

# Promouvoir

l'accès au

# Logement

Tous les États membres reconnaissent que la possibilité d'**accéder à un logement sain et décent** est une condition indispensable à l'intégration sociale et à la participation à la vie sociale

## L'Inclusion dans la mixité

« Les organismes Hlm ont pour mission d'améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées afin de mettre en œuvre le droit au logement et contribuer à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers. »

Loi de lutte contre l'exclusion (29 juillet 1998).

L'accomplissement de cette mission d'intérêt général ne peut se faire sans permettre aux ménages bénéficiaires de vivre dans les mêmes quartiers ou de fréquenter les mêmes écoles, les mêmes services que les

autres ménages. Les communes situées en zones urbaines sont ainsi tenues d'offrir au moins 20% de logements sociaux.

De nombreux ménages sont dans des situations qui peuvent les conduire, sans intervention de la collectivité, à des situations d'exclusion : jeunes en recherche d'un premier logement, salariés précaires ou en mobilité, personnes âgées ou handicapées, familles. Une politique d'accueil diversifiée des ménages, ayant des difficultés à se loger aux conditions du marché, est un puissant facteur d'intégration et de prévention de l'exclusion.

## L'accès au logement : facteur d'inclusion

L'importance de la question du logement est reconnue dans la stratégie européenne de lutte contre la pauvreté et l'exclusion dont le Conseil européen de Nice de décembre 2000 a fixé les objectifs communs, en particulier celui de l'accès au logement :

« mettre en œuvre des politiques ayant pour objectif l'accès de chacun à un logement décent et salubre, ainsi qu'aux services essentiels nécessaires, compte tenu du contexte local, à une existence normale dans ce logement (électricité, eau, chauffage...) ».

Si la nouvelle stratégie européenne de lutte contre les exclusions ne reprend malheureusement plus explicitement cet objectif, la nécessité d'accroître l'offre de logements abordables est toujours reconnue.

Les organismes Hlm ont ainsi souhaité contribuer à l'année européenne de lutte contre la pauvreté et l'exclusion à travers leurs actions et bonnes pratiques afin de renforcer le rôle du logement dans les politiques d'inclusion sociale.

## L'action des organismes Hlm

Les organismes Hlm ont réaffirmé récemment dans leur projet collectif, leur volonté d'accueillir dans la mixité et la dignité tous ceux qui ont du mal à accéder au logement dans les conditions du marché. Pour en savoir plus : [www.projethlm.org](http://www.projethlm.org)

- 10 millions de personnes logées.
- 4,2 millions de logements sociaux.
- 450 000 ménages à revenus modestes ayant des difficultés d'accès au logement aux conditions du marché accueillis chaque année.

**Le rôle des Hlm dans la lutte contre la pauvreté et les exclusions, pour la cohésion sociale et économique, est essentiel.**

Le parc Hlm, longtemps étape dans les itinéraires résidentiels des ménages, accompagnant ainsi la promotion professionnelle des salariés, est aujourd'hui devenu un filet de sécurité pour des personnes marquées par les ruptures dans le domaine de l'emploi, de la famille...

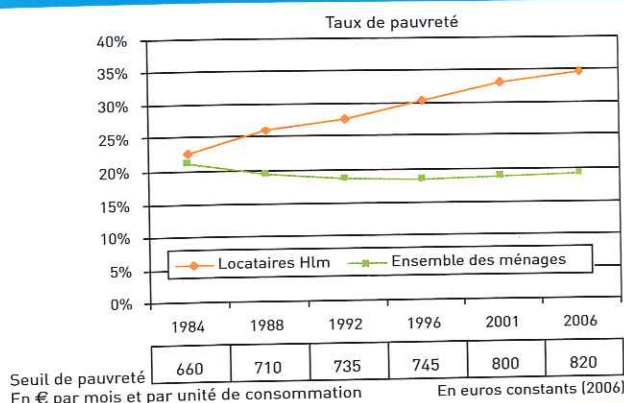
En effet, être logé à un prix abordable contribue à renforcer le pouvoir d'achat des ménages bénéficiaires.

