux pieux](#)
- [Le logement social dans notre région](#)
- [CONCLUSION](#)

1894- 1910 : les Habitations à Bon Marché (HBM), premier jalon

- 1889 Jules Siegfried fonde la Société française des Habitations à Bon Marché.
- 1892, il dépose un projet de loi qui prévoit le prêt de fonds aux organismes d'HBM pour la CDC et les Caisses d'épargne
- La loi Siegfried, qui est promulguée le 30 novembre 1894, ouvre de grandes perspectives.
- Le premier bilan très modeste : 3000 logements à bon marché sont construits de 1895 à 1903, par 109 sociétés
- La loi Siegfried est complétée par celle du 12 avril 1906, déposée par le député Paul Strauss les communes et les départements peuvent désormais venir en aide aux HBM

- La Loi Ribot du 10 avril 1908 a pour but de faciliter l'accès à la petite propriété. Elle crée un nouvel opérateur HBM : les sociétés régionales de Crédit Immobilier qui empruntent à la Caisse nationale des Retraites pour prêter à un taux de 2 %, à des personnes peu fortunées, les 4/5ème des fonds nécessaires pour acquérir ou construire une maison salubre
- **La première société de crédit immobilier est créée à Arras en décembre 1908**
- **Le CIF est mort l'été 2012 suite aux injonctions européenne et au défaut de soutien du gouvernement soumis à la pression des Banques qui jugeaient nuisible pour elles, l'activité de ce dernier organisme libre**

1910-1914 : naissance du droit au logement

- En 1910 naît l'Union syndicale des locataires ouvriers et employés sous la houlette de Georges Cochon
- Le logement locatif social devient alors une nouvelle conquête sociale. Pour la première fois, on parle de droit au logement.
- Sous la pression populaire, la loi du 23 décembre 1912, déposée par le député radical de Lyon, Laurent Bonnevey, est votée à l'unanimité. Elle institue les Offices publics communaux et départementaux d'HBM. Le premier office est créé à La Rochelle en 1913
- A la veille de la première guerre mondiale, le cadre législatif est en place. Les expériences se sont multipliées et l'ensemble de la production de logement HBM atteint près de 40.000 logements.

- Au retour des soldats mobilisés, les hausses brutales des loyers face à l'ampleur de la demande sont à l'origine d'un vif mécontentement
- Dans les villes de plus de 50.000 habitants, un tiers des ménages vit dans des espaces surpeuplés ou insuffisants.
- Les investisseurs privés se désengagent. Les prix s'envolent. Celui des matériaux et de la main-d'œuvre est trois ou quatre fois plus élevé qu'avant-guerre. L'augmentation des taux d'intérêt pèse sur les emprunts.
- **En 1920, un Parisien sur 4 vit dans une demi-pièce. 320.000 personnes vivent en garnis, soit 100.000 de plus qu'en 1912.**

1920-1939 : quand le logement social devient une politique publique

- Le député Louis Loucheur travaille sur la question du logement dès 1920.
- En 1921 et 1923 il présente sans succès deux projets de loi tendant à encourager la construction.
- Sa loi finit par être votée le 13 juillet 1928.
- C'est **une loi programme de construction sur cinq ans qui prévoit 260 000 logements à bon marché**, en locatif comme en accession, dont 60 000 logements à loyer moyen.
- Elle consacre l'intervention de l'État en matière de logement



- L'État, pendant les années folles, va progressivement prendre en main l'organisation de l'espace. C'est la naissance de l'urbanisme.
- C'est le temps des premières réalisations d'envergure : de **la cité jardin aux grands ensembles**. Dès les années 1930, on densifie les constructions avec les premiers gratte-ciel à Drancy et à Villeurbanne.
- L'utilisation de nouveaux matériaux et de nouvelles techniques se développent.
- En 1932, la crise mondiale rattrape la France. Les gouvernements successifs se désengagent du secteur du logement.
- Le fléchissement pour le BTP sera de 40%. La construction s'effondre...
- Au total, le bilan est loin d'être négatif. En 1939, la France aura réalisé **300 000 HBM dont la moitié en accession à la petite propriété**.
- On peut considérer que 900 000 personnes, soit 2% des Français, ont alors bénéficié des dispositions relatives aux HBM.

