



Du modèle économique aux solutions locales : agir ensemble pour le logement social dans les territoires

6 novembre 2025 - Montpellier

Michel CALVO

**Adjoint au Maire de Montpellier à la Ville fraternelle
et solidaire**

Vice-Président d'Habitat Social en Occitanie (HSO)

Président d'ACM Habitat

Le programme de la journée

- 10h00 – 10h30** Ouverture **par Jean-Michel Fabre**, Président, et **Michel Calvo**, Vice-président d'Habitat Social en Occitanie.
- 10h30 – 12h30** Conférence « **Le modèle économique du logement social : malgré les difficultés, de multiples possibilités au service des projets de territoire des collectivités** », animée par Jean-Marie Paris.
- 12h30 – 13h45** Déjeuner
- 13h45 – 14h30** Discours de **Michaël Delafosse**, Maire-Président de Montpellier Méditerranée Métropole et de **Emmanuelle Cosse**, Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat.
- 14h30 – 16h00** Échanges croisés entre bailleurs sociaux et collectivités autour d'initiatives et de projets divers et innovants.

Jean-Michel FABRE

Vice-Président du Conseil départemental de Haute-Garonne

Président d'Habitat Social en Occitanie (HSO)

Président de l'OPH de la Haute-Garonne

HSO : 67 adhérents

19 OPH



23 ESH



15 Coopératives



4 SACICAP



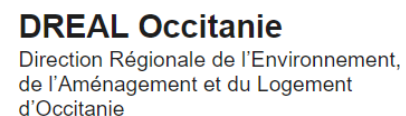
2 SEM



4 SAC



Nos partenaires



Les grands chiffres du logement social en Occitanie

- + de 330 000 logements sociaux au sein du parc représentant 12% des résidences principales – 505 000 locataires
- + de 205 000 demandeurs de logements sociaux ...
- ...pour 30 000 attributions en 2024
- Des besoins en logement estimés à 14 000 / an par la profession contre une programmation de 9000 en moyenne

La dynamique de production et de réhabilitation

- 7600 livraisons effectives en 2024
- 14 265 demandes d'agréments déposées en 2025 soit 144% de l'objectif dont 43% en VEFA
- 3429 logements réhabilités en 2024 contre une perspective de 6189 réhabilitations en 2025 soit 2,5% du parc régional

Soit 960 M€ investis dans l'économie régionale par les bailleurs sociaux



Le modèle économique du logement social

Jean-Marie Paris
Consultant et formateur

- 1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale**
- 2. Le modèle économique du logement social**
- 3. Les enjeux pour les années à venir**



1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale

1.1 Les compétences

1.2 Les organismes d'Hlm d'Occitanie et leur patrimoine

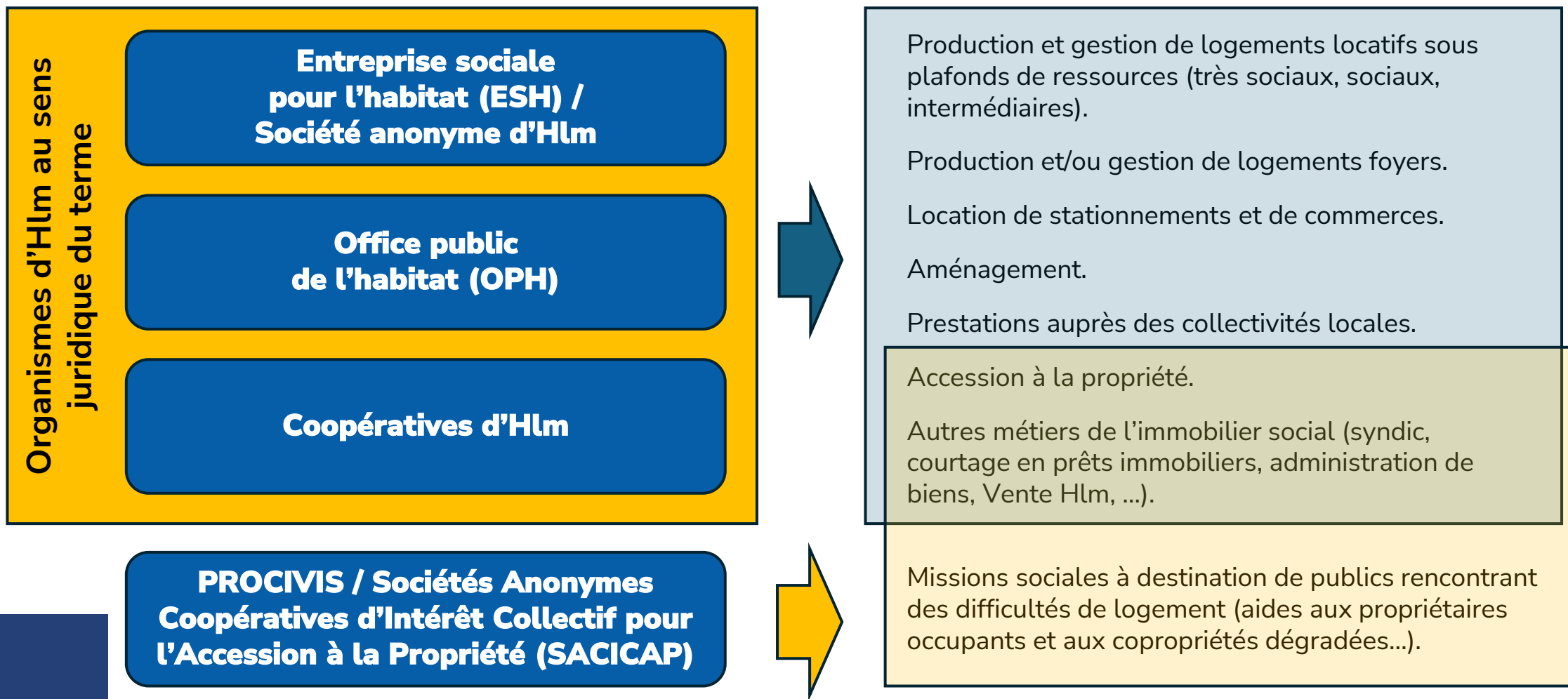
1.3 Zoom sur la production

1.4 Le poids des Hlm dans l'économie régionale

1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale

1.1 Les compétences

Les organismes d'Hlm ont des compétences larges et diversifiées



1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale

1.1 Les compétences

L'offre des organismes d'Hlm en matière de logements locatifs et d'hébergement

Logements familiaux	Logements-foyers	Hébergement
Locatif social : PLAI, PLAI adapté, PLUS, PLS (des prêts qui donnent leurs noms à des logements, chacun avec des loyers et des ressources plafonnés). Locatif intermédiaire : LLI, PLI.	Deux catégories (généralement financées en PLAI, PLUS et PLS) : 1. Les Résidences sociales avec accompagnement accueillent des personnes aux faibles ressources pour une durée limitée, et se déclinent en Pensions de famille (difficultés d'insertion) ou Résidences accueil (handicap psychique). - Les RS peuvent aussi être ciblées sur des publics spécifiques : Foyers de Jeunes Travailleurs, Jeunes Actifs... 2. Foyers pour personnes âgées (Résidence Autonomie, EHPAD), et personnes handicapées (divers statuts).	Généraliste : mise à l'abri de personnes en détresse (Centre d'Hébergement d'Urgence, Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale). Spécialisé : Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile... Hôtelier : Résidences Hôtelières à Vocation Sociale.

Logements familiaux et logements-foyers peuvent accueillir des opérations d'**Habitat inclusif** visant à autonomiser des personnes âgées ou handicapées.

Ces établissements sont souvent gérés par des associations ou des CCAS.

1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale

1.1 Les compétences

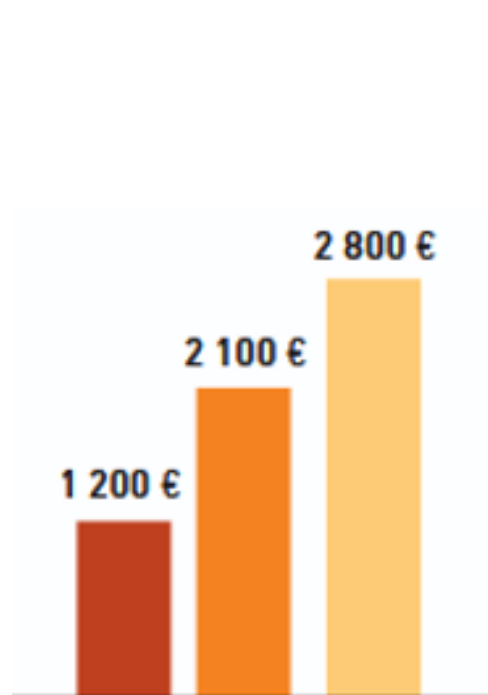
Les organismes d'Hlm peuvent accueillir une large part de la population occitane

Plafonds d'éligibilité PLAİ, PLUS et PLS en Occitanie (en € net au 1^{er} janvier 2025)

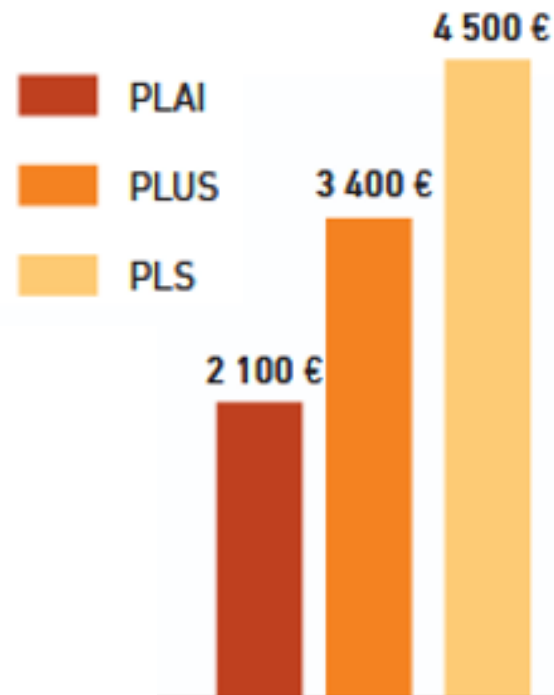
25% de la population française métropolitaine dispose de ressources inférieures aux plafonds PLAİ.

Ce chiffre est de **55% pour les plafonds PLUS**,
Et de **72% pour les PLS**.

Exemple pour une personne seule



Exemple pour un couple avec un enfant



En 2022 en Occitanie :

71% des locataires du parc social avaient des ressources inférieures aux plafonds PLAİ.

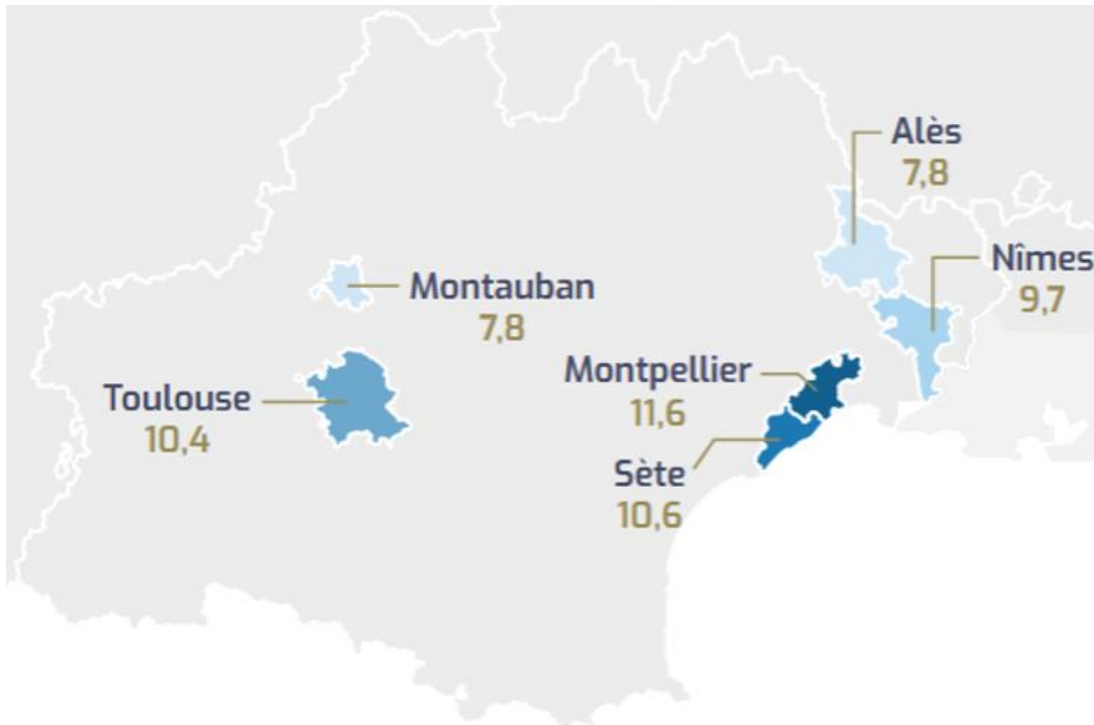
6% seulement dépassaient les plafonds de ressources du PLUS.

