



## É d i t o

### Quel logement pour les personnes handicapées ?

La "table ronde" qui a suivi notre assemblée générale de l'année dernière essayait d'attirer l'attention sur les grandes difficultés rencontrées pour trouver des logements d'insertion en faveur des plus démunis. Depuis un an, la situation n'a cessé de se dégrader. Tant le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre que celui du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées montrent que résoudre, dans l'urgence, les problèmes de logement des plus démunis devient de plus en plus difficile. Pour sa part, Droit de Cité Habitat ne peut malheureusement que constater une nouvelle diminution du nombre de logements mis à disposition au bénéfice des associations.

Cependant, nous avons prévu de consacrer une partie de notre assemblée générale de 2005 à un problème différent s'affirmant désormais de manière pressante : celui du logement des personnes handicapées. Déjà, en 2003, l'ACMIL s'était intéressée, au cours de sa journée d'études, aux différents aspects de ce problème. Depuis, la loi "handicap" a été promulguée le 11 février 2005. Cette loi, qui révisé un premier texte de 1975, porte sur l'ensemble des difficultés que rencontrent les personnes handicapées, notamment dans le domaine de l'éducation, de l'emploi, du stationnement, des soins médicaux. La loi modifie aussi le régime des différentes prestations pouvant être versées aux personnes handicapées. La réglementation applicable devient ainsi de plus en plus complexe. C'est pourquoi Droit de Cité Habitat a créé, pour les salariés connaissant un problème de handicap, un service capable de les renseigner sur leurs droits et sur les différentes possibilités qui leur sont offertes dans le domaine du logement.

Bien entendu, la loi prévoit la nécessité de rendre accessible aux personnes handicapées les établissements recevant du public, les lieux de travail et naturellement les logements. Mais l'adaptation des locaux d'habitation ne se limite pas à l'accessibilité. Encore faut-il que la disposition et l'aménagement des logements permettent à une personne handicapée d'y vivre sans trop de problèmes. Cette adaptation se heurte à de grandes difficultés techniques, mais aussi financières. L'objet de notre "table ronde" sera d'en débattre et d'évoquer les solutions possibles.

L'allongement de la durée de vie et le vieillissement général de la population ont pour effet d'augmenter constamment le nombre de personnes handicapées. Il nous a semblé que Droit de Cité Habitat ne pouvait s'en désintéresser.

Philippe Dreyfus

## Actualités

### Aider également les propriétaires en difficulté

Depuis l'origine de Droit de Cité Habitat, les familles aidées sont dans leur grande majorité des familles locataires essentiellement de logements sociaux, voire hébergées à la recherche d'un logement.

Aujourd'hui, nous sommes sollicités par les entreprises clientes des CIL pour des salariés en situation d'échec dans leur accession à la propriété. Ces situations résultent souvent d'accidents de la vie : chômage, séparation,...

Pour répondre à cette demande, Droit de Cité Habitat crée actuellement un service en direction des accédants à la propriété en difficulté. Comme souvent, les solutions à apporter à ces ménages consistent non seulement en une possible aide financière, mais aussi en la mobilisation et la combinaison des différents dispositifs d'aides existants, ainsi qu'à l'assistance de spécialistes de l'immobilier.

Ce partage de compétences, véritable savoir faire de Droit de Cité Habitat, doit permettre à ces ménages de trouver une solution à leurs difficultés.

### Concours "1% Relance" : pour l'accompagnement du plan de cohésion sociale

Défini par la convention signée le 27 octobre 2004 par l'État et l'UESL, ce concours financier unique à destination des opérations PLUS et PLAI, hors renouvellement urbain, est institué en remplacement du concours privilégié plus communément appelé "Milliard plus".

Sa mise en œuvre va permettre l'investissement d'une enveloppe annuelle de 210 M€ sous forme de subvention pendant 5 ans. C'est à l'échelon régional que les engagements seront désormais décidés, associant le Préfet de Région, les représentants des collectivités territoriales délégataires de l'aide à la pierre, les représentants régionaux des bailleurs sociaux, les représentants régionaux des CIL.

