



Édito

Premiers pas

Il serait téméraire pour le nouveau président de Droit de Cité Habitat, puisque le Conseil d'Administration m'a fait l'honneur de me nommer à cette fonction le 14 juin dernier, de prétendre à des remises en cause. D'une part, parce que l'action de l'association impulsée par Philippe Dreyfus et servie par une équipe qui allie engagement et compétence, a été, lors de l'Assemblée générale, saluée avec reconnaissance pour le travail accompli, d'autre part parce que le contexte général de précarité qui commande avant tout l'intervention de Droit de Cité Habitat est peu susceptible d'évoluer à court terme.

C'est donc avec un souci de continuité et une volonté de prise de connaissance de la réalité sociale, toile de fond de l'action de l'association, que j'ai pris mes fonctions. Et sur ce plan, la participation aux commissions qui, deux fois par mois, statuent sur les demandes d'aide sur quittance ou d'aide exceptionnelle, est riche d'enseignements. Elle témoigne de l'accumulation des difficultés, souvent de tous ordres, qui peuvent dans certaines circonstances, s'abattre sur les personnes : problèmes familiaux, problèmes d'emploi, problèmes de santé. Lorsque ces accidents de la vie se produisent, a fortiori s'ils se cumulent, la question du paiement du loyer et du maintien de l'îlot de stabilité que constitue le logement vient vite se poser. Les filets de sécurité, s'ils existent, exigent du temps pour leur mise en place et l'aide que peut apporter Droit de Cité Habitat, à la fois souple et réactive, apparaît indispensable pour que la situation puisse se rétablir, en tout cas, dans un premier temps, ne pas s'aggraver.

Ce qui précède n'interdit évidemment pas de penser à l'avenir et de proposer des orientations. Si nous sommes convaincus de l'utilité actuelle de l'association et des actions qu'elle mène, nous devons rester aussi attentifs à l'évolution du contexte dans lequel nous agissons : relations avec les partenaires, apparition de nouveaux besoins, extension des dispositifs d'aide. La liste n'est pas exhaustive. S'y ajoute une interrogation sur l'alimentation financière de l'aide sur quittance, un des leviers essentiels de l'action de Droit de Cité Habitat.

A l'heure où un « engagement national pour le logement » se veut porteur de solutions à terme, Droit de Cité Habitat s'efforcera, comme elle l'a fait depuis plus d'une dizaine d'années, d'utiliser au mieux ses moyens, ses compétences et celles de ses partenaires et d'apporter ainsi des réponses immédiates à ceux qui ne peuvent attendre.

Claude Machu

Actualités

Congrès HLM : le constat unanime d'une grave crise du logement touchant les plus démunis comme les catégories moyennes !

A Nantes en cette fin septembre, les 7 000 participants, organismes Hlm, collectivités territoriales, associations de locataires, milieux associatifs, partenaires financiers, ont tous déploré le manque de foncier à prix abordables, les difficultés de montage financier des opérations et la réticence de certaines villes à accueillir des opérations de logement social.

Les enjeux liés à la décentralisation, la remise à plat éventuelle du système de financement du logement social (aide à la pierre et aide à la personne) et la qualité de l'action professionnelle des organismes ont été les thèmes principaux des débats.

Pour ce qui concerne les populations en difficulté, notons parmi les intentions du ministre Jean-Louis BORLOO, la demande de doter les associations d'insertion de moyens leur permettant d'engager des actions pérennes.



Projet de loi sur l'engagement national pour le Logement

Cette loi viendra compléter le plan de cohésion sociale de juin 2004 par des dispositions visant à accroître l'offre foncière pour la construction de logements sociaux et à favoriser leur attribution aux plus défavorisés.

