

# le Passe-Muraille

N°3

## ÉDITO

### DES ACTEURS MAJEURS DANS LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Les bailleurs sociaux de l'Isère jouent un rôle essentiel dans les dynamiques territoriales. Depuis longtemps nous agissons en profondeur sur le plan social, économique et environnemental. Nous sommes sur tous les fronts ! Mais qui le sait ? Au moment où les nouvelles équipes se mettent en ordre de marche dans les collectivités locales et doivent faire un certain nombre d'arbitrages, nous continuons à nous mobiliser pour renforcer notre action. Cet exercice de pédagogie s'inscrit dans le cadre de la deuxième édition de la "Semaine nationale des Hlm".

**absise** les bailleurs sociaux  
de l'Isère

## UNE MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les bailleurs sociaux de l'Isère ont pour mission d'offrir un logement de qualité, en location ou en accession sociale à la propriété, à tous les ménages qui peinent à se loger dans les conditions du marché. Ils contribuent à la mise en œuvre du droit au logement et au renforcement de la mixité sociale dans les territoires.

## DES SAVOIRS-FAIRE INTÉGRÉS

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

## UNE ACTIVITÉ TRÈS ENCADRÉE

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

## UNE DIVERSITÉ D'OPÉRATEURS AUX STATUTS JURIDIQUES DIFFÉRENTS

Il existe aujourd'hui 13 opérateurs de logement social, répartis sur l'ensemble du département de l'Isère :

- 3 Offices Publics de l'Habitat (OPH), établissements publics locaux rattachés à des collectivités locales (OPAC 38, Actis, Advivo) ;
- 3 Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), sociétés anonymes investies d'une mission d'intérêt général (SDH, Pluralis, SCIC Habitat Rhône-Alpes) ;
- 3 SEM (Grenoble Habitat, Logement du Pays de Vizille, Adoma) ;
- 3 Sociétés coopératives d'Hlm (Le Foyer de l'Isère, Isère Habitat, Dauphilogis) ;
- 1 association qui capte du logement privé pour le transformer en logement social (Un toit pour tous développement).

**2<sup>e</sup> SEMAINE NATIONALE DES HLM**

**CONSTRUIRE L'AVENIR!**

[www.semainehlm.fr](http://www.semainehlm.fr)

**14 ~ 22 JUIN 2014**

Partenaires officiels de la deuxième Semaine nationale des Hlm

LA POSTE QUALITEL Dalkia L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

## ADAPTER LES LOGEMENTS À L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE

Pour faciliter l'accès à l'indépendance des jeunes adultes, leur permettre de quitter le domicile parental, pour effectuer des études ou trouver un premier emploi, les bailleurs sociaux de l'Isère proposent une offre de petits logements. L'accession sécurisée à la propriété est aussi une réponse pour les jeunes ménages, notamment au moment de fonder une famille.

Face aux enjeux de la dépendance, les bailleurs sociaux adaptent les logements et créent des services spécifiques pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et contribuer à l'autonomie des personnes en situation de handicap. Pour les personnes en situation précaire ou en réinsertion, différentes solutions sont également développées en lien avec d'autres partenaires : résidences sociales, maisons relais, logements d'insertion...

### La mixité sociale en Hlm : une ambition et une réalité

Le parc locatif social s'adresse à une population à revenus modestes ou moyens, mais pas exclusivement précaire. Dans les faits, cet objectif se traduit dans la diversité socio-économique des locataires. En 2010, les employés et les ouvriers représentaient près de la moitié de ceux-ci (respectivement 21 % et 26 %), les retraités 26 %, les professions intermédiaires (infirmiers, instituteurs, professeurs, contremaîtres) 12 %, et les personnes sans activité professionnelle (étudiants...) 10 %.

### 70 % de la population française peut prétendre à un logement Hlm.

ON A UN LOGEMENT SOCIAL À ÉNERGIE PASSIVE



6 PERSONNES SUR 10 ONT DROIT AU LOGEMENT SOCIAL...

ON N'A PAS DIT LES 6 PREMIERS ARRIVÉS !!



## COMMENT LES LOGEMENTS HLM SONT-ILS ATTRIBUÉS ?

De la constitution du dossier de demande de logement jusqu'à son examen par la commission d'attribution, le processus d'attribution des Hlm est strictement encadré. Le maire en est partie prenante. La réforme engagée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Alur) vise à améliorer l'information des demandeurs, à simplifier leurs démarches et à organiser dans les territoires une gestion partagée de la demande. Pour Absise et ses partenaires, cela signifie l'aboutissement d'un projet d'égalité de traitement dans l'accès au logement social entamé dès 2010. Ce projet a conduit à des expérimentations d'outils nouveaux : cotation de la demande de logement (points attribués selon la demande), location active (logements attribués par petites annonces en ligne), cartographie dynamique du parc accessible au public, guide « Prêt pour le logement ? » à destination des travailleurs sociaux.