1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale

1.1 Les compétences

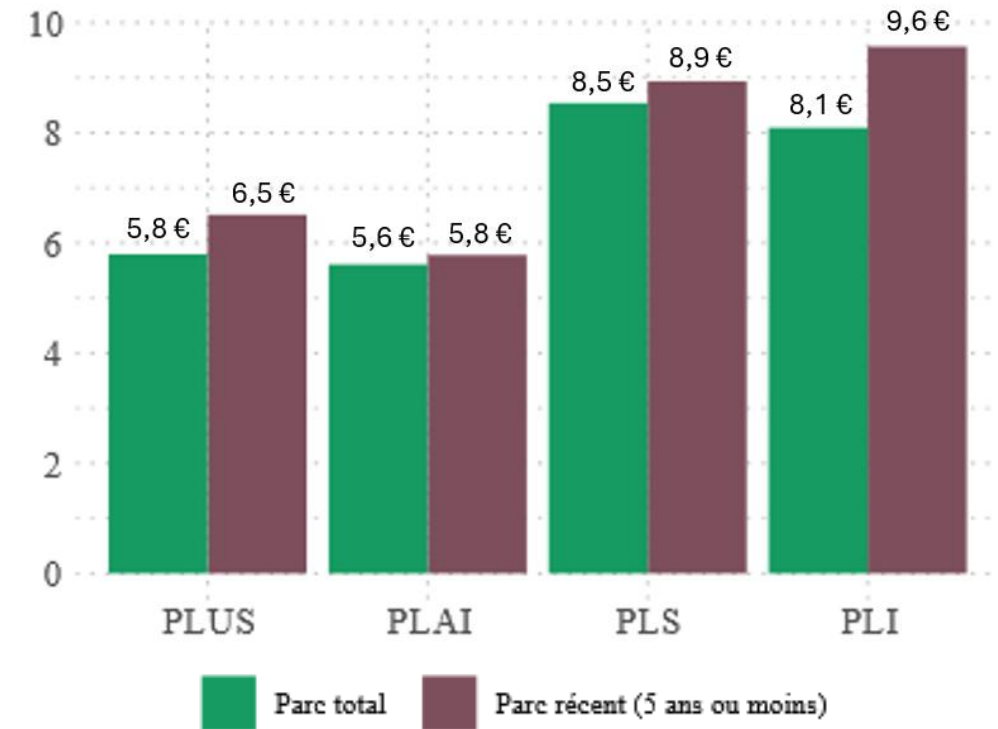
Des loyers des logements locatifs sociaux qui se situent en dessous de l'offre privée

**Loyer mensuel en €/m2 hors charges
médian des appartements 3 pièces en 2023**



Source : « Les loyers du parc privé en France », ANIL, 2025.

**Loyer moyen en €/m2 de surface
habitable hors charges**



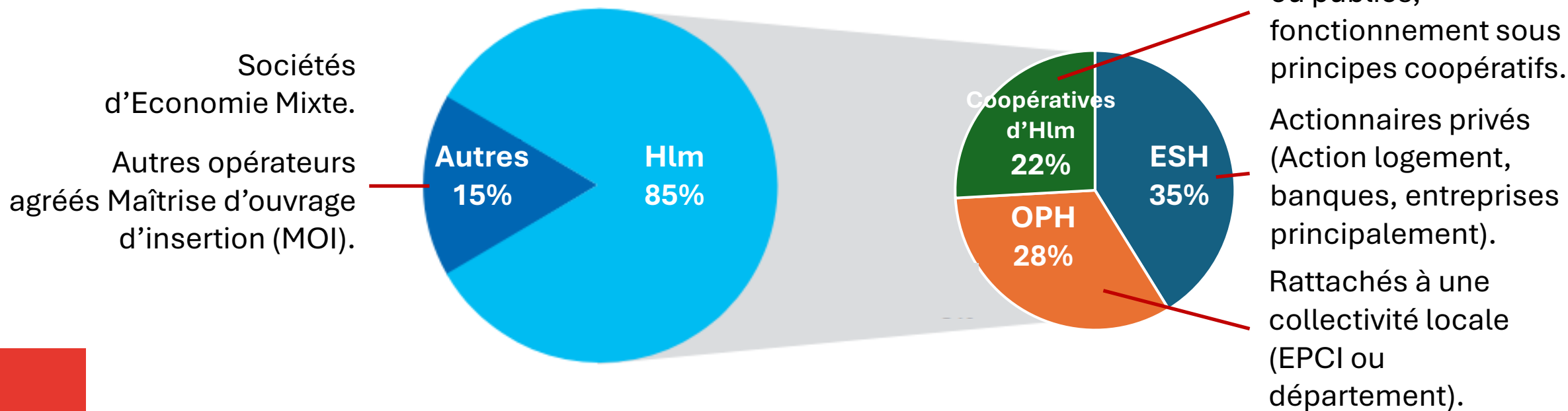
Source : « Le parc social en 2023 », Préfet de la Région Occitanie, 2024.

1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale

1.2 Les organismes d'Hlm d'Occitanie et leur patrimoine

Parc social en Occitanie

331 555 logements sociaux début 2025

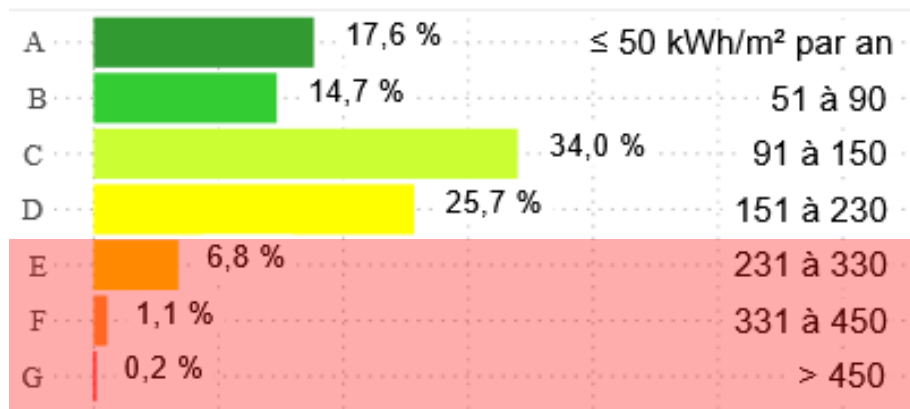


1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale

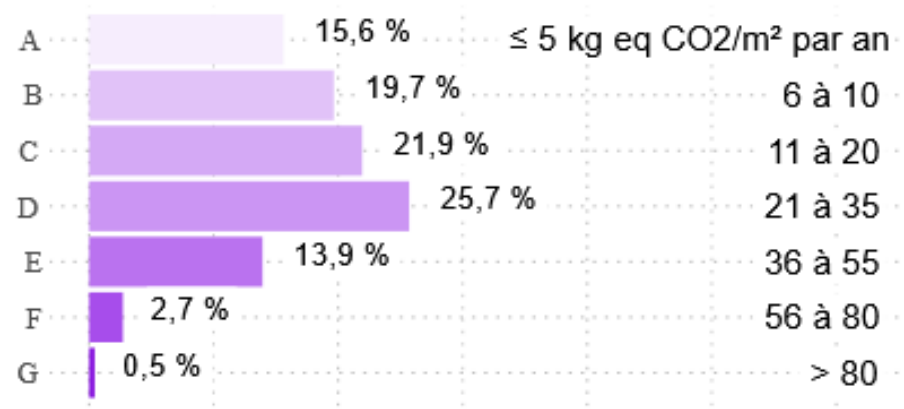
1.2 Les organismes d'Hlm d'Occitanie et leur patrimoine

Un parc locatif social occitan largement moins énergivore que le parc privé en 2023

Consommation d'énergie



Gaz à effet de serre



« Passoires
thermiques »

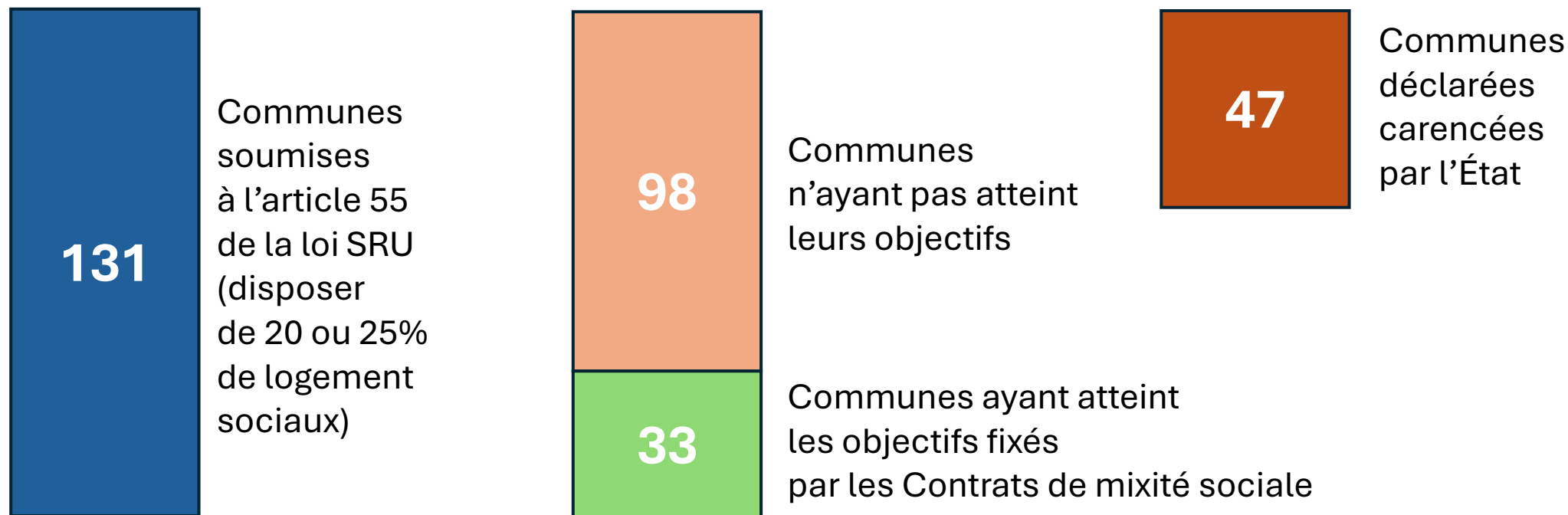
	Parc privé	Parc social
E	15,2%	6,8%
F	6,2%	1,1%
G	3%	0,2%

Sources : « Le parc social en 2023 », Préfet de la Région Occitanie, 2024
+ « Le parc de logements par classe de performance énergétique
au 1^{er} janvier 2023 », ONRE, 2023.