Les points essentiels sont les suivants :

- simplification des procédures pour la mise en vente de ses terrains par l'Etat,
- pouvoir de l'Etat d'accorder des permis de construire « au nom de l'intérêt national »,
- possibilité de fixer un pourcentage de logements sociaux pour des secteurs déterminés dans le cadre des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme),
- application de la TVA à 5,5% pour les opérations d'accession sociale à la propriété,
- confirmation de l'attribution prioritaire de logements sociaux aux personnes sortant des dispositifs d'hébergement d'urgence,
- interdiction de coupures d'eau et d'énergie pendant la trêve hivernale pour les plus démunis,
- renforcement du dispositif de « surloyer » pour accélérer la mobilité.

Ce projet de loi a fait l'objet d'un grand nombre d'amendements à ce jour. Va-t-on parvenir à un consensus ?



Une Assemblée Générale dédiée à l'accès aux logements des personnes handicapées



En juin dernier, à l'occasion de son Assemblée Générale présidée pour la dernière fois par Philippe DREYFUS, Droit de Cité Habitat a souhaité évoquer devant ses membres, la situation difficile du logement pour les personnes handicapées et les solutions qui peuvent leur être apportées.

Une table ronde animée par Magali VALLET de DDCH a permis à de nombreux intervenants d'éclairer les participants sur les nouvelles mesures à l'égard de ces populations et de faire part de leur point de vue quant à leur mise en œuvre.

« Pour la première fois, une loi donne une définition du handicap »

a affirmé d'entrée, Soraya KOMPANY représentant la Délégation Interministérielle aux personnes handicapées.

Le 11 février dernier, a été votée la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Issue d'une concertation avec les associations de personnes handicapées, cette loi s'inscrit dans un contexte particulier : la demande pressante de ces publics, la loi de 1975 réclamant une rénovation profonde et la politique du handicap faisant partie des 3 priorités du quinquennat, 2003, année européenne des personnes handicapées et cause nationale.

Cette loi repose sur 3 axes :

- Des mesures individuelles s'appuyant sur une prestation de compensation individuelle. Adaptée à chaque cas en termes de revenu et de handicap, cette prestation permet d'apporter des réponses personnalisées au maintien d'une certaine autonomie.
- Des mesures collectives concernant essentiellement l'accessibilité des équipements publics et des bâtiments, des transports mais aussi des postes de travail, l'accès à la culture et aux nouvelles technologies...
- Des dispositifs institutionnels organisant la solidarité face aux risques de la dépendance et de la perte d'autonomie. Ces dispositifs se traduisent notamment par la création d'un réseau de maisons départementales du handicap. Dans ces maisons, des équipes spécialisées accueillent, évaluent le handicap et déterminent notamment les plans de compensation individuelle. Leur mise en place est prévue en 2006.

« Choisir son mode de vie », un objectif pour les handicapés.

Associations, entreprises, bailleurs sociaux et 1% logement ont apporté des commentaires sur les points de la loi qui vont aller dans ce sens.

Les associations en partie satisfaites...

Le point de vue d'une association représentative des principaux intéressés a apporté un éclairage approprié pour la suite des débats. Thierry LAILLE représentant l'Association des Paralysés de France, a rappelé un certain désaccord du monde associatif sur la définition faite du handicap et regretté sa vision trop médicale qui risque de restreindre la mise en œuvre des différentes mesures. Cependant, les volets sur la compensation individualisée et « l'accès à tout pour tous » répondent à plusieurs attentes notamment celle de permettre aux personnes handicapées de choisir leur mode de vie (établissement spécialisé ou logement ordinaire). Rendre accessible des logements existants est une avancée majeure qui devrait permettre d'élargir l'offre surtout en cas de réhabilitation.

Les bailleurs sociaux sont en première ligne, non seulement pour l'accès au logement de ces populations mais surtout pour leur maintien dans les lieux.

