

## **Habitat et Humanisme. Une ville à visage humain**

---

Un logement décent, à faible loyer, dans un environnement agréable, proche de toutes commodités, pour des familles en difficulté... C'est ce que propose Habitat et Humanisme : des appartements en très petit nombre, dispersés, situés prioritairement dans des villes qui ont moins de 20 % de logements sociaux ou qui disposent d'atouts comme la proximité du métro. Pour favoriser l'insertion et l'adaptation des familles à leur nouveau cadre de vie, tous les locataires sont soutenus par des bénévoles.

Habitat et Humanisme est un mouvement associatif créé en 1985 par le père Bernard Devert pour offrir des logements dignes aux plus défavorisés, dans des quartiers non stigmatisés. La personne est au cœur du projet de l'association qui poursuit trois objectifs : un habitat pour tous, une ville à visage humain, une économie de partage.

Le mouvement a pris de l'ampleur et ce sont aujourd'hui 39 associations et 1 300 bénévoles sur toute la France qui interviennent localement pour trouver des logements, accompagner les familles et apporter leur savoir-faire. Le mouvement bénéficie des compétences d'un réseau de professionnels bénévoles du bâtiment, de l'architecture, de la banque, de l'immobilier.

Habitat et Humanisme s'est implanté en Île-de France en 1992, où l'association fonctionne avec 8 salariés et 130 bénévoles. Elle est dotée d'un conseil d'administration opérationnel présidé par Bernard De Korsak : pour 90 % d'entre eux, les administrateurs sont en charge

de dossiers opérationnels. La structure couvre tous les départements d'Île-de-France hormis la Seine-et-Marne, et dispose de logements dans 45 communes, dont Paris, Saint-Denis, Versailles, Saint-Germain-en-Laye, Le Kremlin-Bicêtre, Andrésy, Viroflay, Chilly-Mazarin, Évry, Courbevoie, Rueil-Malmaison...

### ***Trouver des logements***

Pour être en mesure de loger dans un environnement agréable des personnes touchées par la précarité, Habitat et Humanisme dispose de plusieurs outils.

Le principal est La Foncière d'Habitat et Humanisme : une société en commandite par action<sup>1</sup>, créée en 1986 et agréée par l'État, qui bénéficie de subventions des collectivités locales, de prêts de longue durée de la Caisse des dépôts et du 1 % logement, et procède régulièrement à des appels publics à l'épargne visés par la Commission des opérations de Bourse (COB). Cette société achète et réhabilite les logements qu'elle finance en fonds propres pour 25 % en moyenne, le reste provenant de subventions de l'État et des collectivités locales (50 %) et de prêts (25 %).

Habitat et Humanisme a en outre deux autres moyens d'agir :  
– elle propose à des propriétaires privés de louer leur patrimoine à des personnes

---

<sup>1</sup> La société en commandite par action, dont le capital est divisé en actions, est constituée entre un ou plusieurs commandités, qui ont la qualité de commerçant et répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales, et des commanditaires, qui ont la qualité d'actionnaires et ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

en difficulté, directement ou par l'intermédiaire d'agences immobilières à vocation sociale, en garantissant les loyers ;

– elle prend à bail des logements auprès de bailleurs sociaux ou d'institutions (l'association loue par exemple 4 logements dans un immeuble de la Banque de France, à Paris, où se retrouvent des employés de la banque et les familles logées par l'association).

En Île-de-France, 130 logements sont détenus par La Foncière, 100 appartiennent à des propriétaires privés et 110 sont pris à bail. Soit, en tout, 340 logements dont les loyers varient en fonction des financements obtenus.

Pour constituer ce parc locatif, la directrice et les administrateurs d'Habitat et Humanisme prospectent, ciblent des villes et des quartiers ayant peu de logements sociaux, vont à la rencontre des bailleurs, des propriétaires et des élus locaux afin de les convaincre de l'intérêt des projets. Une démarche d'autant plus difficile que les villes et les quartiers ciblés sont toujours dotés d'un cadre de vie privilégié. « *Trouver des opportunités foncières est un travail de longue haleine, explique Claire Châlons, directrice d'Habitat et Humanisme Île-de-France, et l'emballage actuel du marché immobilier accentue les difficultés.* »

D'autres produits d'épargne solidaire contribuent à financer l'action de ce mouvement.

#### LES PRODUITS FINANCIERS SOLIDAIRES

Les produits financiers développés ont un effet levier : avec 100 euros d'épargne, H & H peut obtenir 50 euros de prêt à long terme et 250 euros de subventions, soit 400 euros pour financer un logement.

##### *L'épargne solidaire*

- Le fonds commun de placement (FCP) est géré par le Crédit lyonnais qui reverse à H & H 50 % des frais de gestion et 80 % des droits d'entrée. Tous les ans, les souscripteurs font

don d'un quart de leurs intérêts, pour lesquels ils bénéficient d'avantages fiscaux.