1945–1954 : un pays en reconstruction

- La Seconde guerre mondiale laisse une partie de la France en ruines. La situation est catastrophique : **45% des logements sont surpeuplés** et **10% de la population vit dans des locaux totalement insalubres**.
- 90% de la population n'a ni baignoire ni douche, 80% pas de WC intérieurs et 48% pas d'eau courante
- la France vit une poussée démographique exceptionnelle. Elle va passer en 20 ans de 40 à 50 millions d'habitants. C'est le Baby-Boom.
- En 1945, l'État prend quelques timides mesures pour tenter de remédier à la pénurie de logements, notamment la construction de 100.000 habitations provisoires destinées aux réfugiés et la création d'un droit de réquisition au bénéfice des sans-abri.
- On s'installe dans une crise du logement dramatique et durable qui touche non seulement les familles populaires mais aussi les classes moyennes. **Eugène Claudius-Petit**, Ministre de la Reconstruction de 1948 à 53, définit trois priorités : **la remise à niveau des loyers et l'amélioration du patrimoine ancien (loi de 48)**, **la reprise de l'initiative privée dans le secteur du bâtiment** et **l'industrialisation des techniques de construction**.

- La loi du 1er septembre 1948 crée l'allocation logement et réorganise le marché du logement avec pour objectif la rentabilisation des capitaux immobiliers investis.
- Elle institue le droit au maintien dans les lieux pour les locataires des immeubles anciens et du parc locatif social.
- Pour compenser ces contraintes, est créé un Fonds National pour l'Amélioration de l'Habitat - ancêtre de l'ANAH.
- La loi du 21 juillet 1950 accélère la construction de logements, notamment en accession à la propriété, grâce aux primes et prêts à long terme du Crédit Foncier. Par la même loi, **les HBM deviennent les Habitations à Loyer Modéré (HLM)**.
- En **1953, le plan Courant prévoit la construction de 240.000 logements par an pendant cinq ans** alors que 82.000 logements seulement ont été produits en 1952. Le décret loi du 6 août 1953 élargit le droit des pouvoirs publics en matière d'expropriation. Il impose à toutes les entreprises de plus de 10 salariés **le versement de 1% de la masse salariale** pour la participation des entreprises à l'effort de construction. C'est la fin du logement patronal.

1954-1965 : de « l'insurrection de la bonté » aux ZUP

- L'appel de l'Abbé Pierre le 1er février 1954 (*photo*), va profondément bouleverser la France et provoquer un immense mouvement d'entraide : « l'insurrection de la bonté ». Le gouvernement lance un grand concours pour la réalisation de Logements économiques de première nécessité (LEPN). Des cités d'urgence sont édifiées partout en France : plus de 12 000 logements dans 220 villes. Autres nouveautés de l'année 1954 : la création de l'Épargne Construction et la naissance de la première réglementation sur les attributions de logements sociaux.



- A la fin des années 1950, la période de la "reconstruction" s'achève, celle de la « construction » commence.
- L'état d'esprit a changé, la France se tourne vers un futur "radieux". Des programmes quinquennaux sont mis en œuvre pour les Hlm. L'État lance une série de concours pour construire plus vite et moins cher.
- L'industrialisation de la construction permet un accroissement considérable de la production, une baisse des coûts et une réduction des délais d'exécution. Cela débouchera sur des programmes démesurés. **Les ZUP (les Zones à urbaniser en priorité créées par décret du 31 décembre 1958) sortent de terre.** En moins de 15 ans, 220 ZUP offrant **2,2 millions de logements** seront réalisées.
- C'est aussi durant cette période que va se développer une conception ségrégative du logement : d'une part un parc social ordinaire qui accueille en grande majorité les petites classes moyennes, de l'autre un parc de transition à normes réduites pour ceux que l'on appelle les "asociaux ou les inadaptés".
- la décolonisation entraîne le rapatriement des français établis en Indochine, Maroc, Tunisie et Algérie, il va falloir loger tout ce monde.
- Le concept de **la cité de transit est né** et va se développer à partir des années 1960 avec l'arrivée massive de travailleurs immigrés.

1965-1975 : les 10 glorieuses de la production de masse

- Les années 1965-75 sont marquées par un profond bouleversement sociologique : la France atteint 50 millions d'habitants. Le pouvoir d'achat des ménages augmente. Le recours au crédit pour accéder à la propriété explose.
- Le nombre moyen de mises en chantier est passé de 100 à 1000 par opérations. En 1973, la construction culmine à 556 000 logements. Le bilan est spectaculaire : **de 12 millions de logements en 1946, on passe à 21 millions en 1975.**
- L'eau courante dans le logement est passée de 38% à 98%, les WC intérieurs de 20 à 74%. Le surpeuplement accentué est passé de 12,8 à 4,8%. En 1975, 72,9% de la population vit dans une unité urbaine. **Cette période des "30 glorieuses" est surtout marquée par l'omnipotence de l'État. C'est la première puissance financière, le premier employeur et le premier producteur. L'État est partout. Il va normaliser, impulser, régenter et conduire les politiques du logement.**