Pour Juliette FURET de l'Union Sociale pour l'Habitat, les bailleurs sociaux sont confrontés à plusieurs difficultés. Le maintien dans les lieux de personnes devenues handicapées, notamment les malades mentaux, mais également les locataires vieillissants et dépendants. Pour ces personnes, l'enjeu est de mettre en place une qualité de services au locataire et d'adapter le logement au cas par cas sans trop le spécialiser dans la perspective de nouveaux locataires non handicapés. Le volet économique en sera conséquent et nécessitera des aides financières. Dans les programmes neufs, les obligations seront appliquées avec les appuis techniques des maîtres d'œuvre, architectes et entreprises. Les bailleurs sociaux veulent apporter des réponses plus rapides et plus diversifiées aux demandes individuelles des personnes handicapées ; ce qui suppose un partenariat renforcé avec tous les organismes concernés (Pact Arim, partenaires financiers, collectivités territoriales, associations).

Des partenaires bien présents et mobilisés

La Fédération des Pact Arim poursuit son action de sensibilisation des intervenants, a confirmé Remy GERARD, son représentant. En effet, si la loi de programmation de cohésion sociale prévoit une offre de logement adaptée aux personnes handicapées, elle a tendance à exclure la question des propriétaires occupants (handicapés mais aux ressources très modestes).

Parmi les remarques qui ont été évoquées :

- les Conseils Généraux doivent pouvoir maîtriser les crédits alloués en fonction des types de handicap et les déléguer éventuellement à d'autres partenaires !

- de quel soutien la personne handicapée peut-elle bénéficier pour contraindre une copropriété à faire réaliser des travaux d'accessibilité ?
- comment doivent répondre les Pact Arim de plus en plus sollicités pour des programmes d'accessibilité ?

les bailleurs privés restent encore à l'écart des demandes liées au handicap. Le 1% logement pourrait agir en terme de financement.

D'ores et déjà, les Pact Arim oeuvrent à la mise en place d'un système de rapprochement de l'offre et de la demande de logement adapté.

Quant au GIC / Droit de Cité Habitat, Sylvain LEMAIRE a précisé qu'à la suite d'une enquête menée auprès de certains de leurs clients, il a été décidé de créer un service spécialisé visant à simplifier les démarches et à coordonner les compétences des différents acteurs (conseiller, avis technique, entreprise...). Le GIC accordera des prêts Pass-Travaux avec une majoration pour travaux spécifiques permettant de financer 50 % des travaux liés au handicap jusqu'à un plafond de 16 000 €. Dans certains cas, ce financement pourrait être déclenché sous forme de subvention et Droit de Cité Habitat pourra affecter en complément une enveloppe d'aide exceptionnelle pour financer du mobilier spécifique ou des frais liés à l'emménagement des personnes handicapées.

Plus globalement, le GIC pourra financer des travaux d'adaptation des logements réalisés par ses bailleurs sociaux partenaires.

Deux constats peuvent ralentir le déploiement de ce dispositif :

- L'identification des personnes handicapées (les entreprises avouent employer peu ou pas du tout de personnes handicapées).
- L'offre restreinte de logements adaptés.



Et l'entreprise, comment se situe-t-elle dans ce contexte réglementaire ?

Pour Valérie ROMAIN de SFR Cégétel, les entreprises ne respectent pas leurs obligations alors que la loi impose d'employer 6 % de personnes handicapées et que la moyenne nationale n'atteint que 4,11 %. Avec 0,86 % en 2002 chez SFR Cégétel, le taux s'est légèrement amélioré grâce à la signature d'un accord d'entreprise. Mais, l'éloignement du candidat handicapé du lieu de travail peut être un facteur pénalisant. Aussi certaines dispositions ont été prises pour faciliter son accès à un logement à proximité de l'entreprise. Trois mois d'ancienneté suffisent pour faire une demande de logement via le 1 %.

Le mot de la fin est revenu à Thierry LAILLE de l'APF : « C'est effectivement un vrai défi d'imaginer des logements qui permettent un minimum d'adaptation pour correspondre aux besoins des personnes handicapées ».



Un témoignage de terrain par le GIHP (Groupement pour l'Insertion des personnes Handicapées Physiques) : trouver un logement accessible dans un environnement adapté.