1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale

1.2 Les organismes d'Hlm d'Occitanie et leur patrimoine

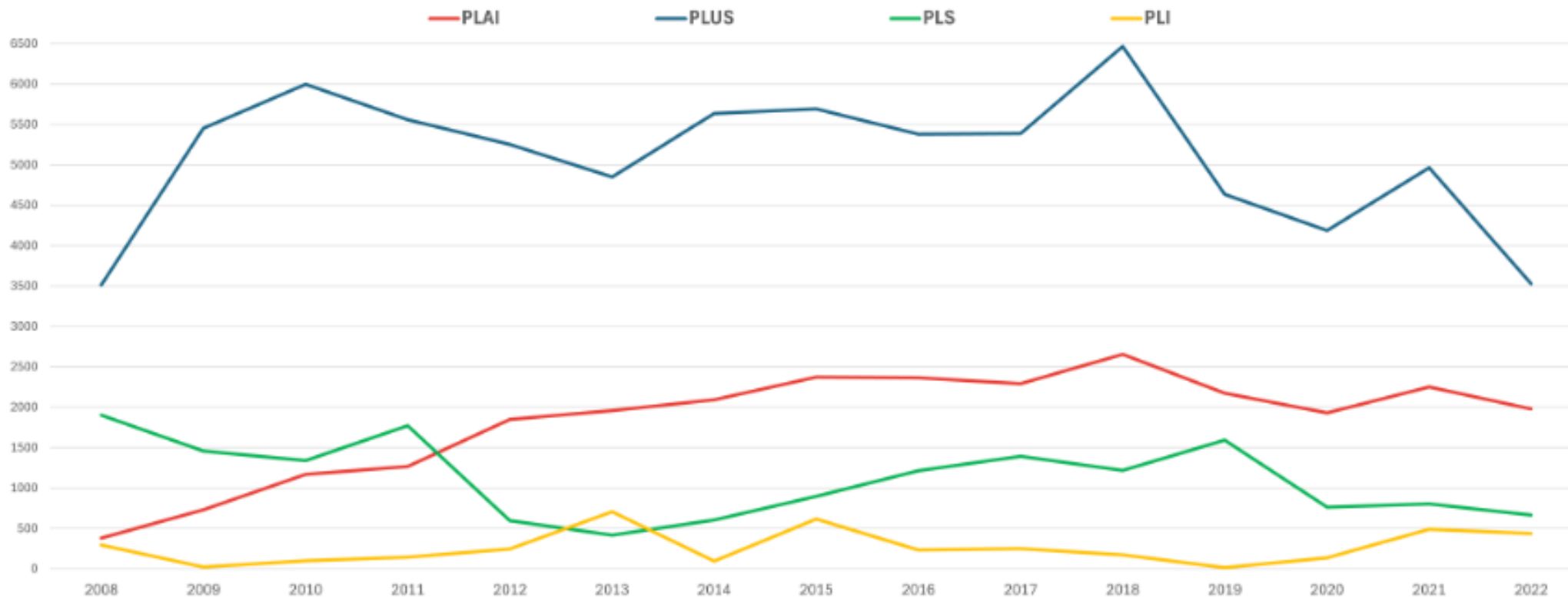
Une application délicate en Occitanie de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)
qui oblige les communes à accueillir des logements sociaux (bilan triennal 2020/2022)



1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale

1.3 Zoom sur la production

Un nombre de logements sociaux et intermédiaires en forte diminution depuis 2018 en Occitanie, surtout sur l'offre la plus sociale (PLAI et PLUS)

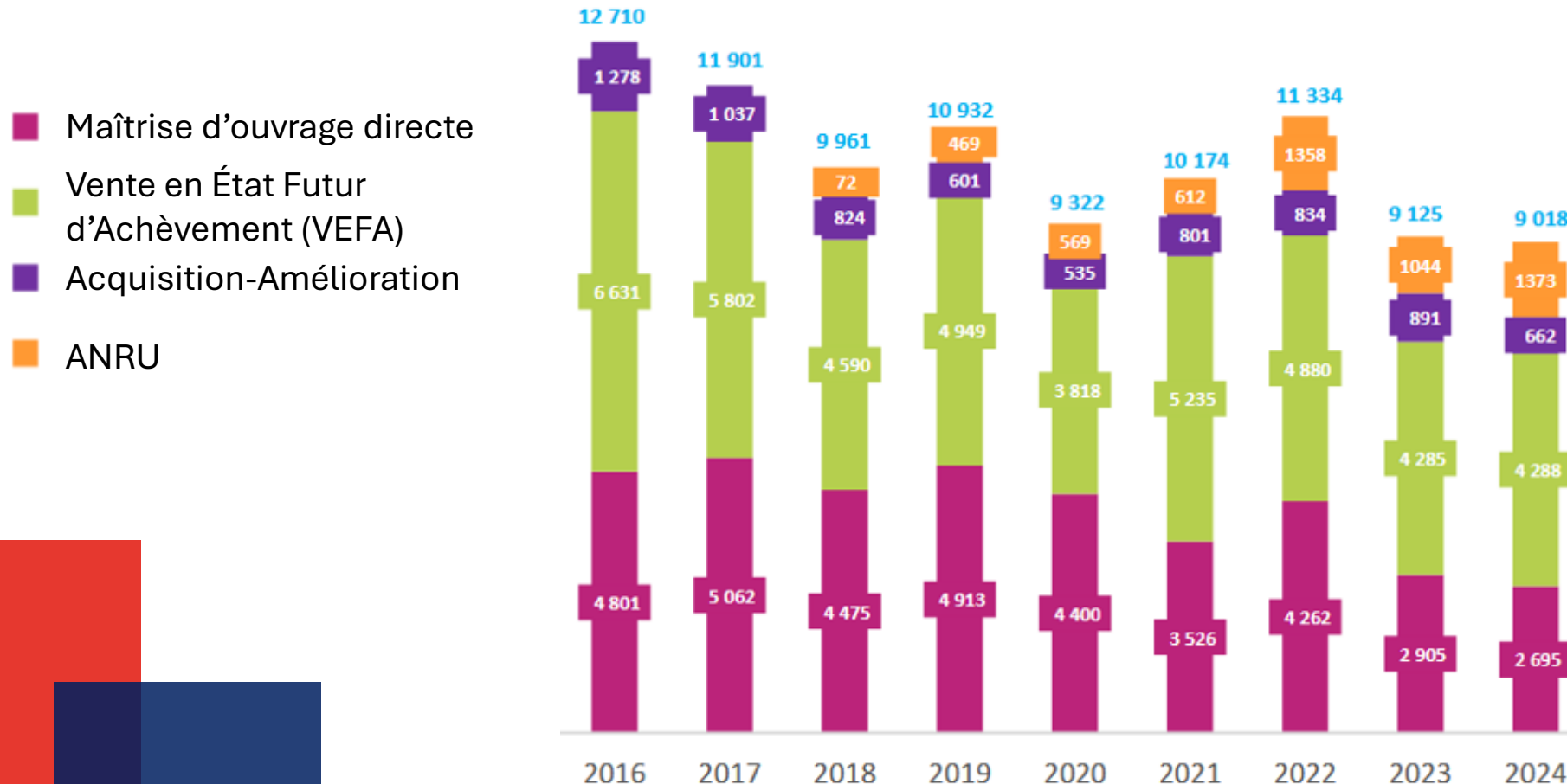


Source : « Évolution des livraisons de logements sociaux en Occitanie », Habitat Social en Occitanie, Avril 2024.

1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale

1.3 Zoom sur la production

**Plus de 9 000 logements locatifs nouveaux agréés en 2024 en Occitanie
dont une 48% achetés à des promoteurs immobiliers**



Pour mémoire :
67 000 logements
autorisés en
Occitanie en 2024
(Source : INSEE)

Source : « Quel impact du
logement social dans
l'économie régionale ? »,
Habitat Social en Occitanie /
CERC, Juin 2025.

1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale

1.3 Zoom sur la production

La diversité de l'offre proposée par les organismes d'Hlm en accession à la propriété

L'achat d'un logement neuf sur plan
en **Vente en Etat Futur d'Achèvement**
(VEFA)

L'acquisition progressive
d'un logement neuf en **Prêt Social**
de **Location-accession (PSLA)**

L'acquisition de Droits Réels Immobiliers
d'un logement neuf
en **Bail Réel Solidaire (BRS)**

Faire construire sa maison sur son terrain
grâce à un **Contrat de Construction**
de **Maison Individuelle (CCMI)**

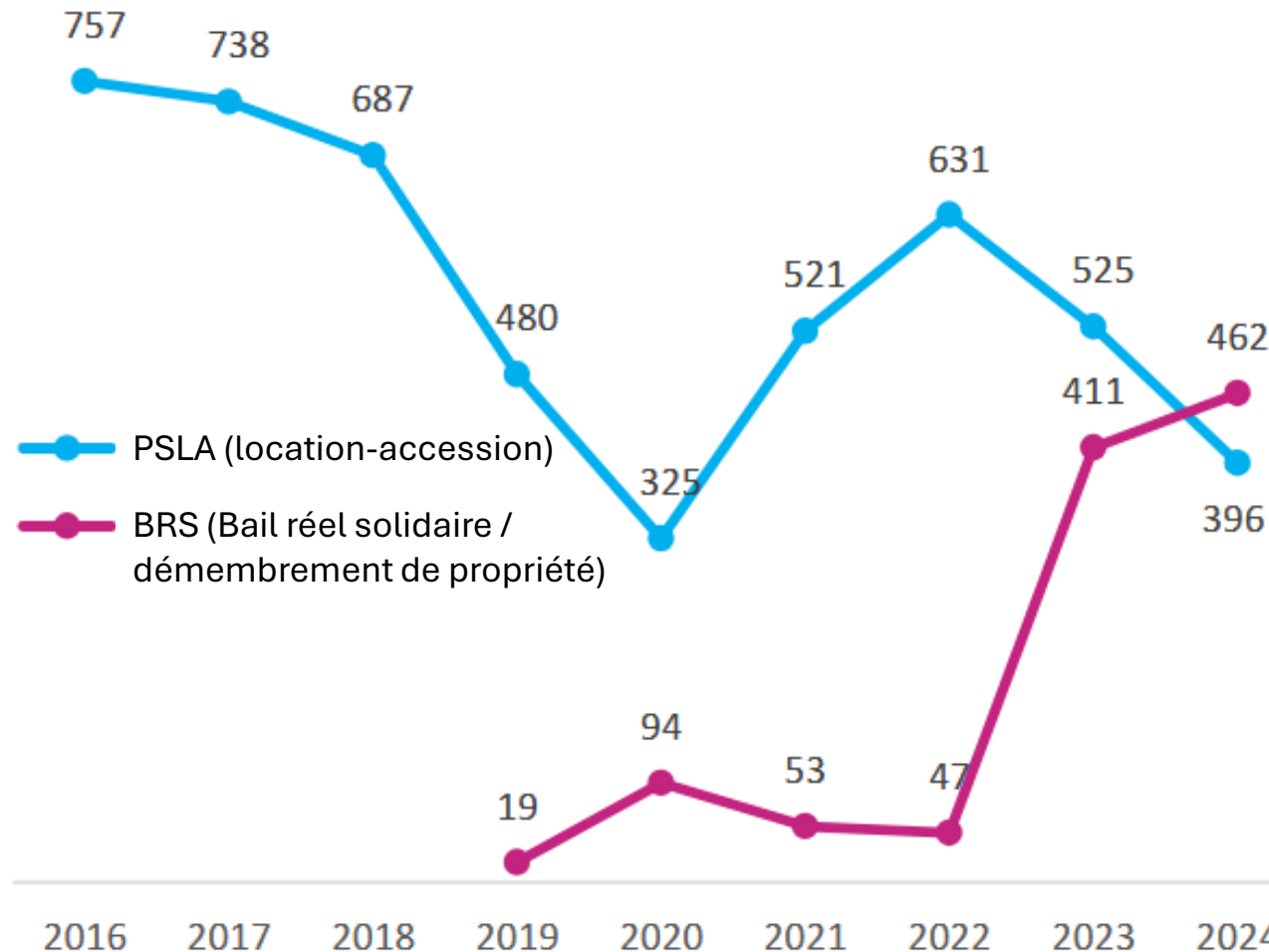
S'impliquer dans un projet
d'**habitat participatif**

Un cas particulier :
l'achat d'un logement locatif Hlm
en « **Vente Hlm** »

1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale

1.3 Zoom sur la production

Une activité d'accession sociale qui reste soutenue en 2024 avec environ 850 logements agréés



Il faut ajouter
à ces chiffres l'activité
de production
de logements
en accession sociale
VEFA (hors PSLA et BRS)