### -2% : baisse du taux de rotation dans le parc social

La faiblesse de l'offre de logement social s'accroît chaque année. En 2 ans, le taux de rotation dans le parc social a baissé de 2 % ; ce qui signifie 80.000 logements en moins entre 2002 et 2004 !

Dans le même temps, les programmes de démolition-reconstruction du renouvellement urbain ont débuté. Leur première phase consiste à reloger en priorité les familles dont le domicile doit être détruit, dans les quelques logements qui se libèrent.

Ces deux phénomènes qui caractérisent actuellement le logement social engendrent une diminution du nombre d'habitations disponibles alors que celui des familles ayant besoin d'un logement social progresse. La raison en est l'accroissement de la précarité des ménages et les difficultés sociales qui en résultent, mais aussi le manque d'une offre adaptée à leurs ressources dans le parc locatif privé.



## R E P E R E S

mardi 14 juin 2005 à 15 h

Assemblée Générale de Droit de Cité Habitat  
15 quai Anatole France, Paris 7<sup>ème</sup> - Salle Solférino.

Table ronde : "Un logement adapté pour les personnes handicapées".

## LES ASSOCIATIONS : une mission sociale complexe

*Acteur social devenu incontournable, le monde associatif évolue et se remet en question, notamment dans sa relation avec l'État. La Lettre de Droit de Cité Habitat fait un point sur les nouveaux enjeux.*

### La politique associative de l'État : un partenariat

En nommant pour la 1<sup>ère</sup> fois en mars dernier un ministre chargé de la vie associative, le Président de la République et le Premier Ministre ont souhaité reconnaître l'activité du million d'associations dans lesquelles œuvrent 12 millions de bénévoles et plus d'un million et demi de salariés. Expression de la volonté de rénover le partenariat entre l'État et le monde associatif, le CNVA (Conseil National de la Vie Associative), créé par décret le 25 février 1983 et remanié le 20 novembre 2003, introduit désormais plusieurs avancées dans la participation démocratique des différents acteurs.

Les membres du conseil sont désormais désignés par les associations.

En outre, des représentants des collectivités territoriales participent avec voix consultative aux réunions du Conseil.

Enfin, une commission permanente a été créée. Elle a pour mission d'assurer le dialogue permanent entre ce dernier et les ministères sur tous les travaux en cours relatifs aux associations.

### Les associations de la santé, du logement et de l'action sociale

#### Un positionnement spécifique

Rappelons que les associations œuvrant dans le domaine sanitaire et social se sont regroupées pour faciliter la coordination de ce secteur si particulier. Créées entre 1947 et 1949, l'UNIOPSS et les URIOPSS ont pour missions de :

- **Aider et coordonner** les propositions, initiatives et actions des associations sanitaires et sociales et diffuser les innovations dans ce vaste réseau.
- **Offrir un lieu de réflexion** à l'ensemble des partenaires pour analyser des problèmes qui requièrent de nouvelles approches, pour mettre en oeuvre de nouvelles formes d'action.
- **Représenter** dans le respect de leurs diversités les associations sanitaires et sociales auprès des pouvoirs publics nationaux et locaux.

- **Soutenir techniquement** les associations sanitaires et sociales en développant leur capacité de gestion, tant sur le plan financier que sur celui des ressources humaines, du quotidien et des évolutions à long terme.

L'UNIOPSS et les URIOPSS sont confrontées depuis plusieurs années à un paradoxe. D'une part, elles sont de plus en plus sollicitées pour contribuer à la cohésion sociale d'une société éclatée. D'autre part, leurs interlocuteurs publics ont de plus en plus tendance à les considérer comme des opérateurs parmi d'autres.

Dans le cadre de la loi de 1901, elles se veulent partout un mode d'expression des groupes sociaux. Elles participent ainsi à l'élaboration des droits sociaux et à la conception des politiques sociales qui les accompagnent (ex : la couverture maladie universelle).

Les associations sont également un mode d'intervention qui, sur des fondements de "non lucrativité", participe au développement des richesses du pays. Leur rôle est essentiel en termes de développement local, notamment de création d'emplois. Dans le domaine de l'accueil de la petite enfance et des jeunes en difficulté, de l'accompagnement des personnes âgées, elles ont ainsi proposé, ces dernières années, des réponses qui contribuent à la qualité de vie. Elles sont donc tout à la fois mouvement social et producteur de services, facteur de cohésion sociale et expression d'une vie démocratique renforcée.