- Pourtant, malgré les beaux discours, les mécanismes mis en place sont insuffisants pour résoudre le problème des mal-logés, en particulier les populations étrangères. **C'est la nécessité de résorber les bidonvilles qui va enfin leur permettre d'accéder au logement social.**
- En 1964, trois régions (Ile-de-France, PACA, et Nord) accueillent 90 % des résidents en bidonville dont le nombre est estimé à plus de 75 000 personnes. La loi du 14 décembre 1964, dite loi Debré, autorise les communes à exproprier les terrains sur lesquels sont installés les bidonvilles, afin de les aménager pour construire des logements. En 1970, le recensement dénombre encore près de 400 bidonvilles. Mais en cinq ans, ils auront quasiment disparu. Le dernier grand bidonville de plus de 2000 habitants, à Nice, « La digue des Français » est rasé en 1976.
- Si on produit alors en masse des logements collectifs modernes 75% des Français aspirent cependant à une maison individuelle. Celle-ci va se développer de façon spectaculaire.
- La production de maisons individuelle représente 30% de l'ensemble de la production de logement en 1965 et 57% en 1977. En 1968 Olivier Guichard, ministre du Logement, organise le premier grand débat à l'Assemblée Nationale sur la question urbaine : "Le débat qui s'ouvre est un débat, non pas technique, mais politique". Il parle de "droit à la ville" et propose le développement de la responsabilité municipale et la lutte contre toute ségrégation sociale.

1975-1995 : le logement au cœur de la politique de la ville

- A l'époque du premier choc pétrolier de 1974, le confort du logement a certes progressé mais il reste en France 16 millions de mal-logés. 39 % des résidences principales sont encore inconfortables.
- Une politique ambitieuse d'amélioration du patrimoine existant et de résorption de l'habitat insalubre est décidée. C'est le temps de la reconquête des centres anciens, qui va avoir pour effet de "déterrer la pauvreté" dans ces logements insalubres et d'augmenter la pression sur le parc locatif social. Malheureusement, le parc Hlm vieillit mal. L'urbanisme des tours et des barres a montré ses limites.
- En 1975 se met en place le groupe permanent de coordination "Habitat et Vie Sociale" (HVS) qui a pour objet "d'enrayer le processus de dégradation physique et de marginalisation de la population dans les grands ensembles". **C'est le début de la politique de la Ville.** Le 29 mars 1976, la création de ZUP est définitivement interdite.

- Sous l'impulsion de son nouveau délégué général, Robert Lyon, **le Mouvement Hlm va jeter les bases, à travers "le livre blanc Hlm", d'une réforme en profondeur du système.** Il part d'un constat: "de la crise du logement à la crise de l'habitat".
- De son côté, le gouvernement, engage une réforme en profondeur du financement du logement sous la conduite du Premier ministre Raymond Barre. C'est la réforme de 1977 qui vise à mieux solvabiliser les ménages et à **favoriser l'accession** à la propriété. Pour ses promoteurs, c'est le marché qui doit répondre à la demande. La réforme crée l'aide personnalisée au logement (APL) et le prêt locatif aidé (PLA). Des aides qui doivent permettre de moduler l'effort des ménages. Même logique pour l'accession à la propriété sociale avec la création du prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP).
- A partir des années 1980, se développe une **tonalité sociale des politiques du logement.** L'interpénétration des champs de l'habitat et de l'action sociale est sans doute, dans ces domaines, l'un des faits marquants de la fin de XXe siècle. Jusqu'alors traité à la marge des politiques du logement, le logement des personnes défavorisées est devenu l'axe central de l'intervention des pouvoirs publics dans le domaine du logement social.
- En juin 1982, près d'un an après l'arrivée de la gauche au pouvoir, **la Loi Quilliot définit les droits et devoirs des locataires et des bailleurs.** Dans son article 1er, elle énonce, pour la première fois, le « droit fondamental à l'habitat ».

- C'est surtout la loi du 31 mai 1990, portée par Louis Besson, ministre du Logement du gouvernement de Michel Rocard, qui tente de mettre en œuvre le droit au logement. Elle crée les plans départementaux pour le logement des personnes démunies et les Fonds de Solidarité Logement, et donne un rôle de premier plan aux bailleurs sociaux. Un an plus tard, la loi d'orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 fait obligation aux communes situées dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants de disposer de 20% de logements sociaux sur leur territoire.
- Pierre-André Perissol, ministre du Logement d'Alain Juppé, définit en 1995 trois axes d'intervention : la réponse à l'urgence, l'accession à la propriété et la relance de l'investissement privé. "Les Hlm sont au cœur de la chaîne du logement, car ils doivent à la fois insérer les plus défavorisés et permettre aux classes moyennes de se préparer à l'accession à la propriété".
- **L'accession à la propriété est banalisée par la création du prêt à taux zéro.** Puis, sous le gouvernement Jospin, le volet logement de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 31 juillet 1998 réforme le système des attributions de logements sociaux, définit des mesures pour accroître l'offre de logements et prévenir les exclusions. Il redéfinit en outre les missions du logement social, destiné à des "ménages modestes ou défavorisés"... **mais dans la mixité sociale**, ajoute le législateur prudent.