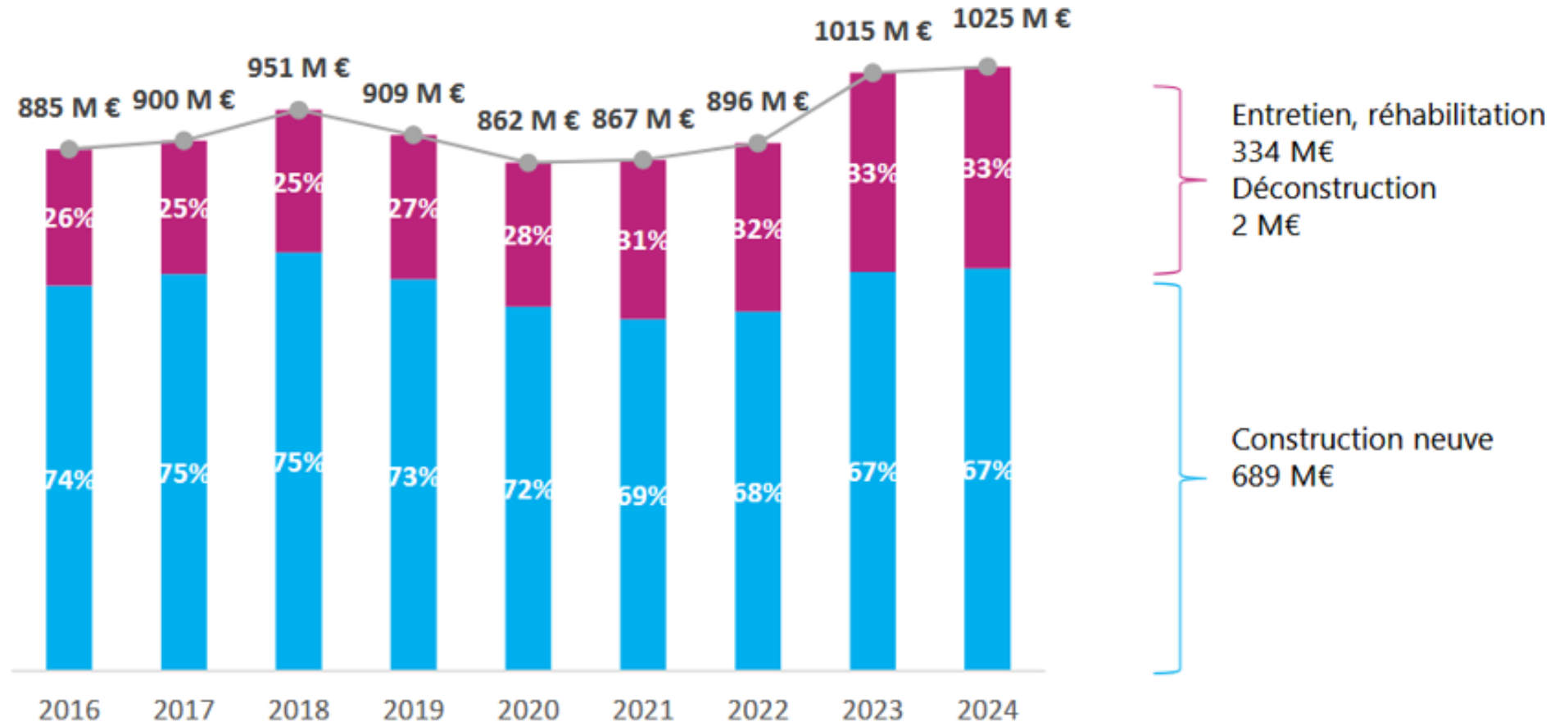
Source : « Quel impact du
logement social dans
l'économie régionale ? »,
Habitat Social en Occitanie /
CERC, Juin 2025.

1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale

1.4 Le poids du logement social dans l'économie régionale

En 2024, la production et l'entretien des logements sociaux a généré plus d'1 milliard d'€ HT d'activité

Le logement social représente 10% de l'activité du bâtiment et des travaux en Occitanie.



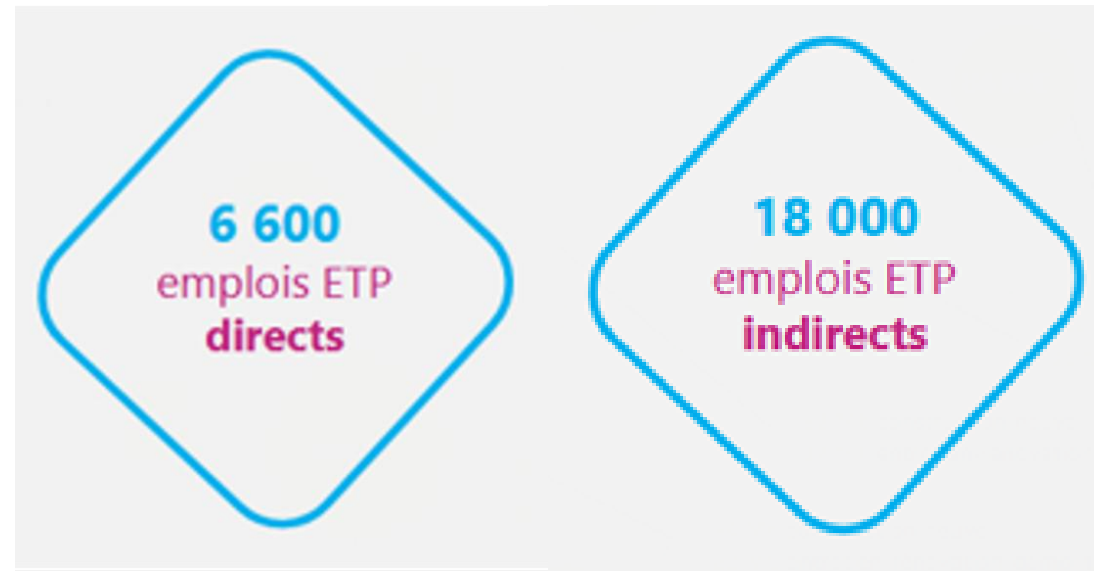
Source : « Quel impact du logement social dans l'économie régionale ? », Habitat Social en Occitanie / CERC, Juin 2025.

1. Les organismes d'Hlm : activités et contribution à l'économie régionale

1.4 Le poids du logement social dans l'économie régionale

Plus de 25 000 emplois créés ou induits en 2024

Salariés des organismes
dont le siège est situé
dans la région.



Emplois nécessaires à la
production et à
l'entretien des
logements sociaux.

Cette estimation ne
prend pas en compte les
emplois induits, c'est-à-
dire les dépenses de
consommation
effectuées par les
emplois directs et
indirects grâce aux
rémunérations versées.



2. Le modèle économique du logement social

2.1 Les aides publiques au logement social

2.2 Le fonctionnement économique d'un organisme de logement social

2.3 L'impact des investissements sur l'équilibre financier d'un organisme d'Hlm

2. Le modèle économique du logement social

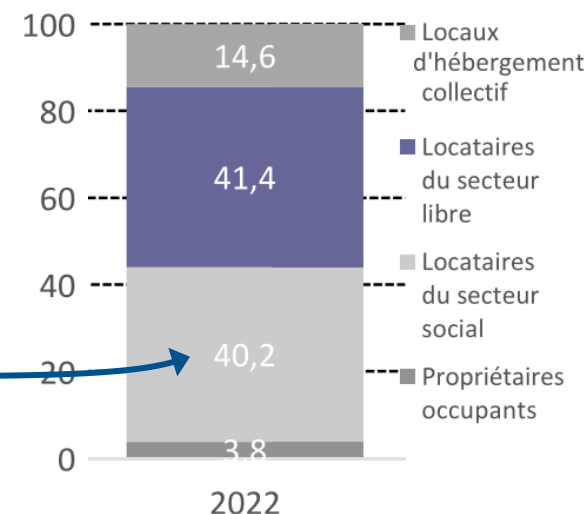
2.1 Les aides publiques au logement social

En millions d'euros

	2022
Prestations sociales (consommateurs)	19 941
Subventions d'exploitation (producteurs)	275
Subventions d'investissement (producteurs)	4 590
Avantages fiscaux	15 436
• aux consommateurs	2 706
• aux producteurs	12 729
Avantages de taux (producteurs)	1 360
Ensemble des aides	41 602
Évolution annuelle (en %)	4,7

Montant total des aides accordées par l'État en 2022 au secteur du logement (tous acteurs confondus)

Pourcentage des aides personnelles au logement accordées par l'État en 2022 (tous acteurs confondus)



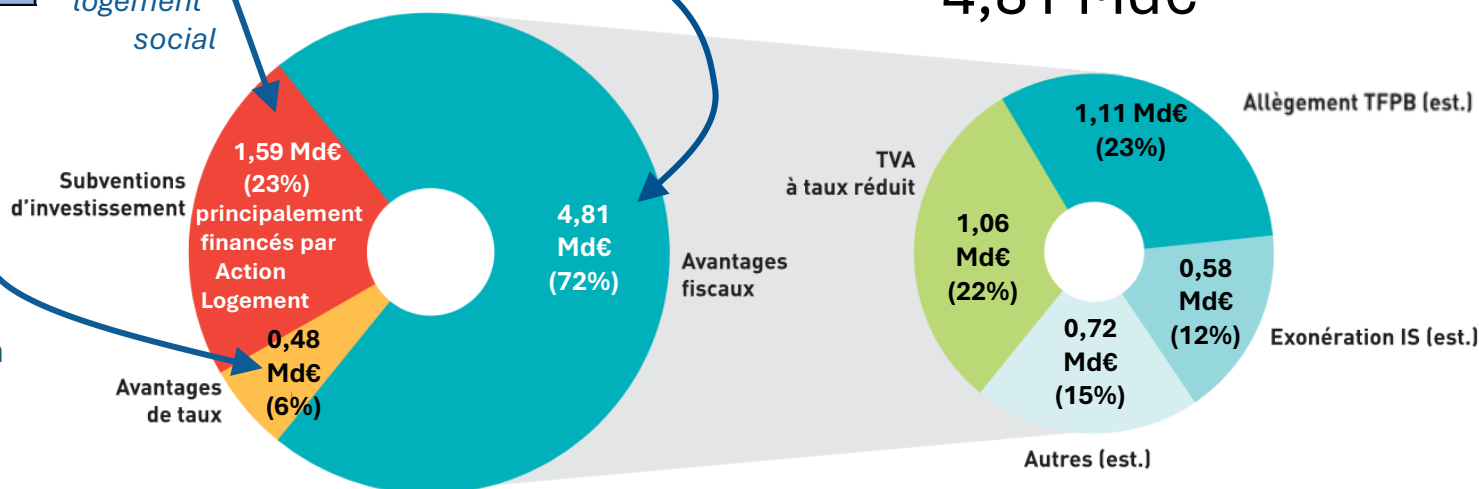
dont logement social

dont logement social

6,88 Md€

4,81 Md€

Montant des aides à l'investissement accordées par l'État en 2022 au secteur Hlm



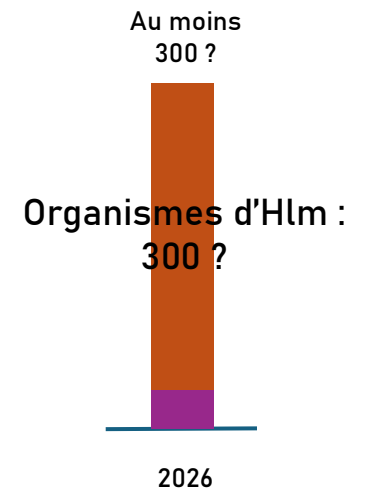
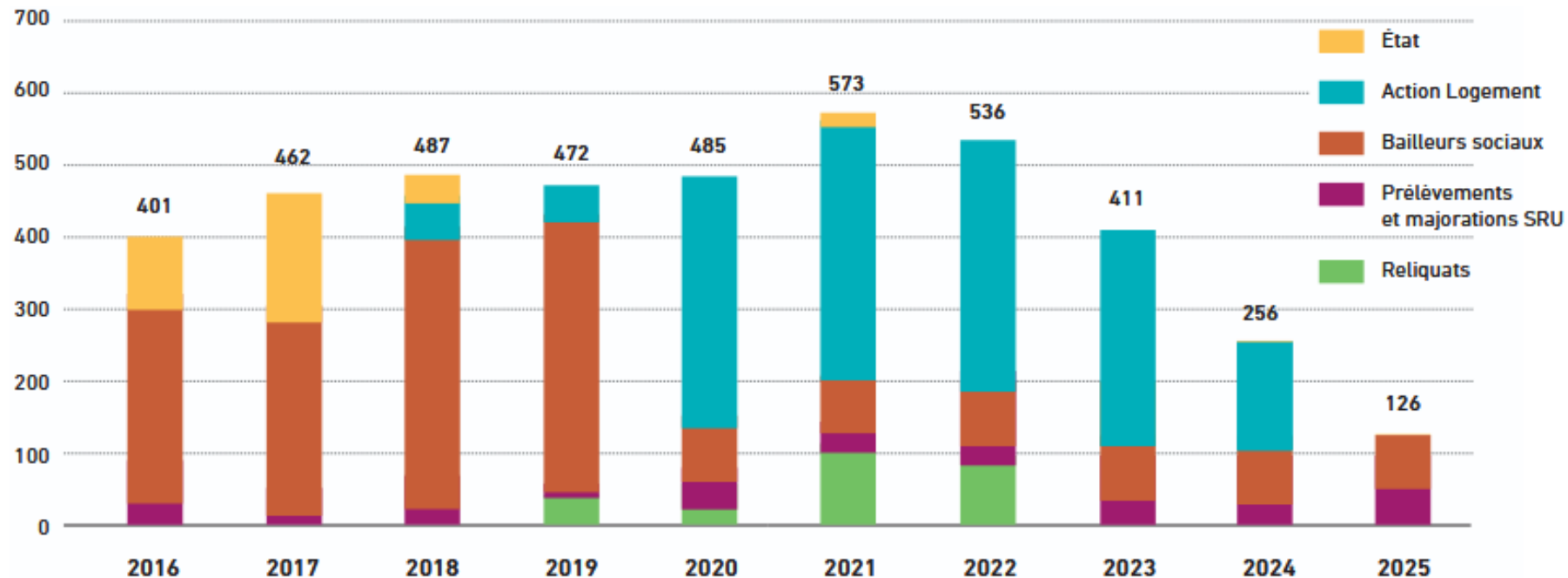
Sources :
Comptes du logement 2023
+ Les Hlm en chiffres 2024
USH, septembre 2024)

2. Le modèle économique du logement social

2.1 Les aides publiques au logement social

Un effondrement des subventions de l'État (via le FNAP) pour le financement de nouveaux logements locatifs sociaux

Le « **Fonds national des aides à la pierre** » (**FNAP**) a pour objet principal de **financer les aides à la pierre** selon des principes fixés par son conseil d'administration composé à parité de représentants de l'État et des bailleurs sociaux, ainsi que de parlementaires et de représentants de collectivités locales.