### De nouvelles perspectives pour toutes les associations

Le 8 juillet dernier, Jean-François LAMOUR, Ministre de la jeunesse, des sports et de la vie associative, a présenté au Conseil économique et social les grands axes de la politique du gouvernement en faveur de la vie associative. Ce plan est fondé sur trois priorités :

- mieux faire reconnaître le secteur associatif,
- mieux accompagner et valoriser l'activité bénévole,
- soutenir le secteur associatif.

### MIEUX RECONNAÎTRE LE SECTEUR ASSOCIATIF

Les associations ont un rôle à jouer et doivent être considérées comme un corps intermédiaire au même titre que les partis politiques et les syndicats. A cette fin, le ministre veut renforcer la place des associations au Conseil économique et social et assurer une meilleure reconnaissance des employeurs associatifs pour leur permettre de participer davantage au dialogue social.

Il s'agit d'encourager la pratique d'un véritable "dialogue civil" au service de l'intérêt général entre pouvoirs publics et monde associatif, notamment lors des grandes consultations nationales..

### MIEUX ACCOMPAGNER ET VALORISER L'ACTIVITÉ BÉNÉVOLE

Le CDVA (Conseil de développement de la vie associative, ex- Fonds National de Développement de la Vie Associative) permet de contribuer à la formation des bénévoles, d'expérimenter de nouvelles formes de pratiques associatives et d'étudier de nouvelles voies de développement pour les associations. Ses crédits sont dorénavant directement gérés par le ministère de la jeunesse, des sports et de la vie associative.

Une concertation est engagée avec les organismes paritaires collecteurs agréés du secteur associatif pour que, sans préjudice de la formation des salariés, une attention soit portée à la formation des dirigeants bénévoles. La validation des acquis de l'expérience associative sera développée en améliorant les conditions et les modalités d'instruction des dossiers.

Afin de mieux reconnaître les compétences acquises par les bénévoles, un passeport du bénévole sera créé en tenant compte de l'expérimentation conduite dans plusieurs départements.

Une journée nationale de l'engagement bénévole et volontaire sera instaurée le 5 décembre 2005, dans le cadre de la journée internationale des volontaires de l'ONU.

### SOUTENIR LE SECTEUR ASSOCIATIF

Un projet de loi sur le volontariat international devrait prochainement être adopté.

Un autre projet de loi sur le volontariat associatif et l'engagement éducatif vient d'être soumis pour avis au Conseil national de la vie associative. Il devrait être adopté par le Conseil des Ministres en 2005.

- Encourager le mécénat : il s'agit de promouvoir le mécénat de compétences qui permet à des entreprises de mettre leurs salariés à la disposition d'associations en contrepartie d'avantages fiscaux.
- Accroître les moyens financiers des associations : l'objectif est d'améliorer les systèmes de garantie et de caution mutuelles et de créer des outils financiers destinés à orienter davantage l'épargne des particuliers vers les associations.
- Favoriser l'information des associations.

Un **portail associatif** devrait être mis en place en 2005. Il permettra de valoriser et de généraliser les bonnes pratiques associatives locales.



## Paroles aux associations

Comment les associations perçoivent-elles l'évolution de leurs missions, sont-elles en mesure de relever le challenge qui s'offre à elles actuellement ? Tels sont les grands thèmes sur lesquels La Lettre de Droit de Cité Habitat a souhaité leur donner la parole.



**Pour Interlogement 93**, organisant l'accès au logement des plus démunis (logement individuel, résidence sociale et gestion du 115) pour le compte de 47 structures associatives d'action sociale, en Seine-saint-

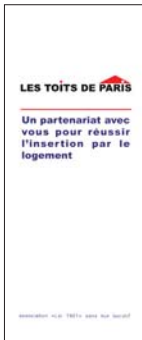
Denis, Martine THEAUDIERE, sa directrice, fait un état des lieux assez préoccupant.