2000 à nos jours : face à la crise, renouvellement urbain et droit au logement.

- Aujourd'hui, avec l'envolée des prix de l'immobilier, l'offre de logements "bon marché" s'est considérablement rétrécie. Le parc privé inconfortable, dont la fraction la plus sociale a été très touchée, disparaît progressivement au détriment des ménages à faibles ressources.
- Certains quartiers d'habitat social et de copropriétés dégradées sont devenus, notamment, à cause d'effets induits par le jeu du marché et la réduction de l'habitat insalubre, des lieux de ségrégation sociale et de concentration des dysfonctionnements : insécurité, échec scolaire, chômage, tensions interculturelles.
- La loi Borloo de 2003, d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine définit les modalités d'intervention de l'État dans les Zones urbaines sensibles (ZUS) et crée l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Il faut rebâtir certains quartiers Hlm afin de mieux les intégrer à la ville. Les opérations de démolition-reconstruction s'engagent alors que se redessine une profonde crise du logement abordable.
- La loi sur le droit au logement opposable (DALO) de 2007 vient conforter le rôle du logement social dans l'accueil des personnes défavorisées. Jusqu'alors traité à la marge des politiques du logement, le logement des personnes défavorisées est devenu l'axe central de l'intervention des pouvoirs publics dans le secteur Hlm alors que la France connaît une crise aiguë du logement abordable y compris pour les classes moyennes.

L'habitat social : une mission d'intérêt général

- 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 pas se loger au prix du marché. Une mission essentielle à la préservation de la cohésion sociale pour 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.
 - **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 760 organismes Hlm. Cette dynamique se concrétise dans les faits par plusieurs réalités :
 - 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%, et les professions intermédiaires 12% (Source ENL 2006, France métropolitaine) ;
 - En 2012, les organismes Hlm ont mis en chantier 68 400 logements neufs. Ils en ont acquis et amélioré 7 800 et acquis sans travaux 5 300. Ils ont également mis en chantier 10 500 logements-foyers. Ils ont par ailleurs vendu 11 000 logements destinés à des accédants.
- la production neuve a un niveau de performance énergétique élevé : fin 2012, 195 000 logements existants étaient en cours de labellisation BBC et 42 000 étaient déjà certifiés

- **Les Hlm, une réponse d'intérêt général à la crise du logement**
- Les dépenses courantes des ménages pour le logement représentent 21% de leur revenu disponible. Les prix de l'habitat dans le secteur augmentent et poussent les ménages vers l'habitat social. Ainsi les loyers modérés du parc Hlm consolident le pouvoir d'achat des ménages qui y résident, favorisant leur consommation de biens et de services et participant ainsi à l'économie locale.
- **Le logement social, un secteur important pour l'économie française**
- En 2011, le secteur Hlm a généré 18,5 milliards d'euros de loyers, 2,8 milliards d'euros de dépenses d'entretien et 16,5 milliards d'euros d'investissement. En moyenne, la construction d'un logement représente la création de plus d'un emploi par an par logement, non délocalisable, au niveau national.
- La mixité sociale repose sur la volonté politique de faire cohabiter dans une zone géographique donnée, des personnes de catégories socio-professionnelles, de niveaux de vie, et/ou de cultures différents.
- En France, la mixité sociale est envisagée comme un moyen de diminuer les exclusions et la fracture sociale. Cet enjeu, primordial aux yeux de l'Union sociale pour l'habitat, est la pierre angulaire du travail réalisé au niveau national et régional par ses adhérents, qui la considèrent comme l'un des gages de la cohésion sociale.

Le rôle des organismes et qui sont-ils

- L'Union sociale pour l'habitat fédère quelque 757 organismes Hlm en France. Offices publics, entreprises sociales, sociétés anonymes coopératives ou sociétés de crédit immobilier, ces organismes partagent les mêmes missions et valeurs.
- **Fournir un logement de qualité à prix abordable pour tous ceux en ont besoin**
- Les organismes Hlm logent environ 10 millions de personnes en France.
- Les logements sociaux sont destinés à des ménages dont les ressources sont insuffisantes pour trouver à se loger convenablement au prix du marché privé. Le financement de ces logements repose essentiellement sur des prêts assis sur l'épargne populaire et sur des aides de l'État et/ou des collectivités territoriales. Les familles bénéficiaires peuvent, en fonction de leurs ressources, recevoir également une aide personnelle au logement (APL) facilitant le paiement de leur loyer ou des mensualités d'accèsion à la propriété.
- Deux types d'organismes construisent des logements répondant à cette double définition : les organismes Hlm dont le patrimoine représente environ 85 % du parc social, et les sociétés d'économie mixte rassemblées au sein de [la Fédération des SEM](#).
- Depuis l'origine, le Mouvement Hlm cherche à permettre aux ménages la liberté de choisir entre location sociale et accèsion sociale à la propriété. Les organismes peuvent donc être, en fonction de leurs compétences, constructeurs, gestionnaires, prêteurs ou tout à la fois.