### Des attributions très encadrées

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

Elle se décide de manière collégiale au sein de la commission d'attribution mise en place par chaque organisme Hlm. Cette commission est constituée de représentants du conseil d'administration de l'organisme, dont un représentant des locataires. Le maire de la commune concernée en est membre de droit. Le préfet est informé de l'ordre du jour de chaque réunion et y participe à sa demande.

### Des conditions strictes, des publics prioritaires

Les logements Hlm sont destinés à des personnes à revenus modestes ou défavorisées. La loi fixe deux conditions à l'accès au logement social : des conditions de ressources et la citoyenneté française ou, pour les personnes étrangères, un titre de séjour régulier. Cinq publics sont définis comme prioritaires : les personnes en situation de handicap, mal logées et/ou défavorisées, hébergées temporairement, mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée, et victimes de violence conjugale. Depuis 2007, le Droit Au Logement Opposable (Dalo) fixe à l'État une obligation de résultat. Les organismes Hlm ont alors l'obligation de loger les candidats désignés par les préfets.

## COMMENT LES HLM CONTRIBUENT-ILS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES ?

Les bailleurs sociaux de l'Isère sont d'importants pourvoyeurs d'emplois au plan local. En proposant des logements abordables, ils favorisent également l'installation d'actifs et de familles sur un territoire. Pour les maires et leurs équipes, c'est une contribution forte au dynamisme économique de leur territoire, qui se mesure en termes de « création de valeur », mais aussi d'économies réalisées.

**250 millions d'euros sont investis dans l'économie chaque année, soit l'équivalent de 2 500 emplois directs.**



## AMÉLIORER LE POUVOIR D'ACHAT DES MÉNAGES

À surface équivalente, un locataire Hlm consacre en moyenne 261 euros de moins par mois pour son loyer que s'il louait son logement auprès d'un bailleur privé, du fait d'un prix au mètre carré plus bas dans le parc locatif social que dans le parc locatif privé. Cette différence est beaucoup plus marquée dans les zones tendues. Une partie de ce pouvoir d'achat se traduit de fait en gain de surface : habiter en Hlm permet d'occuper des logements plus grands, de 2,5 m<sup>2</sup> en moyenne. L'autre partie des économies réalisées permet aux ménages concernés d'augmenter leur consommation hors logement et leur épargne d'un montant évalué à 227 euros par mois (source Insee).

## CHIFFRES CLÉS

Le parc des bailleurs sociaux de l'Isère compte près de **75 000 logements locatifs** et **5 000 logements-foyers**.  
**Il loge 180 000 personnes.**

**Entre 8 000 et 9 000 logements sont disponibles chaque année pour de nouveaux ménages ou des ménages en mobilité.**

**250 millions d'euros** sont investis par les bailleurs sociaux de l'Isère dans l'économie chaque année.

**94 % des Français** considèrent que les Hlm sont un filet de sécurité indispensable.

## COMMENT FINANCER LES HLM DANS UN CONTEXTE DE CRISE ÉCONOMIQUE ?

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

Une condition indispensable : que les collectivités soient capables de dégager du foncier à prix compatibles avec une opération de logement sociaux.

## COMMENT LES HLM CONTRIBUENT-ILS AUX POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

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

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

**La consommation d'eau moyenne est de 100 litres par jour et par habitant dans le logement social contre 150 litres au niveau national.**

**L'OBJECTIF N°1 : la baisse des charges pour les ménages.**



## RENOUVELLEMENT URBAIN ET GESTION DES QUARTIERS

La politique de renouvellement urbain est l'un des outils majeurs de la cohésion urbaine, qui vise à désenclaver les quartiers prioritaires pour réintégrer leurs habitants au cœur des villes. Elle exige un partenariat fort entre collectivités et bailleurs sociaux pour reconstruire ou requalifier ces quartiers et articule un ensemble d'interventions sur les plans patrimonial, urbain, social et économique.

**PARTENAIRES ENGAGÉS :**  
**les bailleurs sociaux de l'Isère sont engagés dans 13 projets de renouvellement urbain signés avec les collectivités concernées.**

### LOGEMENT SOCIAL

## ARRÊTONS LES IDÉES REÇUES !



UNE PRODUCTION

**absise** | les bailleurs sociaux de l'Isère



Document édité par les bailleurs sociaux de l'Isère,

Ce document reprend de larges extraits du "Guide pratique à l'usage des collectivités locales" édité en avril 2014 par l'Union Sociale pour l'Habitat

Maquette et mise en page Patrice Campana graphiste - Illustrations Cled'12 - Imprimé sur du papier Offset, 100% recyclé - 11 juin 2014