

B.A — BA

DE L'HABITAT
SOCIAL



THÉMATIQUE 1

Acteurs de l'Habitat et de l'aménagement du territoire

- 1. Les besoins en logement social concernent-ils :**
 - A.** Uniquement les grandes villes
 - B.** De nombreuses communes urbaines comme rurales
- 2. Les bailleurs sociaux sont-ils des constructeurs de grands ensembles ?**
 - A.** Oui
 - B.** Non
- 3. Les exigences architecturales, urbaines, et environnementales sont-elles comparables aux autres programmes résidentiels immobiliers ?**
 - A.** Oui
 - B.** Non

RÉPONSES

1. Les besoins en logement social concernent :**B. De nombreuses communes urbaines comme rurales**

Le logement social apporte une réponse adaptée en territoire urbain comme rural (accès au logement pour tous, revitalisation et attractivité...) dès lors qu'un besoin est identifié.

2. Les bailleurs sociaux sont-ils des constructeurs de grands ensembles ?**B. Non**

Les programmes actuels sont de taille modérée (moins de 20 logements en moyenne) et adaptée aux besoins des communes et du tissu local.

3. Les exigences architecturales, urbaines, et environnementales sont-elles comparables aux autres programmes résidentiels immobiliers ?**A. Oui**

La qualité urbaine et architecturale est prise en compte pour une bonne intégration sur le site et en adéquation avec les usages et modes d'habiter. Par ailleurs, les organismes construisent et assurent dans le temps long la gestion patrimoniale des logements. Ils sont donc attentifs à la qualité de construction.

THÉMATIQUE 1

**Acteurs de l'Habitat
et de l'aménagement
du territoire****4. Une résidence de logements sociaux évolue-t-elle au fil du temps ?**

- A.** Oui, ces évolutions se font en lien avec les besoins sur le territoire
- B.** Non, une fois construit, le bailleur en assure uniquement la gestion et l'entretien

5. Existe-t-il des outils d'urbanisme pour garantir la construction de logements sociaux ?

- A.** Oui
- B.** Non

6. Peut-on intégrer des services dans les opérations ?

- A.** Oui
- B.** Non

4. Une résidence de logements sociaux évolue-t-elle au fil du temps ?

A. Oui, ces évolutions se font en lien avec les besoins sur le territoire

Elles s'inscrivent en cohérence avec les enjeux locaux, notamment à travers une stratégie d'amélioration conduite avec la commune : rénovation thermique, décarbonation, accessibilité, qualité du cadre de vie et évolution des typologies.

5. Existe-t-il des outils d'urbanisme pour garantir la construction de logements sociaux ?

A. Oui

Des outils d'urbanisme permettent d'intégrer du logement social, comme le PLU(i), les OAP ou encore les dispositifs de mixité sociale, qui imposent ou encouragent la production de logements sociaux dans les projets. Ces outils aident ainsi les collectivités à organiser une offre de logements plus équilibrée sur leur territoire.

6. Peut-on intégrer des services dans les opérations ?

A. Oui

Logements jeunes, résidences seniors, EHPAD, pôle de santé, locaux d'activité, commerces...

À RETENIR

THÉMATIQUE 1

Acteurs de l'Habitat et de l'aménagement du territoire

Les organismes Hlm ne se limitent pas à la construction de logements sociaux, ils peuvent aussi :

- Construire des logements en accession
- Construire des résidences spécialisées (jeunes actifs, seniors, personnes en situation de handicap...)
- Réhabiliter du patrimoine
- Assurer la gestion locative de leur parc ou pour le compte d'autrui
- Être syndic de copropriété
- Vendre leurs logements

Les organismes Hlm peuvent accompagner les communes dans différents projets d'aménagement urbains, notamment :

- Démolition/reconstruction
- Acquisition-amélioration
- Assistance à maîtrise d'ouvrage
- Programmes mixtes avec commerces tertiaire et/ou accession en plus du social
- Aménagement
- Projets de réhabilitation complexes

Les organismes Hlm sont des partenaires des politiques de l'habitat et de l'aménagement qui portent attention à : la qualité du bâti, l'implantation du projet, la réponse aux besoins locaux en logement, services et commerce. Ils sont des partenaires, dans le temps long des collectivités, depuis les premières réflexions jusqu'à la mise en œuvre des politiques d'aménagement et de revitalisation des territoires.