- **Construire et gérer des logements sociaux**

- En 2012, les organismes ont mis en chantier 71 400 logements neufs, acquis et amélioré 13 300 et mis en chantier 10 500 logements-foyers.

- Premiers constructeurs et **premiers gestionnaires de France**, les organismes Hlm ont réalisé, en 2010, 17 milliards d'euros d'investissement en construction, acquisition, amélioration et gros entretien.

- En 2011, ils ont géré 18,5 milliards d'euros de loyers et 4,8 milliards d'euros de charges locatives récupérées. Les pertes dues aux impayés représentent moins de 1 % des loyers quittancés.

- **Favoriser l'activité économique et l'emploi**

- Outre leur poids économique dans toute la filière du bâtiment, **130 000, emplois locaux non-délocalisables** tournés principalement vers l'amélioration de la qualité des constructions et des services aux habitants. + de 50 000 sont des agents de proximité, en faveur desquels l'Éducation nationale assure des formations spécifiques débouchant sur des qualifications reconnues.

- D'autres métiers se sont développés comme ceux de conseillère sociale, responsable de la communication ou de monteurs d'opération. En se généralisant dans les organismes créent des opportunités nouvelles. D'autre part, les chantiers-écoles, les régies de quartier, l'emploi direct par les gestionnaires ou par les entreprises chargées d'effectuer des travaux facilitent l'accès à l'emploi de nombreux habitants à la recherche d'un travail ou d'une formation.

- **Constituer un patrimoine pérenne**
- Le logement social répond au critère de non-cessibilité (il ne peut abandonner le service d'intérêt général qui a motivé sa création). Il constitue donc un investissement de long terme. En moyenne, un logement social vit 100 ans. De plus, une fois l'investissement amorti, **les bénéfices engendrés sont réinvestis obligatoirement dans le secteur et en particulier dans la construction de nouveaux logements sociaux** et l'amélioration du patrimoine existant.
- **L'absence de rémunération du capital (actionnaire)** et la juste recherche d'équilibre financier des opérations permet par ailleurs des pratiques d'avant-gardes sur le bâti et une réelle démarche de qualité architectural aujourd'hui affiché comme un réel objectif.
- **Développer la qualité de service**
- L'exigence de qualité est une préoccupation dominante du Mouvement social pour l'habitat. L'État et le Mouvement Hlm ont convenu d'un protocole d'accord sur la qualité dans le service rendu aux habitants.

- **Assurer un accompagnement social des locataires**
- Le logement social devient un outil de sécurisation et les bailleurs sociaux doivent renforcer leur capacité d'anticipation des indices de rupture sociale. Ils adaptent leur procédures, font évoluer la formation de leur personnel, certains créent même des filiales pour leur activité « très sociale ».
- La prévention des impayés et des expulsions est un enjeu central de la gestion sociale. Grâce à cette prévention les procédures contentieuses restent limitées
- Les organismes Hlm sont également investis dans le développement d'une offre diversifiée d'hébergement et de logements accompagnés pour les ménages en grande difficulté
- Enfin, dernière facette de la mission sociale des Hlm : la médiation sociale. Les organismes veillent au respect des lieux et aux bonnes relations entre locataires et y dédient des équipes.
- **Favoriser l'accession sociale à la propriété**
- dans l'ancien comme dans le neuf, en tant que prêteurs mais aussi comme constructeurs de programmes groupés de maisons individuelles.
- les organismes ont développé des savoir-faire susceptibles de répondre aux demandes des clients, de l'étude de leurs engagements financiers dans le temps, à l'après-vente, la gestion du prêt et même l'activité de syndicat de copropriété.

- Les organismes Hlm ont également développé et mis en œuvre des mécanismes de sécurisation tels que la limitation de la perte éventuellement constatée par l'accédant en cas de revente dans les cinq années qui suivent l'acte d'achat, une garantie de rachat du logement vendu à un prix convenu et la proposition d'une solution de relogement en cas de difficulté de l'accédant.
- **Encadrer la vente Hlm**
- Possible depuis 1965, les organismes Hlm considèrent que la vente est un des moyens de favoriser les parcours résidentiels à travers l'accession à la propriété, 50% des ventes concernent aujourd'hui des appartements.
- Les organismes respectent des critères de vente exigeants pour faire en sorte que les acquisitions se fassent dans de bonnes conditions
- En 2012, les opérateurs Hlm ont vendu 11 000 logements destinés à des accédants, en secteur groupé ou diffus. Ils ont par ailleurs vendu 8 000 logements locatifs à leurs locataires ou à d'autres personnes physiques.