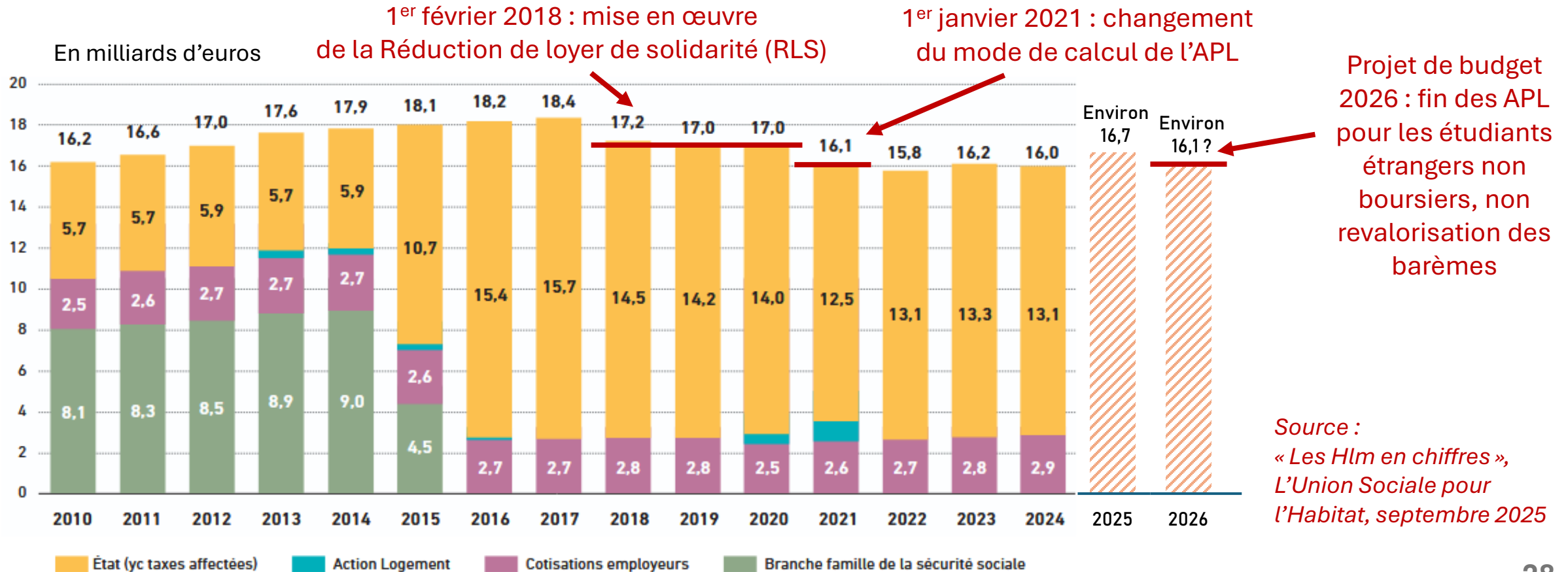


Source : « Les Hlm en chiffres », L'Union Sociale pour l'Habitat, septembre 2025

2. Le modèle économique du logement social

2.1 Les aides publiques au logement social

Un financement du Fonds National d'Aide au Logement (FNAL) largement assurée par l'État qui cherche à limiter sa participation



2. Le modèle économique du logement social

2.1 Les aides publiques au logement social

L'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) sur les finances des organismes d'Hlm

Mise en place par la loi de finances pour l'année 2018 la RLS est un **transfert de la charge financière d'une partie du montant de l'APL de l'Etat vers les bailleurs sociaux** (le système ne concerne pas les locataires du logement privé).

Pour tout locataire dont les revenus se situent en-deçà d'un seuil défini réglementairement, **le bailleur est obligé de diminuer le loyer d'un montant globalement équivalent à celui de la baisse de l'APL opérée par l'État.**

Fin août 2025, la RLS représentait pour les bailleurs sociaux occitans :

Un manque à gagner
pour 2025 de

101 682 000 €

Ménages touchant de l'APL
concernés par la RLS...

134 500
(331 555 logts au 1^{er} janvier)

... soit une taxation
par ménage APLisé de

756 € par an,
et 63 € par mois en moyenne

2. Le modèle économique du logement social

2.1 Les aides publiques au logement social

Le projet de budget 2025 : une forte pression financière sur le logement social

Il est prévu dans le projet de budget pour 2026 une augmentation des prélèvements sur les OLS d'au moins 500 M€ et une diminution des aides à la rénovation de 200 M€, **soit au total 700 M€ de moyens en moins**.

- **Aides à la pierre** : Une hausse de 300 M€ des cotisations des organismes à la CGLLS est prévue. Cette contribution serait destinée à financer le FNAP à hauteur de 375 M€.
- **Aides à la personne** : Il est prévu une baisse du FNAL de 600 M€, financée par un gel du barème (100 M€ d'économies) et l'exclusion des étudiants étrangers non boursiers (100 M€). Le financement des 400 M€ restant n'est pas précisé...
- **Augmentation de la RLS** : ...mais la taxation des organismes via la RLS passerait de 1 100 M€ en 2025 à 1 300 M€ en 2026 (confirmation orale de l'administration à l'USH), sans compter une actualisation des barèmes de taxation qui pourrait rapporter 50 M€ de plus, soit 250 M€ d'augmentation environ au total.
- **Aides à la rénovation** : Les aides de l'État pour la rénovation des logements et les changements de vecteurs énergétiques de 200 M€ en 2025 ne seraient pas reconduites.

Mais aussi :

- Volonté de certains parlementaires **d'augmenter les plafonds de ressources du BRS** ce qui le banaliserait et pourrait lui ôter sa pertinence sociale.

2. Le modèle économique du logement social

2.1 Les aides publiques au logement social

Les aides possibles des collectivités locales au logement social

**Des subventions
(y compris sur pénalités
SRU)**

**Des règles favorables
dans les PLU (SMS,
emplacements réservés,
bonus de constructibilité...)**

**Des apports fonciers
(terrains, immeubles, baux
de longue durée...)**

**Certaines exonérations
fiscales**

2. Le modèle économique du logement social

2.2 Le fonctionnement économique d'un organisme de logement social

D'où vient le résultat financier annuel d'un organisme d'Hlm ?

La somme des **résultats d'exploitation positifs ou négatifs sur l'année de toutes les opérations locatives** qu'il a réalisées depuis son origine.

+

La somme des **résultats positifs ou négatifs de toutes les activités annexes** (accession, syndic, gestion pour autrui, Vente Hlm...).

Pour que ce résultat soit positif ou ne se dégrade pas au fil du temps , quelques conditions doivent être réunies :

- 1 Le résultat d'exploitation des opérations anciennes doit toujours **rester positif**.
- 2 Les opérations nouvelles doivent être **équilibrées en exploitation sur le long terme**.
- 3 Les activités annexes doivent dégager un **résultat positif**.

2. Le modèle économique du logement social

2.2 Le fonctionnement économique d'un organisme de logement social

Quelle est la situation actuelle ?

Parc locatif existant



- Une rentabilité qui se dégrade (augmentation des charges et du Livret A, RLS, difficultés des locataires, contraintes climatiques, réhabilitation du parc, ...).
- Une consommation forte des fonds propres sur les réhabilitations.



- **Contraindre les coûts internes de gestion.**
- **Hiérarchiser les interventions sur le parc.**

Opérations nouvelles



- Des coûts qui augmentent : prix des matériaux, normes, RE 2020, ...
- Des financements qui stagnent voire diminuent.
- Une consommation forte de fonds propres en développement.



- **Cibler sur les opérations les plus rentables.**
- **Développer des produits plus rentables ou vendables à terme (LLI ?).**

Activités annexes



- Les mêmes difficultés que les promoteurs privés sur l'accession.
- Les autres activités globalement à l'équilibre.
- La Vente Hlm, principale source annexe de recettes.



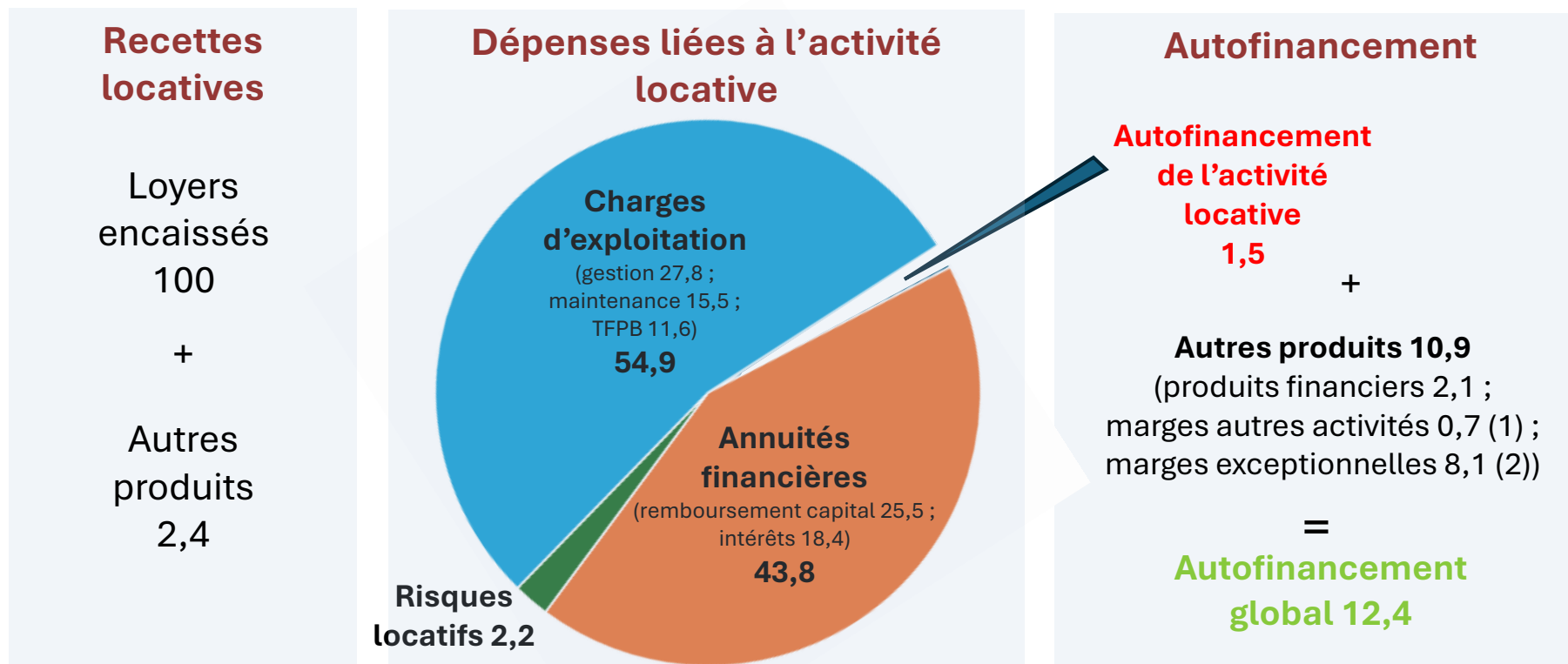
- **Un développement incontournable de ces activités pour faire face, notamment accession et Vente Hlm.**

2. Le modèle économique du logement social

2.2 Le fonctionnement économique d'un organisme de logement social

Le secteur Hlm est-il rentable ?