Acteurs économiques

1. **Comment sont majoritairement réemployés les loyers perçus par les organismes Hlm ?**
 - A. Rémunération des actionnaires
 - B. Remboursement des emprunts
2. **Existe-t-il un seul type de financement (et donc un seul niveau de loyer) dans le logement locatif social ?**
 - A. Oui
 - B. Non
3. **Le logement social favorise t-il l'attractivité d'un territoire ?**
 - A. Oui, en répondant aux besoins locaux
 - B. Non, il n'a pas d'impact

1. **Comment sont majoritairement réemployés les loyers perçus par les organismes Hlm ?**

B. Remboursement des emprunts

Ce sont les loyers perçus qui financent le parc Hlm et son développement en permettant le remboursement des emprunts, l'entretien du patrimoine, les frais de structures...

2. **Existe-t-il un seul type de financement (et donc un seul niveau de loyer) dans le logement locatif social ?**

B. Non

Il existe des financements différents : PLAI, PLUS, PLS qui s'adaptent à des niveaux de ressources différents (plafonds de loyer).

3. **Le logement social favorise t-il l'attractivité d'un territoire ?**

A. Oui, en répondant aux besoins locaux

Il permet d'accueillir actifs, familles et seniors, contribuant à l'attractivité et à l'équilibre du territoire.

Acteurs économiques

4. En quoi les prêts accordés aux organismes Hlm sont-ils particuliers ?

- A.** Ils sont accordés sans condition
- B.** Ils sont financés par l'épargne populaire

5. Les loyers sont-ils libres ?

- A.** Oui
- B.** Non

6. La garantie d'emprunt représente-t-elle un coût pour la commune ?

- A.** Oui
- B.** Non

4. En quoi les prêts accordés aux organismes Hlm sont-ils particuliers ?

B. Ils sont financés par l'épargne populaire

Ils sont financés par l'épargne populaire, principalement le livret A. Cela garantit des financements stables, moins coûteux, sécurisés et de très longue durée.

5. Les loyers sont-ils libres ?

B. Non

Ils sont encadrés selon les produits (PLAI, PLUS, PLS). Leur augmentation est également encadrée.

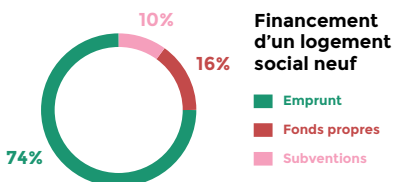
6. La garantie d'emprunt représente-t-elle un coût pour la commune ?

B. Non

Elle n'entraîne pas de dépense directe et offre, en contrepartie, la possibilité d'obtenir des réservations de logements pour la commune.

Acteurs économiques

Les organismes Hlm s'appuient majoritairement, pour le financement de leurs constructions, sur des prêts spécifiques qui garantissent un modèle économique solide et unique en Europe.



Source : Les HLM en chiffres, édition 2025

Les organismes Hlm participent au développement économique des territoires :

- Par l'importance du poids de leurs marchés dans la commande publique
- Par le recours à des entreprises locales pour les travaux et l'entretien
- Par leur capacité à loger les salariés

THÉMATIQUE 3

Acteurs de proximité

1. Le bailleur social est-il présent au quotidien sur le terrain ?

A. Oui

B. Non

2. Les organismes Hlm jouent-ils un rôle dans la tranquillité résidentielle ?

A. Oui

B. Non

3. Une fois dans le logement, les bailleurs sociaux sont-ils uniquement présents pour répondre à leurs locataires sur des problématiques techniques ?

A. Oui

B. Non

1. Le bailleur social est-il présent au quotidien sur le terrain ?

A. Oui

Par le biais de ses agences locales, de son personnel de proximité, ses interventions et son service d'astreinte.

2. Les organismes Hlm jouent-ils un rôle dans la tranquillité résidentielle ?

A. Oui

Les bailleurs s'engagent aux côtés des partenaires en faveur de la tranquillité résidentielle par des actions de médiation et des actions spécifiques.

3. Une fois dans le logement, les bailleurs sociaux sont-ils uniquement présents pour répondre à leurs locataires sur des problématiques techniques ?

B. Non

Ils accompagnent les locataires autant sur des problématiques techniques que sociales et de proximité.

THÉMATIQUE 3

Acteurs de proximité

4. Les bailleurs sociaux sont-ils soucieux de la satisfaction des locataires ?

- A. Oui**
- B. Non**

5. Au-delà de l'entretien des logements, les organismes sont-ils impliqués dans l'amélioration du cadre de vie ?

- A. Oui**
- B. Non**

6. Les locataires ont-ils un rôle dans la gestion ?

- A. Oui**
- B. Non**

4. Les bailleurs sociaux sont-ils soucieux de la satisfaction des locataires ?

A. Oui

Les organismes de logement social procèdent, volontairement, à des enquêtes de satisfaction. Un grand nombre d'entre eux sont labellisés en matière de qualité de service.