Organisée autour de deux services, l'accompagnement vers l'emploi des personnes handicapées et un service de réadaptation sociale, cette association rayonne sur l'Aquitaine. Dans ce service, le volet « aide à la recherche de logement » est financé par le Conseil Général de la Gironde. Ce volet est dirigé par Catherine ESTIENNE que LDDCH a souhaité interroger.

LDDCH : Comment procédez-vous pour accomplir votre mission d'aide à la recherche de logements ?

C. ESTIENNE : Nous prenons en charge la personne handicapée qui rencontre des difficultés économiques et sociales, et nous l'aidons à se loger avec l'aide d'un réseau de partenariat important. Nous accompagnons plusieurs types de population, celles qui en font la demande et celles qui sont déjà en adaptation sociale. Cette adaptation se déroule après leur sortie de rééducation, dans nos appartements d'accueil temporaire où les personnes sont préparées à vivre en fonction de leur handicap, de la façon la plus autonome possible. Nous mesurons leur capacité à gérer leur dépendance avant de les installer et leur recherchons ensuite le logement qui puisse convenir à leur projet de vie. C'est un gros travail de prospection auprès des bailleurs sociaux avec lesquels je travaille également en amont sur la conception de logements accessibles.

LDDCH : Quelles sont vos difficultés ?

C. ESTIENNE : Tout le monde s'accorde à dire que nous vivons une vraie crise du logement : l'offre diminue de façon vertigineuse. Les personnes handicapées sont touchées de plein fouet. Notamment dans le cadre de la vente d'appartements à la découpe, on découvre tout à coup la présence de personnes handicapées qu'il faut reloger dans d'autres conditions. Nous intervenons sur de nombreux cas où la personne handicapée ne sait pas défendre son droit face à un propriétaire indécrottable.

LDDCH : Qu'attendez-vous des nouvelles mesures annoncées par la loi du 11 février 2005 ?

C. ESTIENNE : Certes dans la loi, les constructions nouvelles seront réputées accessibles. Mais sur le terrain, l'offre est très limitée. Dans les programmes actuels en R + 3 (sans ascenseur) seuls ceux en rez-de-chaussée sont donc accessibles si ce ne sont pas des commerces programmés. Nous tentons de travailler avec les bailleurs sociaux pour prévoir ce type de logement dont nous assurerons le suivi des locataires. Avec la nouvelle loi, nous espérons que ces normes pourront également être appliquées aux maisons individuelles. Quant au plafond de la prestation de compensation individuelle, il risque d'être bien trop inférieur au coût réel des besoins. A tous ces problèmes, il faut ajouter

le manque de financement des équipements pour ces logements alors que les handicaps sont de plus en plus lourds.

LDDCH : Comment DDCH vous aide dans votre mission ?

C. ESTIENNE : Nous travaillons avec Coligny (SA d'HLM) depuis de nombreuses années qui consacre 5% de ses logements aux personnes handicapées. Nous attribuons ensemble les logements accessibles pour faire en sorte que le bon logement soit affecté au bon locataire. Tout naturellement, nous avons adhéré à DDCH qui nous apporte les aides financières complémentaires permettant de résoudre de nombreux cas difficiles, principalement lors de l'entrée des locataires dans leurs logements. DDCH est un partenaire très utile.



Focus

L'hébergement d'urgence en question !



L'actualité a été dramatique autour des hébergements d'urgence ces derniers mois. C'est pourquoi LDDCH a interrogé le responsable de l'hébergement d'urgence chez Emmaüs, Xavier VANDROMME sur la situation des structures d'accueil et ses souhaits pour ces populations en grande difficulté.

X. VANDROMME : Nous avons besoin d'immeubles. C'est évident. Mais des immeubles situés près des transports en commun et qui

répondent à toutes les normes de sécurité actuelles. Ce ne sont pas des logements mais bien de l'hébergement d'urgence dont nous avons besoin pour accueillir les personnes isolées, les personnes vieillissantes, les familles mais également – et c'est ce que nous venons de voir avec le 1er Ministre, les travailleurs pauvres. Ces derniers ont des ressources mais trop faibles pour payer l'hôtel. Ils recherchent avant tout des lieux de convivialité à partager.