Comptes de résultat cumulés des organismes Hlm en 2023 à partir d'une base 100 de loyers nets



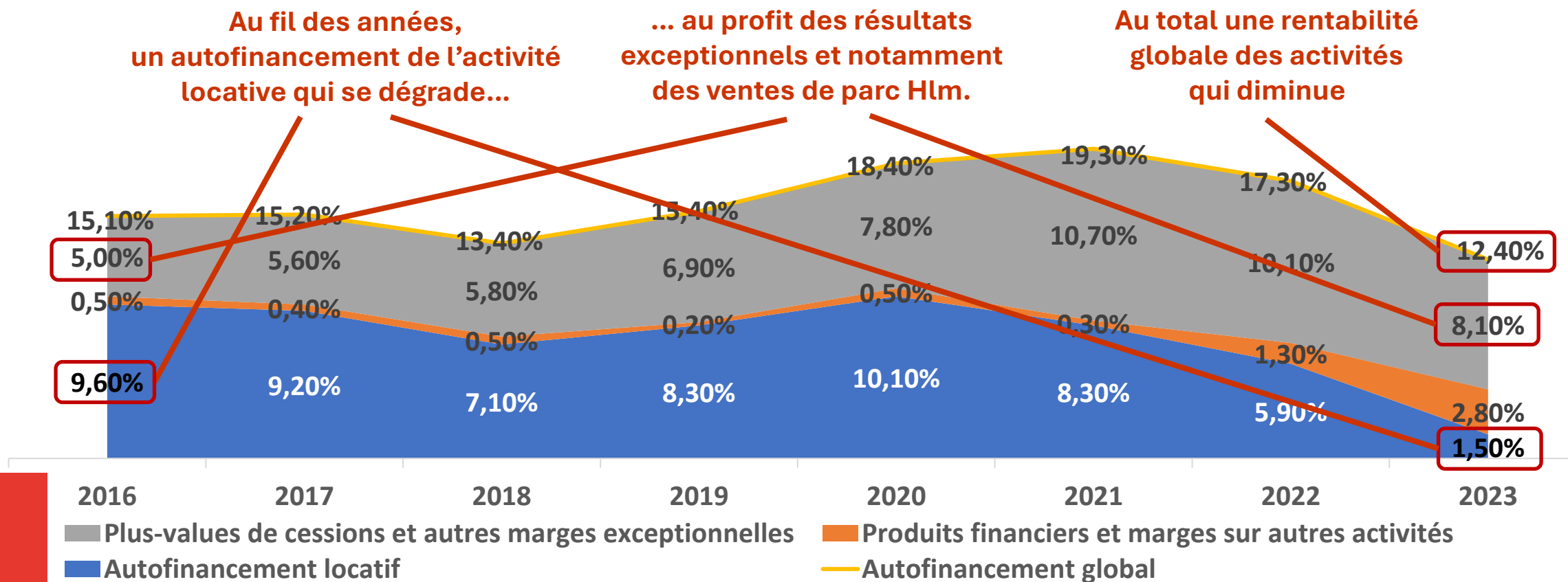
Source :
« Perspectives –
L'étude sur le
logement social –
Édition 2025 »,
Banque des
territoires, 2025

- (1) Marges des activités annexes : syndic de copropriété, aménagement, locations de parkings, commerces, etc.).
(2) Principalement cessions de logements, dégrèvements de TFPB, Certificats d'économie d'énergie, etc.

2. Le modèle économique du logement social

2.2 Le fonctionnement économique d'un organisme de logement social

Une rentabilité qui se dégrade progressivement



2. Le modèle économique du logement social

2.2 Le fonctionnement économique d'un organisme de logement social

L'enjeu de générer des fonds propres pour se développer

Les **fonds propres**, également appelés les capitaux propres, sont les **capitaux dont dispose l'entreprise**. Ils ont été soit **apportés par les actionnaires**, soit **acquis par l'activité économique** (résultats positifs successifs de l'entreprise « stockés » dans les comptes).

Les fonds propres peuvent être liquides (trésorerie immédiatement disponible), semi-liquide (placements autorisés mobilisables) soit immobilisés (valeur des immeubles).

Depuis quelques années, l'injection d'une part significative de cette « richesse de l'organisme » est nécessaire dans les opérations de maîtrise d'ouvrage. Elle est destinée à limiter le recours à l'emprunt qui pèse sur l'autofinancement de l'opération.

2. Le modèle économique du logement social

2.3 L'impact des investissements sur l'équilibre financier d'un organisme d'Hlm

Les besoins en financement des organismes d'Hlm

Des investissements nécessaires pour :

- Répondre aux besoins de **production de logements locatifs neufs** (logements familiaux ou logements foyers).
- Faire face aux défis de la **rénovation thermique du parc**.
- Répondre aux enjeux de **renouvellement urbain**.
- Développer **l'accession sociale** et les activités annexes.

Mais :

- Des **investissements de plus en plus coûteux**, en neuf comme en rénovation, qui augmentent **l'endettement** et tirent sur les **fonds propres**.
- Un **volume global d'investissement qui tend à diminuer**.
- Des choix d'investissements qui **priorisent actuellement la rénovation**.

2. Le modèle économique du logement social

2.3 L'impact des investissements sur l'équilibre financier d'un organisme d'Hlm

Les aides de l'État à l'investissement pour la production des logements locatifs

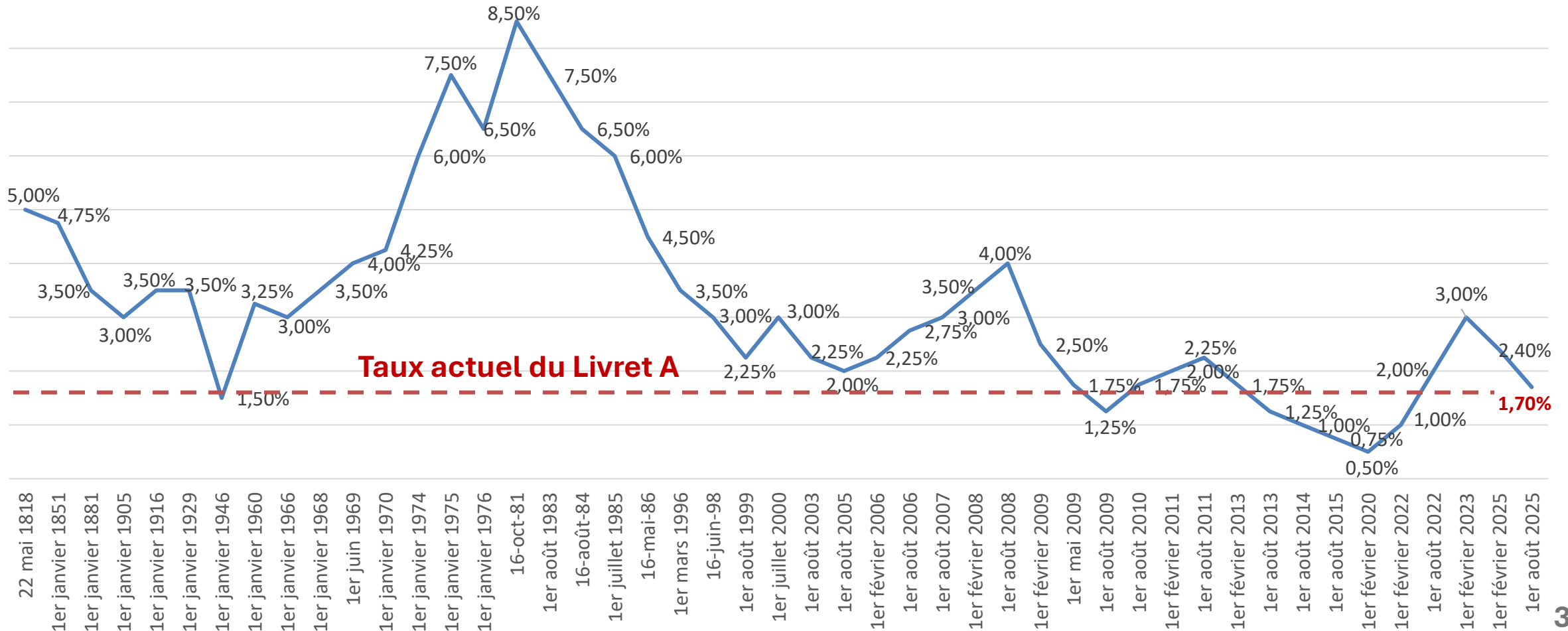
	Peu de subventions de l'État	Des prêts de longue durée indexés sur le Livret A		Des exonérations fiscales		
	Subvention au logement	Taux des prêts	Durée des prêts	TVA sur la production	Exonération de TFPB	Impôt sur les sociétés
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	Oui (10 285 € en moyenne en 2022)	Taux du Livret A – 0,20%	40 ans (50 à 80 ans sur le foncier)	5,5%	25 ans (1) (2)	Non soumis
PLAI adapté	<i>Subvention PLAI + subvention complémentaire (11 404 € en moyenne en 2022)</i>	<i>Idem PLAI</i>	<i>Idem PLAI</i>	<i>Idem PLAI</i>	<i>Idem PLAI</i>	<i>Idem PLAI</i>
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	Généralement non (641 € en moyenne 2022)	Taux du Livret A + 0,60%	40 ans (50 à 80 ans sur le foncier)	Généralement 10%	25 ans (1) (2)	Non soumis
PLS (Prêt Locatif Social)	Pas de subventions	Taux du Livret A + 1,11%	40 ans (50 à 80 ans sur le foncier)	Généralement 10%	25 ans (1) (2)	Non soumis
LLI / PLI (Prêt Locatif Intermédiaire)	Pas de subventions	Taux du Livret A + 1,40%	35 ans (50 ans sur le foncier)	10%	20 ans (2) (3)	Soumis

(1) Pour les opérations agréées jusqu'à fin 2026 (15 ans après cette date). (2) Possibilité de 5 années supplémentaires si l'opération respecte des conditions environnementales renforcées. (3) Sous condition d'intégration dans un programme plus large comprenant des logements sociaux.

2. Le modèle économique du logement social

2.3 L'impact des investissements sur l'équilibre financier d'un organisme d'Hlm

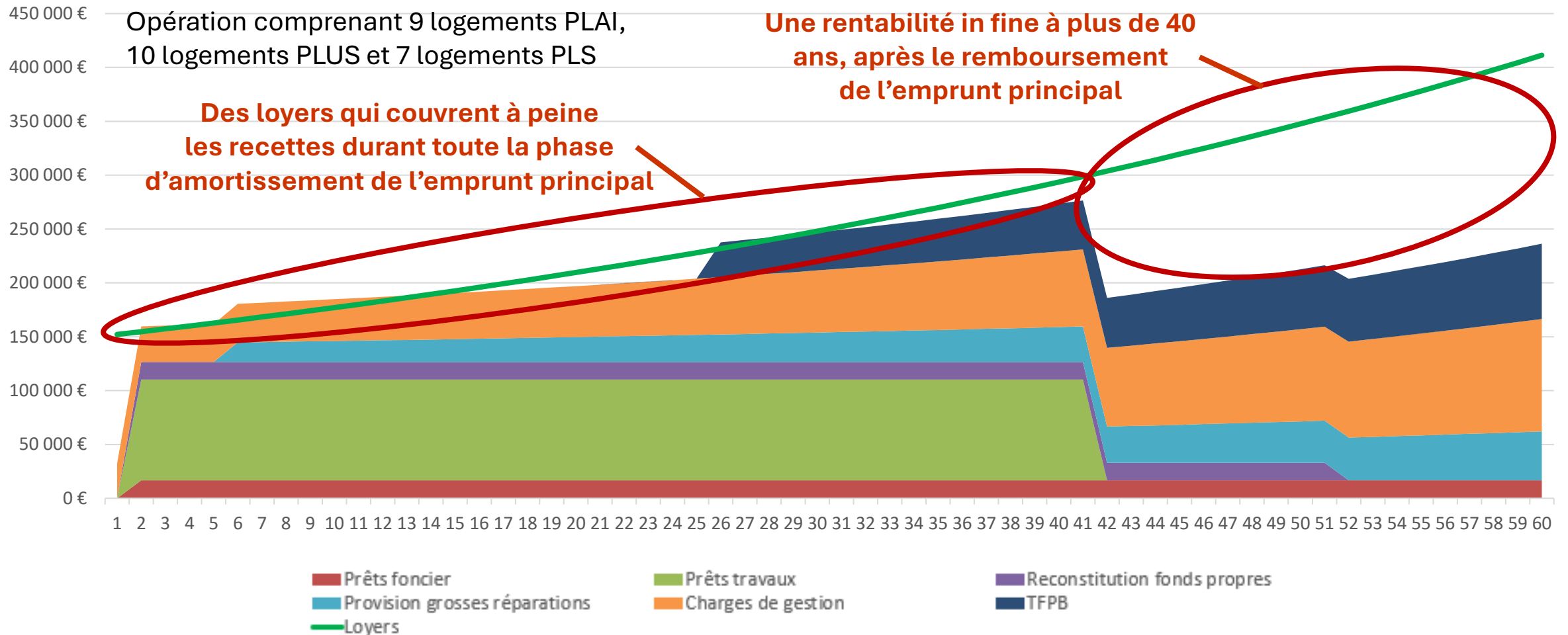
L'impact du taux du Livret A sur les charges financières des organismes d'Hlm