5. Au-delà de l'entretien des logements, les organismes sont-ils impliqués dans l'amélioration du cadre de vie ?

A. Oui

Ils sont acteurs du cadre de vie, garants de la propreté, de la sécurité et du bon usage des espaces extérieurs, ce qui renforce leur rôle d'acteur de proximité. Cet engagement ne doit pas relever uniquement du monde Hlm mais d'une action concertée avec l'ensemble des acteurs politiques locaux, nationaux, et sociaux.

6. Les locataires ont-ils un rôle dans la gestion ?

A. Oui

Des représentants des locataires sont présents dans plusieurs instances, ce qui favorise l'échange.

À RETENIR

THÉMATIQUE 3

Acteurs de proximité

Les organismes Hlm bénéficient d'un ancrage local fort en intervenant au cœur des quartiers et en assurant une présence régulière et visible.

Les organismes Hlm ne sont pas seulement des gestionnaires immobiliers, ils sont des interlocuteurs identifiés et accessibles auprès des habitants. Ils contribuent ainsi à renforcer le lien social et la cohésion dans les résidences.

L'action des organismes Hlm s'inscrit dans une logique d'utilité sociale, au carrefour des politiques publiques locales. Ils jouent un rôle social et territorial global et travaillent avec les collectivités territoriales, les services sociaux, les associations, les forces de sécurité...

THÉMATIQUE 4

Agir en faveur de la transition énergétique

1. Le parc de logement social est-il en moyenne plus ou moins énergivore que le parc privé ?

- A.** Il est plus énergivore
- B.** Il est moins énergivore

2. Quelles actions les bailleurs sociaux mènent-ils pour la transition énergétique ?

- A.** Ils rénovent et entretiennent leurs parcs
- B.** Ils posent massivement des panneaux photovoltaïques

3. Un logement social est-il un logement de qualité ?

- A.** Oui
- B.** Non

1. **Le parc de logement social est-il en moyenne plus ou moins énergivore que le parc privé ?**

B. Il est moins énergivore

Le parc de logement social est en moyenne moins énergivore que le parc privé, notamment grâce à des rénovations plus systématiques.

2. **Quelles actions les bailleurs sociaux mènent-ils pour la transition énergétique ?**

A. Ils rénovent et entretiennent leurs parcs

Ils rénovent et entretiennent massivement leurs parcs et adoptent des stratégies d'achats.

3. **Un logement social est-il un logement de qualité ?**

A. Oui

La qualité est garantie par le respect des normes, l'attention à la qualité architecturale et aux équipements durables ainsi que par une mobilisation des bailleurs en faveur de solutions innovantes.

THÉMATIQUE 4

Agir en faveur de la transition énergétique

4. Les organismes Hlm doivent avoir un Plan Stratégique de Patrimoine : celui-ci doit-il intégrer une trajectoire énergétique chiffrée ?

- A. Oui**
- B. Non**

5. La rénovation énergétique des logements sociaux contribue directement à l'atteinte des objectifs des plans climats des territoires.

- A. Vrai**
- B. Faux**

6. Les bailleurs sociaux contribuent à la transition énergétique en soutenant l'activité des entreprises locales et en diffusant des solutions énergétiques sur le territoire.

- A. Vrai**
- B. Faux**

- 4. Les organismes Hlm doivent avoir un Plan Stratégique de Patrimoine : celui-ci doit-il intégrer une trajectoire énergétique chiffrée ?**

A. Oui

Le PSP est devenu un outil central de planification énergétique.

- 5. La rénovation énergétique des logements sociaux contribue directement à l'atteinte des objectifs des plans climats des territoires.**

A. Vrai

La rénovation énergétique des logements sociaux est un levier concret. Elle permet de traiter simultanément la transition écologique, la précarité énergétique et la décarbonation.

- 6. Les bailleurs sociaux contribuent à la transition énergétique en soutenant l'activité des entreprises locales et en diffusant des solutions énergétiques sur le territoire.**

A. Vrai

En menant des travaux de rénovation et en développant des solutions comme les énergies renouvelables, les bailleurs génèrent des investissements locaux, mobilisent les entreprises et participent à la structuration d'une filière territoriale de la transition énergétique.

À RETENIR

THÉMATIQUE 4

Agir en faveur de la transition énergétique

Les organismes Hlm participent à la transition énergétique à travers :

- La rénovation de leur patrimoine
- La gestion des énergies (certification, maîtrise des charges)
- La maintenance et l'entretien de leur parc
- La stratégie d'achats qu'ils mènent

Les organismes Hlm contribuent à la lutte contre le réchauffement climatique via la gestion des risques climatiques et les bilans carbone.