### Quelques chiffres

- 35% des ménages locataires Hlm sont considérés comme pauvres.
- 38% des ménages entrants vivent en dessous de ce seuil de pauvreté.

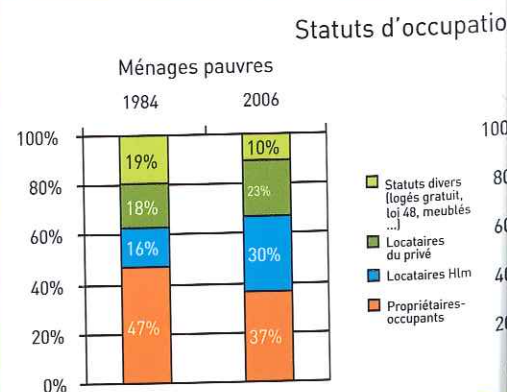
Source : calculs USH sur données Enquêtes nationales logement de l'INSEE, périmètre du calcul : ménages et non individus, Etudiants exclus, France Métropolitaine.

### Les Hlm accueillent un public de plus en plus pauvre



Source : calculs USH sur données Enquêtes nationales logement de l'INSEE, Etudiants exclus, France Métropolitaine.

### Où logent les ménages pauvres



# Agir de façon adaptée

Précarité économique, difficultés liées à la précarisation du travail, changements sociétaux (monoparentalité, vieillissement...), massification de l'accueil des publics vulnérables, risques croissants d'exclusion... sont autant de phénomènes qui renforcent la dimension sociale de l'action des Hlm.

## Prévenir la perte du logement

Eviter la perte du logement est essentiel pour lutter contre l'exclusion. Les bailleurs sociaux favorisent la mise en place d'outils préventifs afin de ne pas être conduits à l'expulsion locative : intermédiation locative, prévention des impayés et de l'endettement, sécurisation contre les risques d'impayés.

Les propriétaires, qui ont bénéficié des mécanismes d'accès social à la propriété, continuent d'être soutenus pour éviter la perte de leur logement : prévention du surendettement, parcours résidentiels adaptés.

### Accession sociale à la propriété sécurisée, Rhône-Saône Habitat

- 36 logements répartis dans 3 immeubles au cœur d'un quartier en rénovation urbaine.
- Prix de vente : 1800 euros TTC le m<sup>2</sup>.
- Devoir de conseil et d'aide au financement.
- Sécurisation en cas de difficultés : assurance revente en cas de décote du prix et garantie de rachat du logement à prix fixé par avance pendant 15 ans, garantie de relogement dans le parc locatif Hlm.

## Participer à l'hébergement et à l'accueil des personnes défavorisées

Les organismes Hlm, avec le secteur associatif, prennent part à l'hébergement et au logement des personnes sans abri et en situation de grande exclusion :

- en développant le portage immobilier de formules répondant à des besoins d'accueil d'urgence, temporaires ou plus durables,
- en contribuant lors de la sortie de logements d'insertion à proposer des solutions de logements durables.

Les Hlm se sont d'ailleurs engagés dans la mise en œuvre d'un **Service public de l'hébergement et de l'accès au logement** qui relève d'une stratégie nationale de prise en charge des personnes sans abri ou mal logées pour la période 2009/2012.

### Maison relais, Grand Besançon Habitat

- Accueil de personnes isolées de tous âges, à très faibles revenus.
- Orientées par les services sociaux suite à des problèmes d'exclusion lourde.
- Accueil préparé conjointement avec une association.
- Lieu de vie pérenne, bonnes conditions d'hygiène et de dignité, éviter les retours périodiques dans les structures sociales ou de santé.

## Droit au logement opposable

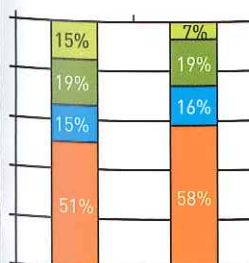
Le droit au logement est garanti par l'Etat aux personnes qui ne peuvent obtenir un logement décent et indépendant par leurs propres moyens.