"La situation est de plus en plus dramatique", insiste-t-elle. "L'offre de logement social est inexistante alors que la demande est croissante. Les critères de sélection imposés par les bailleurs sont bien souvent discriminatoires ; ce qui exclut une grande partie de nos candidats. On découvre même à l'heure actuelle des populations qui ont des ressources et qui ne peuvent plus malgré tout accéder à un logement.

Nous sommes également préoccupés par la lourdeur administrative qui génère des difficultés de

gestion à tous les niveaux notamment sur le plan financier. La vie de nos associations est en péril faute du versement des subventions dans les temps. Les discours sont pleins de bonnes intentions mais peu suivis dans les actes. D'autant que l'on vient de nous annoncer qu'aucune augmentation de nos budgets n'aurait lieu malgré les missions de plus en plus lourdes qui incombent à nos adhérents.

Essayons d'être constructif ! Pour améliorer la situation, nous sommes demandeurs d'une réflexion partagée avec les bailleurs sur leurs critères de sélection imposés à nos demandeurs de logement issus de parcours sociaux et que nous garantissons".



**La vocation des "Toits de Paris"** qui regroupe 26 associations parisiennes est double : non seulement la recherche de logements sociaux, mais également l'action militante en faveur de ces populations en difficulté par l'échange de savoirs entre les différentes composantes pour faire évoluer la situation.

Sa présidente Catherine VALADAUD exprime sa déception face aux différentes mesures mises en œuvre.

"Nous attendons avec impatience l'application des accords collectifs, constate-t-elle, notamment la mise à disposition de 600 logements sur Paris (quantité dérisoire au demeurant face aux besoins) mais également celle des mesures gouvernementales annoncées : la construction de logements sociaux en plus grand nombre, l'obligation faite aux arrondissements de construire également ce type d'habitat.

Nous demandons également plus de transparence sur les modalités d'attribution des logements sociaux d'autant plus qu'il y a de moins en moins

de rotation. J'ai pu constater que Droit de Cité Habitat est également confrontée à ces mêmes difficultés.

Nous travaillons cependant sur des projets dans le cadre d'ateliers, notamment pour l'achat de logements en utilisant tous les systèmes de prêt. Nous avons mis en place une cellule d'expérimentation pour 4 familles dont les montages financiers ont été acceptés. Faute de logement locatif, nous incitons et accompagnons sur le long terme nos familles dans l'achat. Pour développer cette approche, il nous faudrait une aide financière conséquente".



**Enfin, IDL 95**, collectif de relogement pour 27 associations dans le Val d'Oise, œuvre et milite pour le relogement des personnes les plus en difficulté ainsi que pour l'accompagnement social des familles. Chantal MIGNOT, sa directrice, fait part à La

Lettre de Droit de Cité Habitat, des évolutions déjà constatées dans la perspective de la loi de décentralisation.

"Pour 2005, la plus grande partie de nos subventions provient du Conseil général. Il s'agit

d'un changement majeur. Nous voyons un net impact sur le transfert des responsabilités locales, indique-t-elle. Quant au transfert des contingents préfectoraux, il est vrai que cette disposition nous inquiète du fait de ses conséquences sur l'accès au logement des personnes les plus en difficulté. Elle va changer les règles du jeu pour les associations. Nous allons être contraints de nous repositionner face aux collectivités locales, et aux EPCI... Il va falloir leur démontrer notre utilité vis-à-vis de ces populations défavorisées. Nous devons plaider pour que cette décentralisation puisse cependant permettre de conserver l'équité qui existait entre les territoires. Il ne va pas être facile d'obtenir des subventions de plusieurs contributeurs locaux alors que nous n'avions qu'un seul financeur, l'Etat.

Par ailleurs, du fait du nouveau code des marchés publics, les associations vont devoir à plus ou moins long terme, entrer dans le jeu concurrentiel y compris pour l'accompagnement social. Les associations devront savoir défendre leur utilité sociale et leur éthique. Il nous faudra évoluer vers une professionnalisation du secteur associatif social dans les 5 ans à venir. Nous entrons dans une nouvelle ère. C'est s'adapter à cette modalité de commande publique ou à terme disparaître !"



## ■ Lumière sur ...

### Les travailleurs pauvres : un devoir d'assistance

Salariés et précaires. Quelques mots suffisent à suggérer à la fois le nouveau public et le nouveau défi auquel doivent faire face les travailleurs sociaux.