2. Le modèle économique du logement social

2.3 L'impact des investissements sur l'équilibre financier d'un organisme d'Hlm

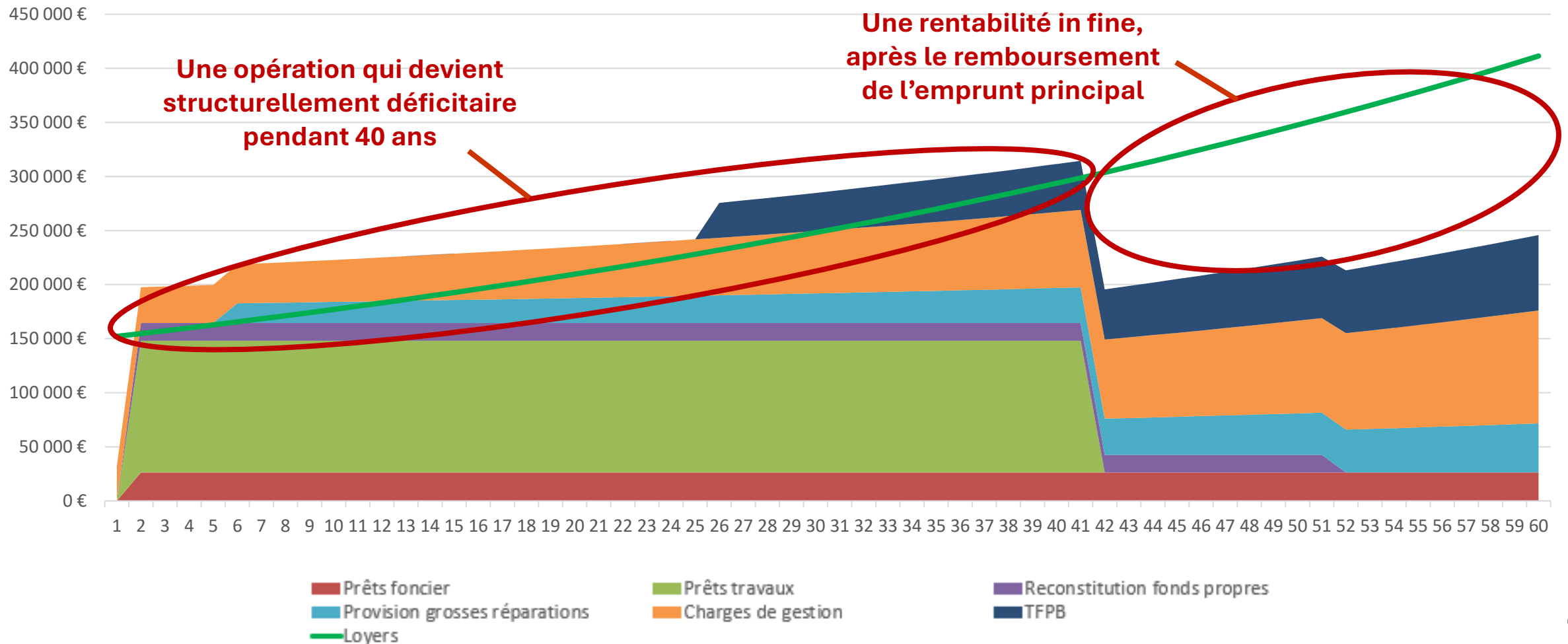
L'impact du taux du Livret A : Exemple de simulation d'une opération Situation début 2022 Livret A à 0,50% (2020)



2. Le modèle économique du logement social

2.3 L'impact des investissements sur l'équilibre financier d'un organisme d'Hlm

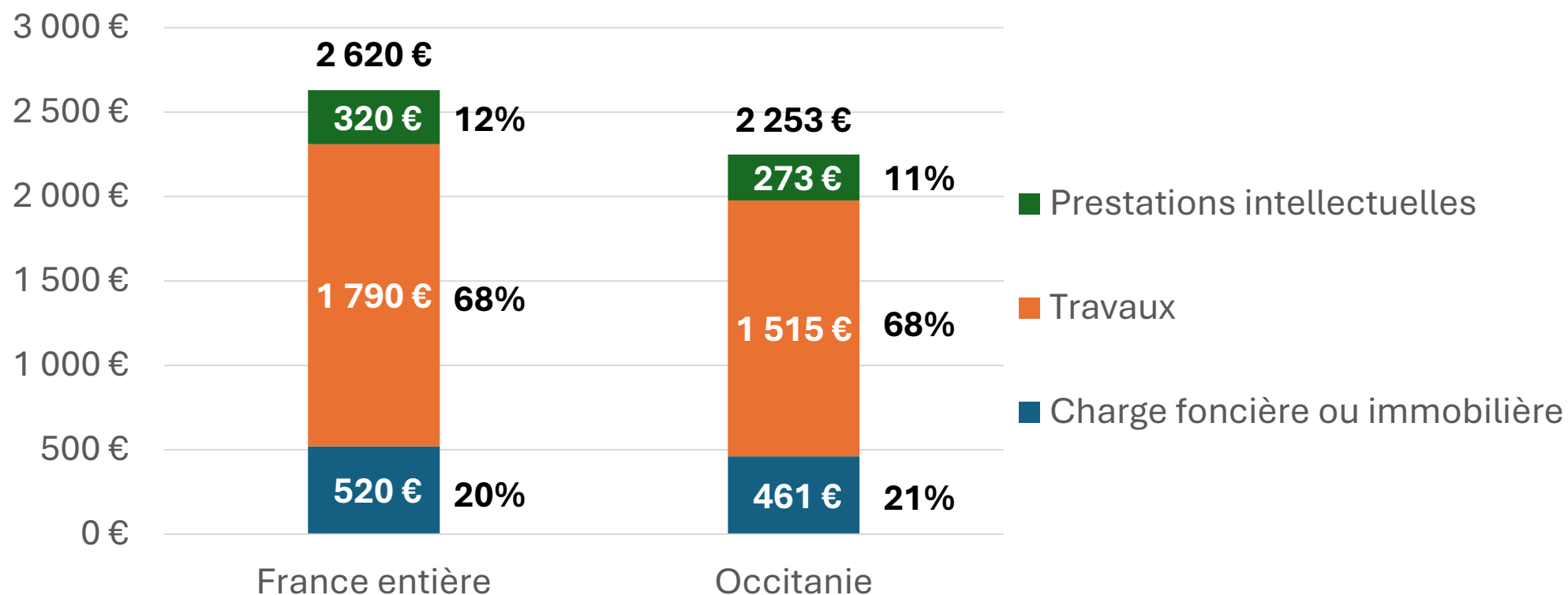
L'impact du taux du Livret A : La même opération - Situation décembre 2024 Livret A à 3%



2. Le modèle économique du logement social

2.3 L'impact des investissements sur l'équilibre financier d'un organisme d'Hlm

Composantes du coût d'un logement social en maîtrise d'ouvrage directe en 2023 (en € TTC / m2 de Surface utile)



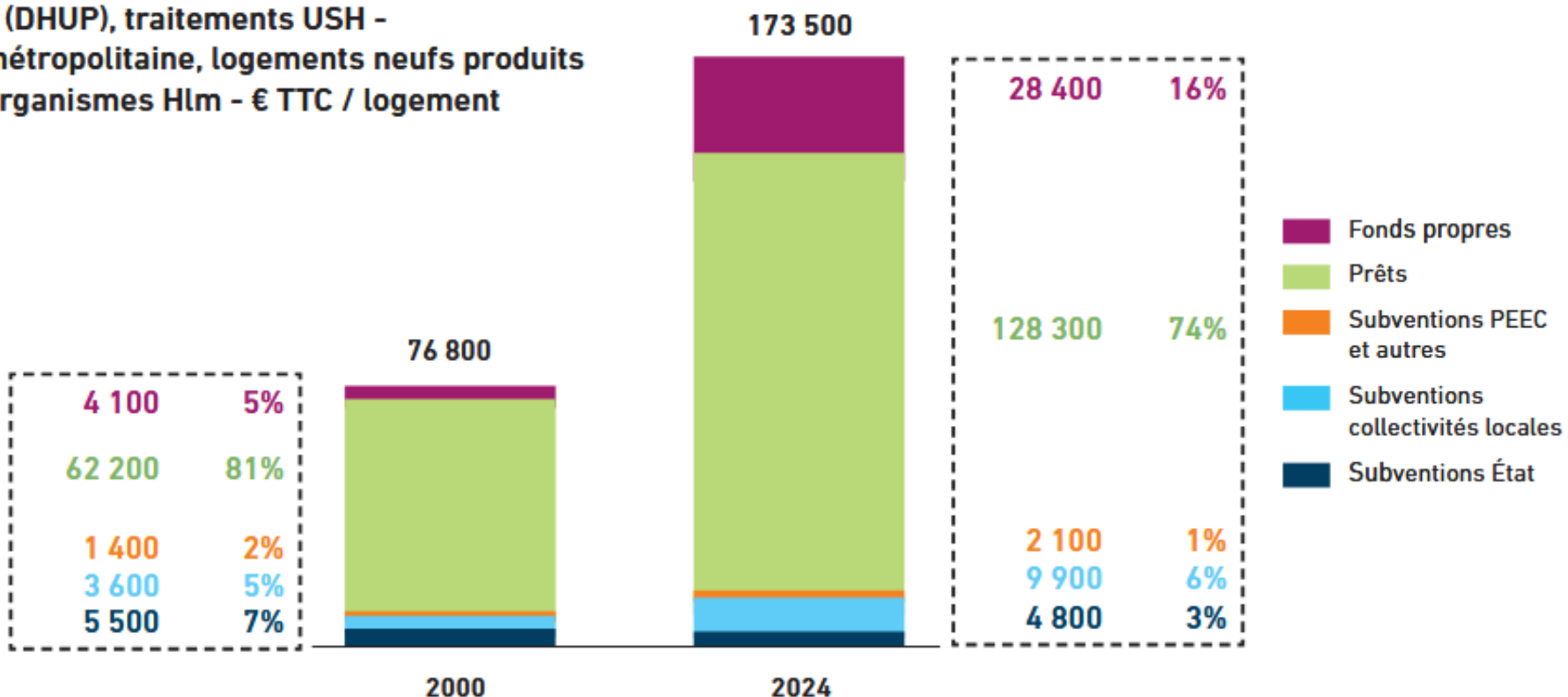
Source : « Quel impact du logement social dans l'économie régionale ? », Habitat Social en Occitanie / CERC, Juin 2025. + « Le prix de revient des logements sociaux face aux tensions inflationnistes », Éclairages 33, Banque des Territoires, décembre 2024

2. Le modèle économique du logement social

2.3 L'impact des investissements sur l'équilibre financier d'un organisme d'Hlm

Un prix de revient moyen d'un logement locatif social qui a fortement augmenté avec un besoin de fonds propres important, France métropolitaine en 2024 (en € TTC / logt)

InfoSIAP (DHUP), traitements USH -
France métropolitaine, logements neufs produits
par les organismes Hlm - € TTC / logement