Les bailleurs sociaux

sont placés au cœur de ce dispositif, puisque c'est principalement dans le logement social que sont relogés les ménages jugés prioritaires. Ils sont mobilisés pour que sur les territoires l'application de ce droit apporte des réponses cohérentes et durables entre les différents dispositifs existants de lutte contre l'exclusion par le logement. La mise en œuvre du DALO doit néanmoins se faire en conservant l'objectif de mixité sociale afin de prévenir le risque de spécialisation de certains quartiers ou immeubles.

### Evolution des logements sociaux ?

Pour mémoire, ensemble des ménages  
1984 2006



### Arrondissement de Lille, dispositif partenarial sur le droit au logement

- 15 organismes Hlm sur le territoire.
- 1800 recours relatifs au droit au logement en 2008
- Coordonner ce dispositif et les autres dispositifs d'attributions de logements sociaux (les Plans Départementaux pour le Logement des Personnes Défavorisées).
- Commissions d'attribution communes et convention gérant l'instruction des dossiers : fiches navettes individuelles, cellule de coordination.

### Foyer de jeunes travailleurs, Partenord habitat

- Permettre aux jeunes de prendre leur autonomie, sans avoir pour autant achevé leur formation/insertion professionnelle.
- Jeunes entre 18/30 ans en activité ou en formation, demandeurs d'emploi, en couple, jeunes mères avec enfants, étudiants.
- Bénéficiaires inscrits dans un parcours d'insertion.
- Expérimentation de logement autonome, animation et accompagnement social.
- Gestion assurée par une association.

### Répondre à une grande diversité de besoins de publics fragiles : jeunes, personnes âgées, handi- cées, immigrées, femmes seules

Certains publics souffrent plus particulièrement du manque de logements adaptés et abordables. Les organismes Hlm peuvent proposer des solutions adaptées : foyers pour jeunes travailleurs, résidences pour personnes âgées, logements Épour personnes souffrant d'un handicap ne leur permettant pas de vivre de façon autonome. Pour favoriser une meilleure inclusion, les organismes Hlm développent une offre d'accompagnement social. Ces logements constituent une étape dans le parcours résidentiel du ménage vers un logement durable et abordable. Aujourd'hui, 18,7% des familles monoparentales et 35,5% des personnes seules sont logées en Hlm. Les évolutions économiques, sociales et démographiques vont accentuer les besoins en logements et en services adaptés.

### Agir contre les discriminations

La lutte contre les discriminations fait partie intégrante de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion. Les bailleurs sociaux sont engagés dans une politique d'amélioration de la transparence des attributions des logements et dans la diversification de l'offre de logements. La création de réseaux de réflexion, l'inscription dans le projet EQUAL pour former les personnels, la signature d'une convention avec la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations sont autant d'actions qui renforcent la lutte contre les discriminations et favorisent l'inclusion sociale.

### Agir pour favoriser le renouvellement urbain

Certains quartiers Hlm concentrent des difficultés multiples. Les grands ensembles immobiliers nécessitent la mise en place d'actions intégrées : action sur l'environnement physique, le bâti, mais aussi sur le vivre ensemble, la relance sociale et économique du quartier. Une politique nationale de renouvellement urbain a été mise en place, et permet souvent la démolition partielle d'immeubles obsolètes, une relocalisation des logements sociaux reconstruits dans des quartiers moins sensibles et une action de diversification des formes d'habitat dans le quartier rénové (accession à la propriété, accueil classes moyennes et implantation d'activités).

### Favoriser l'insertion par l'économique

L'action, dans ce domaine, passe à la fois par des clauses d'insertion et par une politique d'emploi des organismes, dont le programme IGL00. Ce programme permet l'insertion par le logement et l'emploi des personnes ou des familles en situation de vulnérabilité sociale. Le bénéficiaire participe à la construction ou à la réhabilitation de son logement ce qui permet de l'inscrire durablement dans une dynamique de retour à l'emploi. 75% des ménages qui bénéficient de ce programme travaillent par la suite de manière régulière.