Si peu de personnes se résolvent à qualifier de "travailleurs pauvres" ce nouveau public, il est néanmoins certain que "les salariés dont les ressources ne suffisent pas à faire face aux charges" constituent un nouveau type de public, qui vient déranger et mettre en question les frontières des publics traditionnellement pris en compte et visés par les dispositifs d'aides : handicapés, enfants en danger, personnes âgées, familles...

Selon l'INSEE, il existerait en France 1 800 000 travailleurs pauvres c'est à dire dont le revenu est inférieur à 50 % du revenu médian.

Ainsi, ces travailleurs en situation "d'insécurité sociale" se trouvent très souvent exclus des aides classiques car leurs revenus, bien qu'insuffisants pour faire face aux charges, sont

légèrement supérieurs aux plafonds ouvrant droit aux aides. Par ailleurs, peu concernés par la relation d'assistance, leur priorité est la seule obtention d'un logement, et l'on assiste alors à une forme d'autocensure de la part de ces personnes en difficulté, peu habituées à fréquenter les services sociaux.

#### Le logement est une parfaite illustration de ce malaise.

Les centres d'hébergement sont engorgés par des personnes qui auraient ou qui devraient avoir les moyens de se loger. L'allongement de la durée de séjour brouille également la distinction entre accueil d'urgence, CHRS et logement temporaire...

De plus, la pénurie de logements amène les bailleurs à se replier sur une politique de sécurisation des dossiers de candidature, en écartant les gens susceptibles de laisser des

impayés, ce qui bien évidemment ne fait pas le jeu des travailleurs les plus précaires.

Le sens de l'action sociale tout entier pâtit de cette incapacité du travail à garantir des conditions de vie décentes, en général, et l'accès à un logement en particulier.

Que dire désormais à ces personnes enfermées dans ce "vide d'assistance" qui fait qu'une personne travaillant peut gagner, dans certaines conditions, à peine plus, voire moins qu'une personne ne travaillant pas ?

Quelle "valeur du travail" peut-on continuer à soutenir dans de telles conditions ?

Des réformes dans les différents barèmes et les modes de calculs des aides doivent certainement être conduites, mais la responsabilité de ces réformes ne peut incomber aux seuls travailleurs sociaux, et celles-ci doivent faire l'objet d'un profond remaniement dans le cadre d'un travail parlementaire.



## ■ Focus

### La MOUS : une équipe solidaire pour les plus défavorisés

Une MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) est une équipe pluridisciplinaire (action sociale, logement) visant à développer en interface, l'accès au logement des plus défavorisés. Sa principale raison d'être est la mise en relation de compétences et d'informations.

Les volets technique et social nécessaires au traitement de ces problèmes mobilisent des domaines de compétences variés : architecture, urbanisme, économie, sociologie, travail social. Il n'existe pas de modèle unique de MOUS puisqu'il y a, dans chaque cas, adaptation à la situation locale et à la volonté politique. Chaque démarche et organisme fait donc l'objet de financements spécifiques.

Une MOUS est en cours d'élaboration sur Sarcelles à l'initiative de SCIC HABITAT IDF. LDDCH a interrogé Muriel THOMAS qui en est la cheville ouvrière.

**LDDCH :** Pourquoi avez-vous jugé utile de créer une MOUS ?

**M. THOMAS :** "Nous sommes dans le contexte particulier d'une démarche de démolition/reconstruction de très grande ampleur. 600 logements de la SCIC vont être détruits à terme. Il va falloir répondre dans un premier temps au relogement des personnes situées sur les sites à démolir. Tous les acteurs locaux doivent accepter de mobiliser les logements vacants. Par ailleurs, il était important d'examiner

la situation des familles à reloger pour le faire dans les meilleures conditions. Une MOUS nous a paru tout à fait adaptée pour mutualiser les compétences et les efforts de chacun. Elle répond bien à ce besoin de concertation et de travail en commun".