THÉMATIQUE 5

Favoriser le parcours résidentiel des habitants

- 1. Qui peut faire une demande de logement social ?**
 - A.** Tous les résidents en France
 - B.** Des personnes en situation régulière et sous plafonds de ressources
 - C.** Uniquement les bénéficiaires d'aides sociales

- 2. Je suis salarié, je gagne 1800€/mois, je vis seul : ai-je droit à un logement social ?**
 - A.** Oui
 - B.** Non

- 3. Qui participe à la commission d'attribution d'un logement social ?**
 - A.** Seulement les équipes de la gestion locative du bailleur
 - B.** Des membres désignés réglementairement

1. Qui peut faire une demande de logement social ?

B. Des personnes en situation régulière et sous plafonds de ressources

Toute personne en situation régulière peut faire une demande de logement social, à condition de respecter des plafonds de ressources fixés par l'État.

2. Je suis salarié, je gagne 1800€/mois, je vis seul : ai-je droit à un logement social ?

A. Oui

Mes ressources me permettent d'être éligible à une demande de logement social.

3. Qui participe à la commission d'attribution d'un logement social ?

B. Des membres désignés réglementairement

La commission d'attribution est composée de membres avec voix délibérative : préfet ou son représentant, président de l'EPCI, maire de la commune d'implantation avec une voix prépondérante en cas d'égalité des voix, 6 représentants de l'organisme bailleur dont un représentant des locataires (art. R 441-9 du CCH).

THÉMATIQUE 5

Favoriser le parcours résidentiel des habitants

4. Combien de candidatures la commission d'attribution examine-t-elle pour un logement ?

- A. 1**
- B. 2**
- C. 3**

5. Je suis locataire, ma situation a évolué et j'envisage aujourd'hui d'acheter un logement : mon bailleur peut-il me proposer une solution adaptée à ma situation ?

- A. Oui**
- B. Non**

6. J'ai 73 ans et j'ai de plus en plus de difficultés à me déplacer, je souhaite pouvoir me maintenir à domicile le plus longtemps possible. Les organismes Hlm peuvent-ils me proposer une solution adaptée ?

- A. Oui**
- B. Non**

- 4. Combien de candidatures la commission d'attribution examine-t-elle pour un logement ?**

C. 3

3 candidatures doivent être proposées, sauf à justifier que ce n'est pas possible.

- 5. Je suis locataire, ma situation a évolué et j'envisage aujourd'hui d'acheter un logement : mon bailleur peut-il me proposer une solution adaptée à ma situation ?**

A. Oui

Les organismes Hlm peuvent proposer des solutions d'accession à des logements existants ou neufs (notamment par le PSLA).

- 6. J'ai 73 ans et j'ai de plus en plus de difficultés à me déplacer, je souhaite pouvoir me maintenir à domicile le plus longtemps possible. Les organismes Hlm peuvent-ils me proposer une solution adaptée ?**

A. Oui

Les organismes Hlm peuvent, en fonction de la situation, soit effectuer des travaux d'adaptation de mon logement, soit me proposer une mutation vers un logement plus adapté.



À RETENIR

THÉMATIQUE 5

Favoriser le parcours résidentiel des habitants

Les organismes Hlm répondent au besoin de loger tous vos administrés, qu'ils soient seniors, actifs, jeunes, ou bien encore des familles.

Les organismes Hlm attribuent des logements en suivant une procédure très encadrée et contrôlée via notamment la commission d'attribution avec un règlement et une politique d'attribution.

Les organismes Hlm proposent et accompagnent les locataires tout au long de leur parcours résidentiel (mutation, accession à la propriété, adaptation du logement selon les étapes de vie).



QUESTIONS

THÉMATIQUE 6

Maintenir une relation partenariale commune/bailleur

1. **En tant qu'élu·e, ma participation à la commission d'attribution peut-elle être déterminante ?**
 - A. Oui
 - B. Non
2. **En acceptant de garantir les emprunts du bailleur social, une collectivité peut-elle bénéficier d'une contrepartie ?**
 - A. Oui
 - B. Non
3. **Un administré sollicite la mairie car il cherche un logement mais n'a pas de demande de logement social en cours. Où peut-il réaliser sa demande ?**
 - A. Il doit faire sa demande accompagnée par un travailleur social
 - B. Il peut déposer sa demande auprès de tout guichet enregistreur

1. **En tant qu'élu·e, ma participation à la commission d'attribution peut-elle être déterminante ?**

A. Oui

En cas d'égalité, ma voix est prépondérante. Je peux aussi soumettre des propositions de candidats connus de la commune, notamment sur mon contingent.