Pour en savoir plus : [www.union-habitat.org/igloo](http://www.union-habitat.org/igloo)

### Lutter contre la précarité énergétique

Pour lutter contre la précarité énergétique des habitants et le changement climatique, les bailleurs sociaux se sont engagés dans le cadre du Grenelle de l'environnement à rénover 800 000 logements pour améliorer leur performance énergétique. De plus en plus d'organismes Hlm se mobilisent pour sensibiliser les habitants aux économies d'énergie.

mixité  
sociale

diversité décent  
du logement

# Agir de façon innovante

Les évolutions des formes de pauvreté et d'exclusion, le manque croissant de logements abordables et décents, obligent les bailleurs sociaux à réfléchir à leur mission d'intérêt général mais aussi à définir de nouveaux modes d'action innovants pour apporter une réponse globale et individualisée. La gestion patrimoniale, la gestion locative ou le développement d'une nouvelle gamme de services, des principes d'intervention renouvelés sont intégrés aux pratiques des organismes Hlm pour renforcer la qualité des services proposés aux habitants et permettre de lutter plus efficacement contre l'exclusion.

## Anticiper les évolutions et besoins

Pour y parvenir, les organismes Hlm s'attachent à mieux connaître et comprendre les difficultés des ménages vulnérables en ayant une approche prospective des évolutions sociales et de leur impact sur le patrimoine immobilier et sa gestion (enquêtes, diagnostics sociaux) ; en préparant et en accompagnant l'attribution des logements et en veillant au suivi des ménages très vulnérables.

### Association régionale Hlm de Rhône-Alpes, anticiper l'évolution du coût des charges liées à l'énergie

- Etude sur l'état énergétique du patrimoine des organismes Hlm.
- Diagnostics et identification des logements les plus énergivores.
- Sensibilisation et formation des organismes Hlm pour gérer l'évolution des coûts énergétiques, cibler des métiers clés pour apporter une réponse adéquate et économiquement durable.

## Renforcer la participation des habitants et la vie associative

De nombreux organismes ont mis en place des dispositifs d'écoute et de réponse (traitement et suivi des réclamations, enquêtes, gestion des appels 24h/24, personnes en charge de la relation avec les habitants, agences de proximité...). Ils ont pris des engagements sur la qualité du service et contractualisent avec les habitants (chartes qualité de service, accords locatifs locaux, chartes de voisinage).

Parallèlement, pour lutter contre l'isolement et renforcer le lien social entre les habitants, les organismes Hlm développent des actions propres ou conjointes avec le secteur associatif afin de proposer des activités artistiques, culturelles, sociales.

## Travailler en partenariat avec le secteur associatif

Les organismes Hlm travaillent en partenariat au niveau local afin de s'appuyer sur les compétences spécialisées présentes sur les territoires (travailleurs sociaux, psychologues, médecins) et s'impliquent dans les processus institutionnels existants (ex. : commission médico-sociale de communes). Chaque intervenant au plus près de ses compétences apporte une réponse adaptée aux territoires et aux ressources.

### L'association Anjou Insertion Habitat

- Groupe constitué de l'ensemble des bailleurs sociaux du bassin d'habitat d'Angers et des associations engagées dans l'accompagnement du relogement des familles.
- Soutenir et accompagner les familles en très grande difficulté de logement.
- Adossement à une autre association pour apporter une solution sur mesure.

## Développer des offres combinées Logement/Services

Les bailleurs sociaux peuvent proposer des formules intégrées Logement/Services pour répondre aux besoins spécifiques de certains ménages sous la formule du logement foyer (résidences sociales, foyers pour personnes âgées), ou en partenariat avec des acteurs associatifs ou institutionnels (portage de courses, présence médicale, organisation d'un suivi social ou sanitaire, animation...).

### Les « familles gouvernantes », Foyer Remois

- Lieu d'habitat banalisé pour personnes sous tutelle.
- Intervenant à domicile logé dans le même immeuble.
- Suivi quotidien, tâches ménagères, veille à l'hygiène.
- Partenariat avec l'union départementale des associations de famille.

## Renforcer les compétences professionnelles

L'organisation de la montée en compétence de l'ensemble du personnel des organismes Hlm permet une meilleure compréhension des problèmes sociaux (isolement, vieillissement...) et d'apporter une solution adaptée.