- **Promouvoir un développement durable**

- Aujourd'hui, les performances du parc Hlm sont bien supérieures à celles du reste du secteur résidentiel : tous logements confondus, la consommation moyenne en énergie primaire (chauffage et eau chaude) est inférieure de 30% à celle de l'ensemble du parc.
- Les rejets de CO₂ des logements sociaux sont également beaucoup plus faibles que la moyenne des logements. Cette politique, bénéfique pour l'environnement, a été menée dans de nombreux domaines : mise en place de la collecte sélective, équipements économes en eau... Enfin, 100% de la production neuve de logements sociaux reçoit un label de haute performance énergétique (HPE, THPE ou BBC).

- **Agir pour la rénovation urbaine**

- Les organismes Hlm sont depuis de nombreuses années engagés dans la rénovation urbaine qui conjugue construction, démolition, poursuite de l'amélioration du parc.
- La notion de rénovation intègre la redéfinition des espaces, des voiries, des transports, des équipements ainsi que l'implantation ou le développement d'activités économiques, sociales ou culturelles.
- Menés en concertation avec les collectivités territoriales, les habitants et l'ensemble des acteurs concernés, ces projets s'accompagnent d'une gestion urbaine de proximité (GUP). La rénovation urbaine a pris une ampleur nouvelle depuis la création de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) en 2004 qui rassemblent des moyens renforcés pour la rénovation de quartiers d'habitat social prioritaires.

Le patrimoine HLM

- **4,5 millions de logements**
- Les organismes Hlm possèdent 4,2 millions logements locatifs et 300 000 mille logements-foyers.
- En 2012, mis en chantier 68 400 logements neufs: acquis et amélioré 7 800 et acquis sans travaux 5 300, soit un total de 81 500 logements. A noter que les 4,3 millions de logements locatifs représentent 14% des résidences principales en France. 85% de ces résidences sont en logement collectif. 15% - soit 600 000 - sont donc des logements individuels.
- **10 millions de personnes sont logées en Hlm**
- Chaque année, environ 450 000 logements sociaux sont attribués soit près d'un logement sur dix dans le parc. Fin 2012, les logements vacants (y compris la vacance technique due aux projets de démolition, aux travaux ou à la rotation du parc) représentaient 4,2% du parc total géré, avec de fortes disparités suivant la localisation.

- **Des logements confortables et spacieux, qui maîtrisent leur consommation énergétique**
- Dans le parc Hlm, la taille moyenne d'un logement est de 69 m² contre 66 m² pour les logements locatifs privés. La consommation énergétique moyenne est de 170 KWh par m² et par an contre 240 KWh par m² et par an dans le parc locatif privé.
- **Une majorité de petits et moyens immeubles**
- La vision commune de grands immeubles inhumains est bien loin de la réalité : 72% des logements du parc Hlm sont des maisons ou sont situés dans de petits ou moyens immeubles. La taille moyenne des immeubles – 20 logements – facilite l'insertion du logement social dans le tissu urbain et péri-urbain. Il est aussi important de relever que 80% du parc Hlm se situe dans les pôles urbains. Seuls 10% des habitations Hlm se trouvent en milieu périurbain et 5% en milieu rural isolé.
- **Un parc en voie de rénovation**
- On assiste aussi à un renouvellement des logements sociaux avec de grandes rénovations du parc actuel et un grand dynamisme de construction pour l'habitat social. Trois logements Hlm sur dix ont été construits après 1985. 120 000 logements ont été réhabilités en 2012.

Qui habite en Hlm et plafonds de ressources

- Face aux idées reçues, les statistiques démontrent que les Hlm restent fidèles à leur vocation première de mixité sociale.
- « Dans les Hlm, il y a trop de riches » ou « trop de démunis », ou encore « pas assez de travailleurs »... Pourtant un simple retour à la statistique permet d'observer la répartition des locataires Hlm selon leur catégorie socio-professionnelle.
- **Sociologie du logement social**
- On remarque ainsi que près de la moitié du parc Hlm est occupée par des ouvriers et des employés, soit bien davantage que dans le cadre du locatif privé et de l'accession à la propriété. Le parc Hlm accueille également 12% de professions intermédiaires ; ce sont des instituteurs ou des professeurs du secondaire, des infirmières, des sous-officiers de gendarmerie, des éducateurs spécialisés.
- Le parc compte également 4% de cadres et de professions intellectuelles supérieures, 4% d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises et 2% d'agriculteurs. 26% des locataires Hlm sont à la retraite et 7% sont sans activité professionnelle (chiffre qui inclut notamment les enfants jusqu'à l'âge de 14 ans, les retraités avant 53 ans et les femmes au foyer).