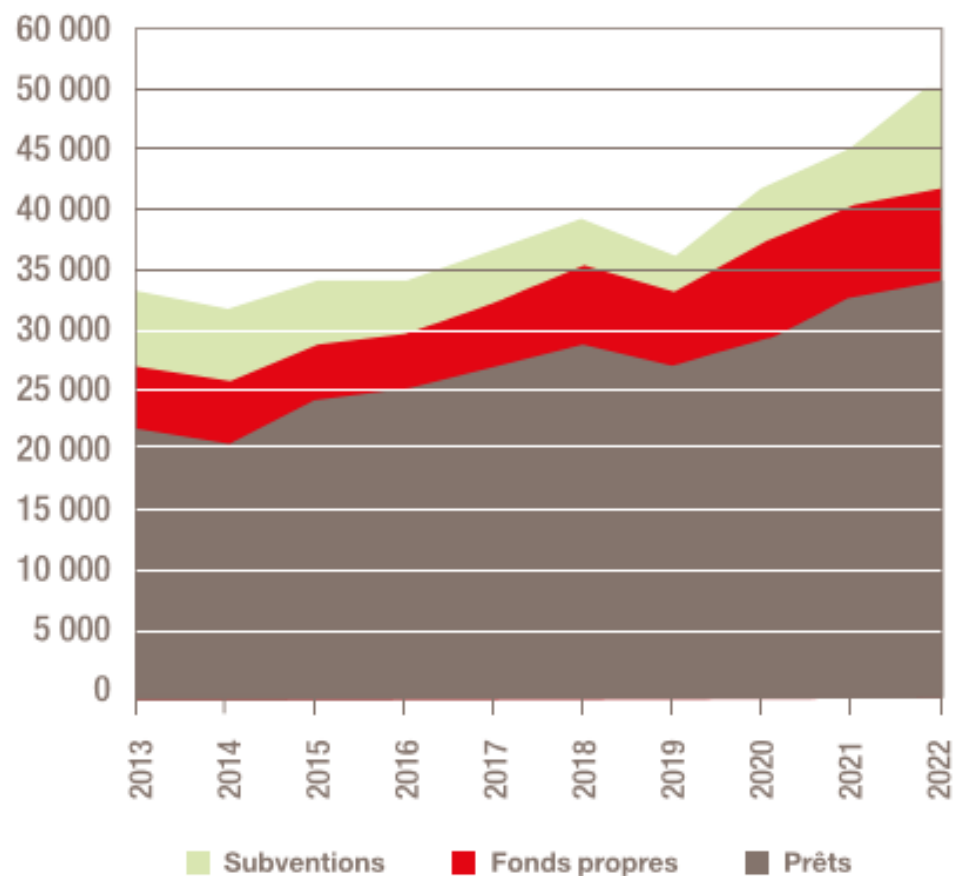
2. Le modèle économique du logement social

2.3 L'impact des investissements sur l'équilibre financier d'un organisme d'Hlm

L'augmentation du coût des réhabilitation avec là aussi une quotité de fonds propres qui progresse

**Décomposition
du financement
d'une opération
de réhabilitation
énergétique financée
à l'aide de l'Éco-prêt**

En prix de revient moyen, en k€ courants



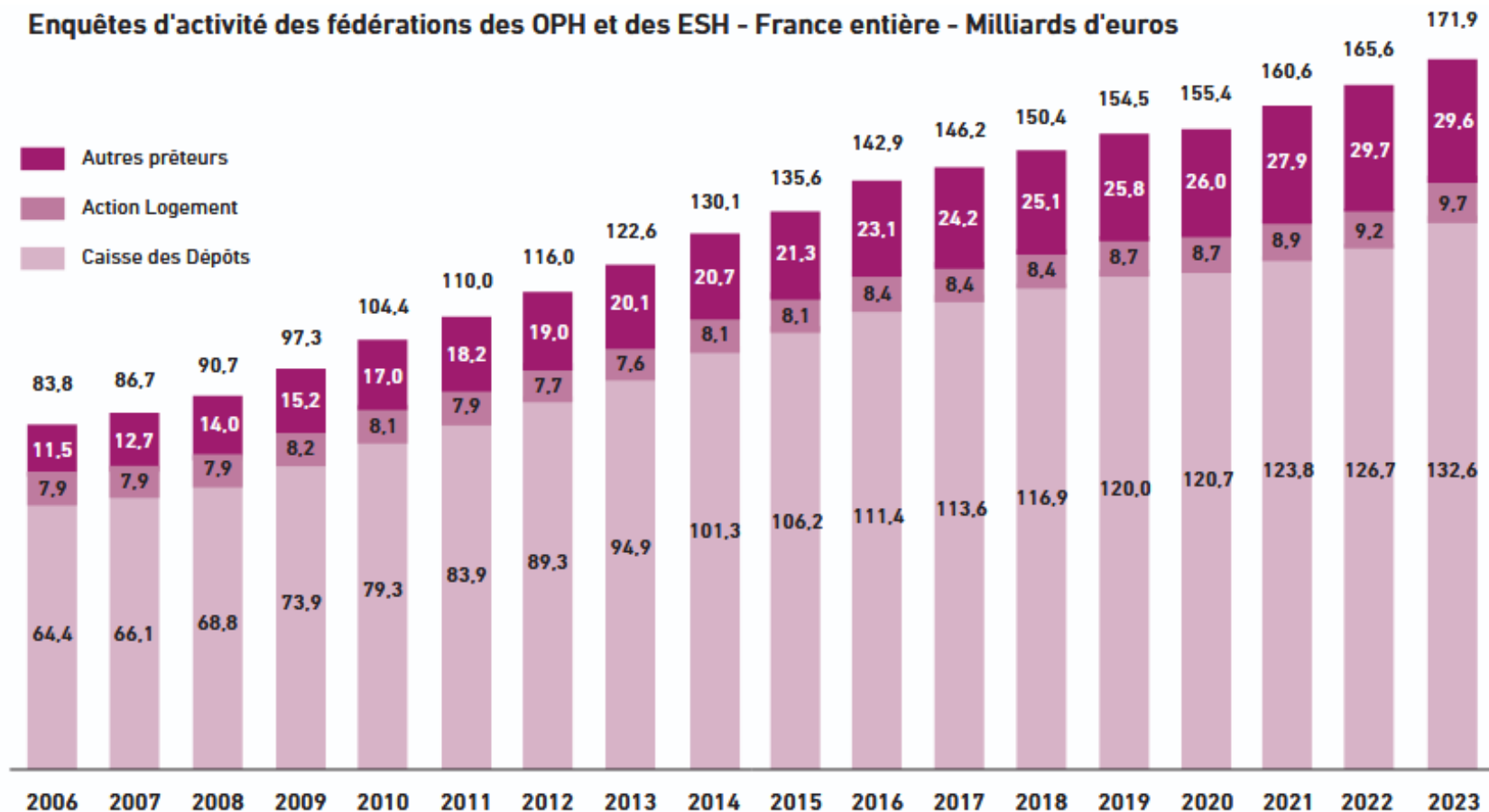
Source : « Perspectives –
L'étude sur le logement social » -
Banque des territoires –
Caisse des dépôts 2024

2. Le modèle économique du logement social

2.3 L'impact des investissements sur l'équilibre financier d'un organisme d'Hlm

Un endettement des organismes d'Hlm qui augmente

**Encours
de la dette
des organismes
d'Hlm
(en milliards d'€)**



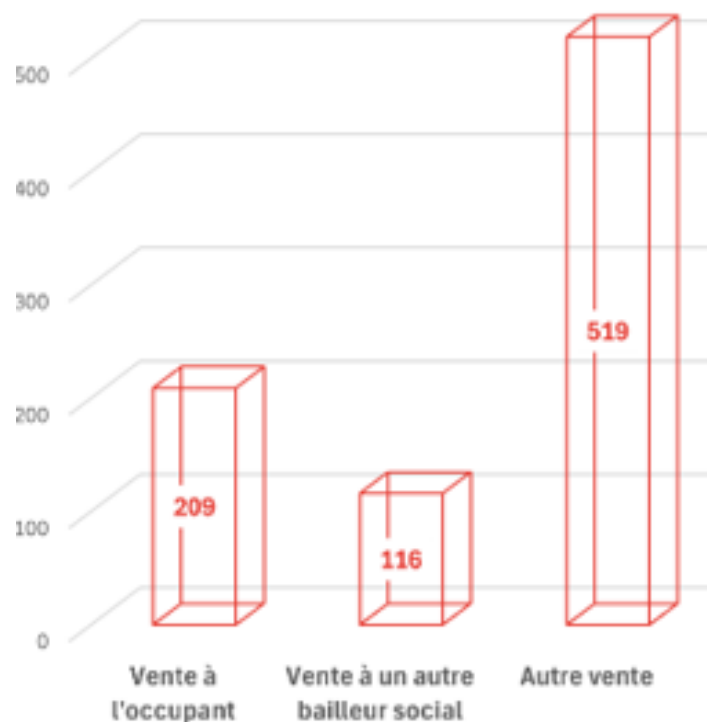
Source : « Les Hlm en chiffres », L'Union Sociale pour l'Habitat, septembre 2025

2. Le modèle économique du logement social

2.3 L'impact des investissements sur l'équilibre financier d'un organisme d'Hlm

**La Vente du parc locatif comme source de fonds propres ?
Un apport financier réel mais limité pour les bailleurs et qui pose des questions**

**844 logements
locatifs sociaux
vendus
en Occitanie
en 2022 soit 0,26%
du parc locatif**



**Des limites à la vente du parc locatif,
notamment :**

- **Disparition d'une partie de l'offre locative à bas loyer,**
- **Difficulté à vendre dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV),**
- **Faiblesse des ressources et difficulté pour les locataires à financer leur achat,**
- **Développement de la copropriété.**



3. Les enjeux pour les années à venir

- 3.1 Des attentes des pouvoirs publics**
- 3.2 Un cadre d'action et des thématiques qui s'imposent**
- 3.3 Des organismes d'Hlm et un modèle économique qui évoluent**
- 3.4 Des réformes possibles ou en cours**

3. Les enjeux pour les années à venir

3.1 Des attentes des pouvoirs publics

Maintenir la production à un niveau élevé

- Ses secteurs tendus (métropoles / agglomérations...
- ...sans oublier les secteurs ruraux.
- Logement abordable...
- ... mais aussi logement intermédiaire.

Renforcer le logement des plus fragiles

- Priorités d'attribution aux plus fragiles,
- Logement d'abord et Droit au logement opposable (DALO),
- Prise en charge du vieillissement, ...

Mixité territoriale et renouvellement urbain

- Quotas SRU (obligation d'un pourcentage minimum de logements sociaux),
- Poursuite du renouvellement urbain (PNRU/ANRU),
- Limitation des attributions à des personnes fragiles en quartiers sensibles QPV, ...

Transparence et fluidité des attributions de logements

- Cotation de la demande,
- Gestion des attributions en flux,
- Réexamen périodique des attributions antérieures, ...

3. Les enjeux pour les années à venir

3.2 Un cadre d'action et des thématiques qui s'imposent

Décentralisation des politiques de l'habitat

- Les EPCI (Métropoles, Agglomérations), interlocuteurs privilégiés : pilotage des PLH et PLUI, délégation des aides à la pierre, AOH...
- Attente de diversité dans les opérations : privé / social, locatif / accession / foyers.

Précarisation, vieillissement et santé des locataires

- Accompagnement social,
- Prise en charge des handicaps, accessibilité des logements, santé mentale,
- Maintien à domicile et développement de services adaptés (nouveaux services, locations intergénérationnelles, ...).

Évolution des besoins

- Petites et moyennes typologies majoritaires,
- Résidences adaptées aux personnes âgées (EPHAD, béguinages, ...),
- Habitat Inclusif,
- Logement jeunes et étudiants,
- Télétravail, auto-entrepreneuriat...

Développement durable

- Réhabilitation thermique des immeubles les plus anciens,
- Economies d'énergie et économies de charges,
- Construction durable (RE 2020), ZAN, biodiversité...

3. Les enjeux pour les années à venir

3.3 Des organismes d'Hlm et un modèle économique qui évoluent

Diversification des interventions et des compétences

- Logement intermédiaire,
- Accession à la propriété,
- Développement des métiers liés à la copropriété et à la gestion privée des immeubles (syndic, administration de biens),
- Services aux habitants...

Concentration des organismes

- Obligation de regroupement des petits organismes,
- Poids accru des groupes d'ESH,
- Sociétés de coordination.

Un modèle économique en pleine évolution

- Diminution des aides à la pierre,
- Diminution des aides à la personne / Réduction de loyer de solidarité (RLS),
- Collaborations avec le secteur privé (VEFA, ULS, ...),
- Vente Hlm,
- Financement du haut de bilan et non plus à l'opération...

3. Les enjeux pour les années à venir

3.4 Des réformes possibles ou en cours

Modèle économique

- Ouverture du financement privé des organismes Hlm (fin du financement sur Livret A, arrivée des investisseurs ?)
- Fiscalisation des activités ?
- Diminution de l'APL.
- Quel financement pour la rénovation énergétique ?
- Quel financement pour le renouvellement urbain et l'ANRU 3 ?

Modèle généraliste ou résiduel ?

Réforme du dispositif SRU ?

Tissu des organismes d'Hlm

- Poursuite des regroupements ?

Attributions de logements

- Favoriser les mutations et le « logement choisi »,
- Gestion en flux des contingents de réservation (depuis 2023),
- Cotation de la demande (depuis 2023).

Merci pour votre attention



Jean-Marie Paris

📞 06 82 44 44 45

✉️ jmparis@cqfd.immo