2. **En acceptant de garantir les emprunts du bailleur social, une collectivité peut-elle bénéficier d'une contrepartie ?**

A. Oui

Il est possible d'avoir un droit de réservation sur le parc du bailleur (à hauteur de 20 % du parc produit). Par ailleurs, cette décision est un réel soutien au projet.

3. **Un administré sollicite la mairie car il cherche un logement mais n'a pas de demande de logement social en cours. Où peut-il réaliser sa demande ?**

B. Il peut déposer sa demande auprès de tout guichet enregistreur

Il peut déposer sa demande auprès de tout guichet enregistreur (bailleur social, mairie...) mais également en ligne sur www.demande-logement-social.gouv.fr

THÉMATIQUE 6

Maintenir une relation partenariale commune/bailleur

4. En tant qu'élu·e, je souhaite permettre la construction de logement social : est-ce que ma commune doit participer au financement ?

- A. Oui**
- B. Non**

5. Lorsqu'un bailleur social intervient sur la commune, celle-ci peut-elle être associée à la définition des typologies de logements (T2, T3, T4...) à construire ?

- A. Oui**
- B. Non**

6. La commune peut-elle définir des orientations stratégiques pour favoriser la mixité sociale ?

- A. Oui**
- B. Non**

- 4. En tant qu'élu·e, je souhaite permettre la construction de logement social : est-ce que ma commune doit participer au financement ?**

B. Non

Il n'y pas d'obligation mais il peut y avoir une démarche partenariale.

- 5. Lorsqu'un bailleur social intervient sur la commune, celle-ci peut-elle être associée à la définition des typologies de logements (T2, T3, T4...) à construire ?**

A. Oui

La commune peut exprimer ses besoins en termes de typologies, en s'appuyant sur les données locales (vieillesse, familles monoparentales, attractivité économique...). Le bailleur reste maître d'ouvrage, mais la co-construction permet d'adapter l'offre au territoire.

- 6. La commune peut-elle définir des orientations stratégiques pour favoriser la mixité sociale ?**

A. Oui

La commune peut définir des objectifs de gestion de la demande et des attributions, notamment dans le cadre du PPGD ou du PLH, afin d'équilibrer les profils de ménages accueillis (revenus, composition familiale...). Ces objectifs servent de repères aux bailleurs pour soutenir la mixité sociale.

À RETENIR

THÉMATIQUE 6

Maintenir une relation partenariale commune/bailleur

L'implication des collectivités auprès des organismes Hlm peut prendre plusieurs formes, notamment :

- Participer aux commissions d'attribution
- Disposer d'un contingent de logements réservés (jusqu'à 20 % du parc produit)
- Soutenir les opérations du bailleur par la garantie d'emprunt, un engagement sans incidence budgétaire directe pour la collectivité mais essentiel à la réalisation des projets

L'obligation de construire du logement social pour les collectivités n'est pas systématique. Cela relève de plusieurs critères :

- Si la commune compte plus de 3 500 habitants et se situe dans une agglomération, elle peut être soumise à la loi SRU avec un taux minimal imposé de 20% de logements locatifs sociaux
- Si l'intercommunalité est dotée d'un PLH, alors la commune doit respecter les objectifs fixés par l'EPCI

Au-delà de l'obligation, il est possible de construire du logement social en fonction des besoins identifiés sur la commune.

Co-construire un projet avec un bailleur social permet de :

- S'appuyer sur un partenaire expérimenté, engagé et présent dans la durée
- Adapter le projet aux besoins du territoire et renforcer son attractivité
- Contribuer à une meilleure mixité sociale au sein de la commune



GLOSSAIRE

CCH : Code de la Construction et l'Habitat

EHPAD : Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Hlm : Habitation à Loyer Modéré

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLU(i) : Plan Local de l'Urbanisme (intercommunal)

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PPGD : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information des demandeurs

PSLA : Prêt Social Location Accession





ADIS SA HLM
ALLIADE HABITAT
ARDÈCHE HABITAT
BATIGÈRE RHÔNE-ALPES
BÂTIR ET LOGER
CONSTRUIRE
DEUX FLEUVES LOIRE HABITAT
DRÔME AMÉNAGEMENT HABITAT
HABITAT DAUPHINOIS
HABITAT & MÉTROPOLE
IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES
LE TOIT FORÉZIEN
LOGIVELAY
OPAC 43
OPHEOR
ORÉLIA
PROCIVIS FOREZ VELAY
SDH CONSTRUCTEUR
VALENCE ROMANS HABITAT