De nouveaux métiers sont développés dans le même but : chargé de relogement, chargé de parcours résidentiel, responsable du service des aînés. L'accompagnement des personnels de proximité, l'organisation de procédures de gestion sont autant de moyens pour permettre le renforcement des compétences.

accéder  
décent  
logement

# Agir en faveur de la mixité

L'engagement des Hlm ne doit pas se limiter au traitement spécialisé des difficultés mais nécessite une **réponse globale, intégrée pour favoriser la cohésion sociale de tous**. Limiter l'action aux plus démunis pourrait conduire au risque de « ghettoïsation » des quartiers d'habitat social.

Pour une véritable inclusion de tous, pour l'intégration des personnes vulnérables, de l'ensemble des bénéficiaires de logements sociaux, les organismes Hlm soutiennent la promotion de toutes les formes de mixité dans le parc de logements sociaux :

- la mixité sociale,
- la diversité des formes d'habitat (logements individuels ou en immeubles collectifs, loués vides ou meublés, formules comportant espaces privatifs et collectifs, en neuf ou en réhabilitation),
- le statut d'occupation (résident temporaire, locataire, accédant à la propriété),
- la localisation des logements sociaux dans la ville.

**Solidarité et cohésion sociale** sont les missions d'intérêt général imparties aux organismes Hlm :

- favoriser l'intégration sociale, urbaine et économique, des plus fragiles en leur ouvrant l'accès à tous les quartiers et en évitant de les cantonner dans un habitat réservé aux catégories les plus pauvres,
- répondre aux attentes des catégories populaires, des familles comme des jeunes et des personnes âgées,
- agir en opérateurs de la cohésion urbaine et sociale, prévenir les déséquilibres qui pénalisent les espaces concentrant les populations en difficultés, œuvrer pour résoudre les problèmes de ces quartiers et développer des villes du « vivre ensemble ».

**C'est grâce à cette mission élargie du logement social que la lutte contre la pauvreté et l'exclusion permettra de répondre avec succès à l'inclusion durable de tous.**

## Plus d'informations :

[www.projethlm.org](http://www.projethlm.org)  
[www.union-habitat.org/europe](http://www.union-habitat.org/europe)

Contacts :

**Dominique Dujols**  
L'Union sociale pour l'habitat  
14 rue Lord Byron  
75008 Paris  
+331 40 75 68 40  
[dominique.dujols@union-habitat.org](mailto:dominique.dujols@union-habitat.org)

**Laurent Ghékiere**  
L'Union sociale pour l'habitat  
Représentation auprès de l'UE  
Square de Meus 18 - B 1050 Bruxelles  
+322 213 84 41  
[laurent.ghekiere@union-habitat.org](mailto:laurent.ghekiere@union-habitat.org)



## Nos demandes au niveau européen

L'accès au logement, et aux services qui y sont liés, doit être au cœur de la stratégie européenne d'inclusion sociale mais aussi de la stratégie post Lisbonne.

### Nos priorités

- L'accès au logement décent et abordable doit constituer une priorité forte du futur agenda social européen.
- Les politiques communautaires dans leur ensemble doivent favoriser l'accomplissement des missions confiées au logement social.
- Une meilleure association des collectivités locales et du Parlement européen au processus de la Méthode Ouverte de Coordination sur l'inclusion sociale favoriserait l'efficacité de celle-ci.
- Le développement d'indicateurs européens appropriés sur le logement décent et abordable contribue à une meilleure connaissance et à de meilleures réponses pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion.
- L'Union Européenne doit soutenir le secteur associatif qui contribue efficacement à faciliter l'accès au logement.

# inclusion sociale



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

UNION NATIONALE DES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES HLM

14, rue Lord Byron • 75384 Paris cedex 08  
Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83  
[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

Février 2010

Brochure réalisée par Virginie Toussain,  
Représentation auprès de l'Union  
européenne, L'Union sociale pour l'habitat,  
[virginie.toussain@union-habitat.org](mailto:virginie.toussain@union-habitat.org)