**LDDCH :** Comment assurez-vous la mise en œuvre de votre MOUS ?

**M. THOMAS :** "Nous n'en sommes qu'au démarrage. Tout d'abord, un "diagnostic social" est établi par un bureau d'étude extérieur permettant ultérieurement de travailler en interne sur des bases solides. Pour ce qui est de la conduite des dossiers d'aide au logement, les locataires sont orientés



## Focus (suite)

par notre cellule commerciale vers le patrimoine disponible et adapté à Sarcelles. Une convention est signée avec les locataires sur le niveau de remise en état du logement. Les travaux sont suivis par la cellule commerciale jusqu'à l'attribution définitive.

Le cahier des charges de l'action sociale est pour l'instant en cours d'élaboration sous la conduite d'Hélène MARIN MARTINEZ qui œuvre avec les travailleurs sociaux, la CAF, la ville. Seront à cette occasion, précisées les modalités de prise en charge des spécificités

sociales lors de leurs apparitions en cours d'étude. La MOUS pourra prendre en charge une cellule apte à gérer ces difficultés sociales".



## Débat sur...

Deux fondations se sont récemment exprimées, par le biais de leur rapport respectif, sur la pertinence de l'engagement étatique en matière de politique du logement. Elles soulignent, parallèlement aux considérations que nous résumons ci-dessous, l'hésitation de l'État à se positionner comme véritable garant et responsable d'une politique de logement social.



### Fondation Abbé Pierre

#### La politique du logement : entre ambition et contradiction !

On constate une recrudescence du nombre de personnes hébergées par des membres de leur famille ou par des tiers et une augmentation

du nombre de sans-abri qui n'ont d'autre recours que l'hébergement d'urgence.

Le secteur de l'accueil et de l'hébergement collectif est saturé, et sa mission - le relogement des personnes dans un délai adapté - compromise. Au delà d'une rupture d'efficacité entre les structures et les hébergés, on assiste à une rupture de contrat entre l'individu et la société. Quant au renouvellement urbain, des craintes se font jour de le voir converti en simple opération de rénovation. Le déficit global de constructions persiste et la politique du logement des défavorisés est menacée par des mesures contradictoires dans l'engagement de l'État et par le processus de décentralisation.

ment urbain, des craintes se font jour de le voir converti en simple opération de rénovation. Le déficit global de constructions persiste et la politique du logement des défavorisés est menacée par des mesures contradictoires dans l'engagement de l'État et par le processus de décentralisation.

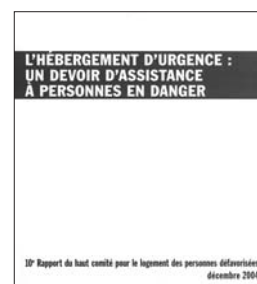


## Haut comité pour le logement des personnes défavorisées

### Logement social : un État responsable ?

L'État exerce son rôle d'animateur de façon inégale et partielle. On manque globalement d'indicateurs permanents pour conduire les politiques et évaluer les résultats. Le dispositif d'hébergement n'est pas adapté à la grande exclusion. Le blocage de l'accès au logement

durable conduit à s'interroger sur le développement de nouvelles formes d'habitat temporaire, ces dernières ne pouvant toutefois pas être considérées comme une véritable sortie du dispositif d'hébergement. La décentralisation laisse planer le doute sur une éventuelle et dommageable logique de protectionnisme local.



## Point de vue

### Un Projet de loi "Habitat pour tous" attendu avec impatience

L'enjeu majeur de l'année 2005 dans le domaine du logement social demeure la présentation au Parlement du projet de loi "Habitat pour tous".

D'après les informations les plus récentes, ce projet de loi devrait comporter :

- un dispositif permettant de favoriser l'achat de logements locatifs sociaux par leurs locataires,

notamment grâce à un mécanisme d'achat progressif de parts de sociétés civiles immobilières (SCI) de capitalisation ;

- un retour au droit commun des logements dits "loi de 1948" ;
- un statut unique des organismes HLM (OPHLM et OPAC) ;
- des dispositions visant à améliorer la mobilité

dans le parc social, tels que le renforcement du surloyer et une vigilance accrue contre la sous-occupation ;

- des dispositions permettant de favoriser la mobilisation du foncier, notamment celui appartenant à l'État, pour construire des logements sociaux.



## BREVE

### Une nouvelle plaquette pour présenter DROIT DE CITÉ HABITAT