- **La mixité sociale, un objectif fondateur bien que la crise économique la fragilise**
- Le parc Hlm accueille des ménages répondant à des conditions maximales de ressources. Par rapport à la structure de la population française, les habitants du parc locatif social se caractérisent par une surreprésentation des familles monoparentales (19% des ménages logés par les organismes contre 9% dans l'ensemble de la population) et des locataires de nationalité étrangère (10% contre 5%) et par le caractère modeste de leurs revenus.
- Les Hlm ont toujours fait de la mixité sociale leur fer de lance, seul rempart contre la ghettoïsation des quartiers.
- La loi prévoit que le logement social ait pour fonction de loger à un prix modéré tous ceux qui ne peuvent y parvenir par le simple jeu du marché. La vocation fondatrice des Hlm, qui valorisent la mixité sociale, n'est pas de répondre uniquement à une population pauvre mais aussi à **une population qui n'a plus les moyens de se loger dans le parc immobilier privé.**

- Si l'on considère le plafond de ressources pour l'attribution d'un logement social, + de 80 % des ménages en France sont éligibles au logement social. A titre d'exemple, le plafond de ressources pour l'attribution du logement social équivaut - en province - à un salaire net mensuel de 1 800 euros par mois pour une personne seule et 3 600 euros de salaire net mensuel pour un ménage de 4 personnes.

Les nouveaux entrants dans le parc Hlm sont plus économiquement fragiles. Les conditions d'emploi sont de plus en plus précaires, le nombre de familles monoparentales augmente, l'indexation des revenus ne correspond pas à l'inflation des prix des loyers ; plusieurs raisons pour lesquelles le champ d'action du Mouvement Hlm s'agrandit. Près de 60% des ménages logés par les organismes ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources, et appartiennent ainsi au tiers le plus modeste de la population. Environ 10% du parc a également été proposé à la location grâce à la mobilité des locataires.

	tranches de revenu ->		9 401 € à	11 251 € à	15 001 € à	18 751 € à	28 751 € à	38 751 € à		
Foyers		< 9 400	11 250 €	15 000 €	18 750 €	28 750 €	38 750 €	97 500 €	> 97 501	TOTAL
Tous		9 494 278	2 374 448	5 246 582	4 381 099	6 516 598	3 556 487	4 006 396	460 239	36 036 127
% du total		26%	7%	15%	12%	18%	10%	11%	1%	100%
revenu moyen		4 415 €	10 351 €	13 206 €	16 769 €	23 298 €	33 204 €	54 376 €	169 270 €	21 504 €

Plafond de ressources pour un HLM dans le reste de la France

Composition du foyer	Logement financé PLAI	Logement financé PLUS	Logement financé PLS
Catégorie 1	11 006 €	20 013 €	26 017 €
Catégorie 2	16 037 €	26 725 €	34 743 €
Catégorie 3	19 283 €	32 140 €	41 782 €
Catégorie 4	21 457 €	38 800 €	50 440 €
Catégorie 5	25 105 €	45 643 €	59 336 €
Catégorie 6	28 292 €	51 440 €	66 872 €
Par personne sup	+ 3 155 €	+ 5 738 €	+ 7 459 €

PLUS Prêt Locatif à Usage Social - **PLS** Prêt Locatif Social - **PLAI** Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Développer et sécuriser l'accèsion sociale à la propriété un vœux pieux

- **Favoriser l'accèsion sociale à la propriété** tout en assurant la sécurisation des parcours résidentiels est une des ambitions fortes du Mouvement Hlm, L'accès à la propriété des ménages modestes est à l'origine de la fondation du Mouvement Hlm il y a plus d'un siècle.
- L'accèsion sociale à la propriété des Français a fluctué au cours du temps, pour atteindre sa « vitesse de croisière » durant les années 1980-1990. Avec plus de 10 000 ménages à revenus modestes qui deviennent propriétaires d'un logement neuf chaque année, les organismes Hlm sont un des acteurs majeurs de l'accèsion sociale à la propriété.
- Cette dynamique s'est trouvée renforcée ces dernières années par la mise en place de financements spécifiques (Prêt à Taux Zéro renforcé, Prêt social de Location accèsion) et le soutien des collectivités locales.