LDDCH : Qu'attendez-vous de DDCH ?

X. VANDROMME : Compte-tenu de l'urgence et des besoins qui ont doublé ces derniers temps, nous recherchons en priorité, des structures d'hébergement sécurisées, des immeubles type hôtelier. Certes nous avons déjà des collaborations avec certains bailleurs sociaux mais la demande est loin d'être satisfaite. Nous comptons sur DDCH pour nous apporter de nouveaux partenariats capables de bâtir les structures correspondant à cette nouvelle pauvreté.

CIL PASS assistance vu par le « référent » d'un CIL

Outil majeur de l'action des CIL à l'égard des personnes en difficulté, le CIL PASS assistance nécessite des qualités particulières d'écoute et d'attention de la part des collaborateurs qui s'y consacrent. LDDCH a souhaité avoir le témoignage de Catherine GONZALES, « référent CIL PASS assistance » au CPLOS, une journée 1/2 par semaine et la plus ancienne de l'équipe Droit de Cité Habitat.



LDDCH : Rappelez-nous le rôle du référent ?

C. GONZALES : Notre mission consiste à accueillir, écouter les salariés en difficulté. Puis en fonction de notre diagnostic des causes et difficultés rencontrées, nous leur proposons des

solutions personnalisées. L'efficacité d'une telle démarche repose sur la confiance du salarié accordée à un intervenant unique. Les solutions CIL PASS assistance peuvent passer par la mise en place d'aide financière du 1% logement (aides pour l'allègement temporaire de quittance, prêt SECURI-PASS, prêt pour double charge de logement...). Dans le cas de situations plus lourdes, la solution peut être l'orientation des personnes vers des associations qui assurent alors un accompagnement social rapproché.

LDDCH : Comment votre mission s'exerce-t-elle dans le cadre du CPLOS ?

C. GONZALES : Le CPLOS est le collecteur 1% logement des CPAM, de certaines CAF et également des Assédic de l'Est francilien pour



les salariés qui sont au chômage depuis moins de 6 mois. Aux côtés du CPLOS depuis juin 2005, je prends en charge les salariés en difficulté qui me sont signalés par les conseillers-logement ou directement par ses adhérents. J'assure avec le CIL PASS assistance, l'aide globale et personnalisée dont ces personnes ont besoin quand elles sont confrontées à de graves difficultés (surendettement, conflits familiaux, baisse de ressources). Du fait de ma position à l'extérieur du système, le contact avec le salarié se noue plus facilement. Je reste leur interlocuteur unique dans la plupart des cas. Actuellement, j'accompagne une dizaine de dossiers délicats. La grande force du référent réside dans sa capacité d'écoute pour adapter la meilleure réponse à la situation rencontrée.

Faire du social certes mais pas dans n'importe quelle condition !

Depuis deux ans et demi, la plate-forme APORIA conduit sa mission d'accompagnement des douze CIL partenaires, dans leurs actions auprès des personnes en difficulté. Les formations ont été dispensées, les procédures mises en place. La hot line et l'intranet maintiennent un contact permanent avec les collaborateurs de CIL en charge des CIL PASS assistance.

L'heure est venue de faire un bilan et LDDCH a demandé à Magali VALLET, la responsable de cette plate-forme, de nous faire part de son analyse.



LDDCH : Quel suivi faites-vous auprès des personnes que vous avez formées ?

M. VALLET : Après la formation de base dispensée pendant plus d'un an, nous sommes maintenant sur la formation continue et l'approfondissement des connaissances. L'analyse des dossiers est de plus en plus pointue et

conduit à la découverte de nouveaux sujets qui n'étaient pas encore abordés. Ceux-ci font alors l'objet de nouvelles formations comme le droit des étrangers, la violence conjugale... A l'occasion de chaque formation, nous procédons à l'évaluation des acquis et des nouveaux besoins ressentis par les référents. Le catalogue des formations que nous communiquons aux CIL, permet également de compléter la formation de leurs référents. Nous accompagnons les CIL dans la démarche qualité et réalisons des audits sur la manière dont les CIL réalisent la prestation. Les premières conclusions font apparaître que les référents ont les connaissances nécessaires pour rendre la prestation de manière satisfaisante et efficace. Les observations portent essentiellement sur la nécessité d'approfondir les diagnostics, d'affiner les solutions proposées, d'assurer complètement le bon respect des règles d'éthique et de



confidentialité.

Les référents CIL PASS assistance sont désormais beaucoup plus à l'aise dans leur mission et donc plus efficaces.



BREVE

Point sur LOGIKIA, suite à l'acquisition de SOCOFAM

Une vocation qui s'affirme : agir sur l'habitat dégradé et insalubre situé en cœur de ville. Acquisition puis réhabilitation !

Propriétaire de 607 logements depuis l'acquisition du patrimoine de la SOCOFAM, LOGIKIA a pour objectif de produire des logements adaptés pour les personnes en difficulté. Un plan de développement ainsi qu'un plan stratégique de patrimoine est en cours d'élaboration pour être soumis au Conseil d'Administration de LOGIKIA début 2006.



Garantie des risques locatifs : un nouveau dispositif à l'étude

Un nouveau système de caution par le 1% logement est à l'étude visant à renforcer le dispositif actuel de LOCA-PASS par une assurance sur les impayés de loyers apportée par les professionnels du secteur.

La loi du 26 juillet 2005 sur le développement du service à la personne fixe déjà certaines dispositions. Citons notamment le versement de compensations par le biais de l'UESL aux compagnies ou mutuelles d'assurance qui proposeront des contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés. Cette disposition mise au point par les partenaires sociaux du 1% logement, exige en contre-partie leur

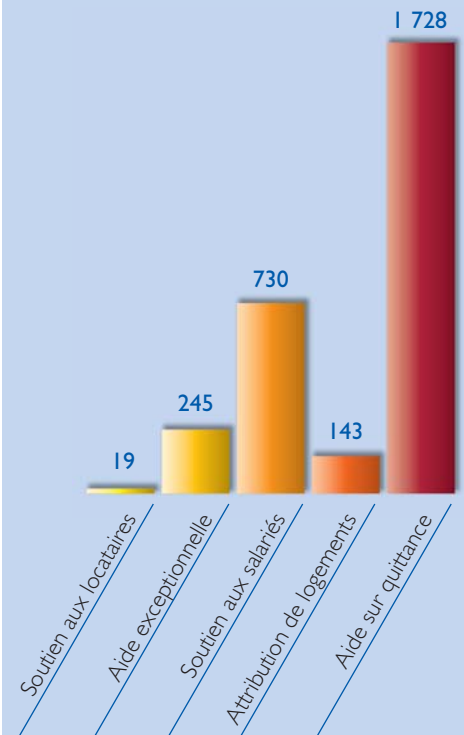
engagement à respecter un cahier des charges sociales qui exclura toute pratique discriminatoire à l'égard des populations défavorisées. Ce cahier des charges préconisera également l'application d'un niveau de loyer raisonnable. La loi prévoit par ailleurs, d'instituer un crédit d'impôt égal à 50 % du montant de la prime d'assurance annuelle pour les propriétaires de logements concernés. L'UESL prévoit l'aménagement de ses statuts pour assurer le financement mutualisé de ce dispositif.

En attendant, la garantie LOCA-PASS reste d'actualité.



LES CHIFFRES-CLES

Au 30/11/05 : 2 722 familles aidées



Droit de Cité Habitat a le plaisir de vous annoncer la nomination de Magali VALLET au poste de Responsable Actions Sociales en remplacement de Sylvain LEMAIRE.