- **Un facteur de sécurisation des parcours résidentiels**

- Dans un contexte de baisse du pouvoir d'achat, d'inflation du marché immobilier, l'accession à la propriété est un des éléments fondamentaux de la politique du logement en France, au service de la mixité de l'habitat voulue par les élus. Pour les ménages concernés, c'est un facteur de progrès social et de sécurisation, notamment dans la perspective de la baisse du pouvoir d'achat au moment de la retraite.

- **Une offre spécifique à destination des foyers modestes**

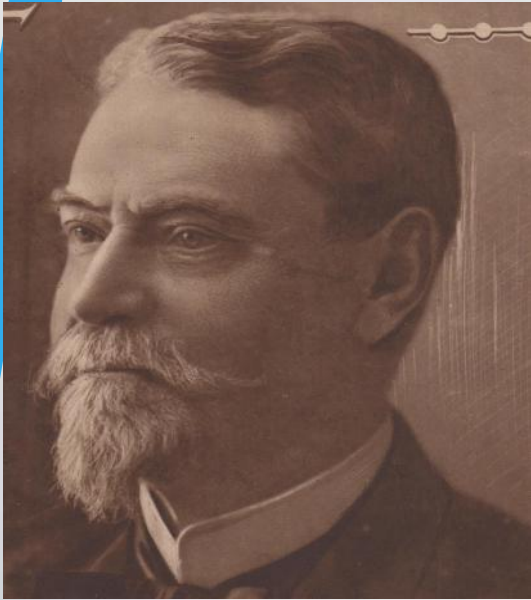
- Essentiellement destinée aux primo-accédants, l'accession sociale développée par le Mouvement Hlm concerne en majorité des foyers à revenus modestes. Les organismes Hlm proposent des prix de vente en moyenne inférieurs à ceux du secteur privé.
- Plus encore, le Mouvement Hlm a su innover en proposant des solutions pratiques inédites :
- **sécurisation des acquéreurs** avec des mécanismes spécifiques au monde de l'habitat social tels que les garanties de rachat et de relogement pendant 15 ans afin de les assurer du succès de leur accès à la propriété, une assurance-revente protégeant contre toute décote de la valeur du logement en cas de revente forcée dans les 10 premières années de l'acquisition ;
- **parcours résidentiels en accession progressive** via le [Prêt social Location-Accession \(PSLA\)](#);

- **logement d'accession à prix réduit** recréant de la mixité dans les territoires en rénovation urbaine ou situés à proximité ;
- **expérimentation et développement de montages** en foncier différé, habitat participatif et coopératif...
- Les organismes Hlm délivrent aussi un haut niveau de services aux primo-accédants, en amont de l'achat (premier conseil, aide et accompagnement dans les démarches préalables à la décision...) et en aval de l'acquisition (sécurisation, services et garanties d'après-vente, gestion des copropriétés).
- **L'École de l'accession sociale à la propriété**
- En 2009, l'Union sociale pour l'habitat a créé, en partenariat avec la Caisse des dépôts, [l'École de l'accession sociale à la propriété \(EASP\)](#). Cet organisme délivre une formation professionnelle qualifiante aux personnels du monde Hlm et des collectivités territoriales, pour qu'elles accompagnent durablement l'accession sociale à la propriété sur leurs territoires. Au sein du Mouvement Hlm, les coopératives Hlm se sont spécialisées dans l'accession sociale à la propriété .

Le logement social dans notre région

- 124 300 logements locatifs sociaux, soit 2,7 % du parc locatif social national.
- Le parc Hlm représente 97 % de ces logements.
- 242 000 personnes vivent en logement locatif social, soit 8,2 % des habitants de la région.
- Le parc locatif social représente 8,9 % des résidences principales.
- En 2011 20 400 ménages ont emménagé dans le parc locatif social.
- Loyer médian est de 335 €
- Le coût de revient d'un logement neuf social en 2012 est de 1 700 €/m² SHAB
- En 2011 le patrimoine locatif social a augmenté de 3,0 % (déduction faite des démolitions et des 632 ventes)
- 42 opérateurs adhèrent à l'USH Midi-Pyrénées. L'Association régionale réunit 13 Offices publics de l'habitat, 15 Entreprises sociales pour l'habitat, 10 Coopératives Hlm, 4 SACICAP.

La programmation 2013 prévoyait la construction de 6420 L



CONCLUSION

- De la volonté de cet Homme **Jules Siegfried** à nos jours le chemin parcouru est considérable,
- L'histoire du logement social est indissociable de l'évolution économique, politique et **humaine** de notre pays, et ce grâce à la volonté et l'implication de l'Etat,
- Cet héritage de notre **patrimoine républicain** s'impose comme un élément majeur du pacte social d'aujourd'hui.
- Des idées reçus à la réalité le travail est long pour lever les blocages mais le temps démontre les bienfaits de ce modèle de logements
- Le logement social représente aujourd'hui, un pan conséquent de l'activité économique dans le BTP