- L'assurance-vie est gérée par la compagnie AVIP. 1 % de la prime et une partie des frais de gestion sont versés sous forme de don à H & H. 10 % des sommes collectées sont investies dans La Foncière.

- Le livret d'épargne « Agir » est géré par le Crédit coopératif. Chaque année, H & H reçoit 50 % des intérêts des souscripteurs qui bénéficient d'avantages fiscaux.

##### *L'actionnariat solidaire*

- Les actions de La Foncière peuvent être souscrites par une personne morale. Le prix de l'action est de 114,34 euros.

- Les actions de Habitat et Humanisme Développement (société de financement de logements d'insertion créée en 2002) sont disponibles au prix de 114,34 euros pour les particuliers qui ont droit à une réduction d'impôt égale à 25 % de la somme investie à condition de conserver leur action au moins cinq ans.

##### *Quelques chiffres de 2004 pour H & H Île-de-France*

324 donateurs et 180 adhérents ont permis de collecter 112 000 euros

403 actionnaires de La Foncière, pour 28 455 actions

228 actionnaires de H & H Développement, pour 10 278 actions

257 souscripteurs de FCP, pour 22 449 parts

#### ***Favoriser l'insertion des familles et les liens sociaux***

Pour l'association, « *être logé est un acquis essentiel mais qui ne suffit pas. Une relation humaine offerte gratuitement, basée sur l'échange, le respect, la fraternité est indispensable<sup>2</sup>* ». Les ménages qui intègrent les logements du parc d'Habitat et Humanisme sont orientés par les services sociaux et sont reçus pour un entretien avec une personne de l'association. Pour 80 % d'entre eux, leurs revenus se situent en-dessous des seuils qui limitent l'accès au logement social. Un quart des résidents sont des femmes seules avec enfants. Un accompagnant bénévole est

<sup>2</sup> Habitat et Humanisme Île-de-France, rapport d'activité 2004.

désigné pour chaque famille entrante qui est aussi suivie pas un travailleur social. Une aide d'autant plus indispensable que 40 % du parc est en logement temporaire : les locataires ne peuvent y rester plus de trois ans.

L'accompagnant bénévole est un habitant du voisinage, formé et rattaché à l'un des 10 groupes locaux de la région. Il offre une écoute, aide à la gestion et à l'appropriation du logement, conseille, accompagne... « *Il est un relais, mais peut aussi devenir un ami*, confie Claire Châlons. *Pour certaines familles, le bénévole est la seule personne extérieure à la famille qu'ils reçoivent chez eux.* » Les accompagnants bénévoles sont une centaine en région francilienne, auxquels s'ajoutent une dizaine de bénévoles-bricoleurs qui effectuent des travaux d'entretien dans les logements.

Divers moyens sont utilisés pour trouver ces bénévoles : participation à des forums d'associations, annonces dans la presse, mobilisation du réseau associatif local.

### ***Un exemple de projet au 12, rue Émile-Connoy, à Saint-Denis***

Le 30 juin 2005, Habitat et Humanisme a inauguré un nouveau bâtiment de sept appartements : quatre logements « très sociaux » financés en ANAH LIP<sup>3</sup> (T1, T2, T4 et T5) loués 5,21 euros/m<sup>2</sup> et trois logements intermédiaires financés en PLI<sup>4</sup> (T1, T4 et T5) loués 8,77euros/m<sup>2</sup>. Soit 458 m<sup>2</sup>, variant du 28 m<sup>2</sup> au 133 m<sup>2</sup>, où cohabiteront des résidents d'âge, d'origine et de parcours très divers.

---

<sup>3</sup> Les logements d'insertion privés (LIP) sont des logements pour lesquels les propriétaires bailleurs privés ont bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) à taux majoré pour réhabiliter leurs logements vacants et y loger des personnes défavorisées. Le montant de la subvention varie entre 40 % et 70 % du montant des travaux.

<sup>4</sup> Le prêt locatif intermédiaire est un prêt réglementé pour la production de logements destinés aux ménages dont les revenus dépassent les plafonds d'accès au logement social mais ne parviennent pas à se loger dans le parc locatif privé.

Entièrement refait à neuf, ce bâtiment du XIX<sup>e</sup> siècle est situé dans le centre-ville de Saint-Denis, à quelques pas de la Basilique et du métro. Il a été cédé à bas prix par l'OPHLM de Saint-Denis en décembre 2002. Seuls les murs étaient viables ; Habitat et Humanisme a choisi de réhabiliter entièrement le site afin de préserver le caractère architectural de l'immeuble, tout en redistribuant l'espace de vie afin qu'il soit conforme aux normes d'hygiène, de confort et de sécurité. L'opération a coûté un million d'euros, dont 30 % financés par les fonds propres d'Habitat et Humanisme. Ont participé au projet : l'ANAH, à hauteur de 331 000 euros, la Caisse des dépôts, le Mouvement d'aide au logement<sup>5</sup>, l'État, le conseil régional d'Île-de-France, le GIPEC<sup>6</sup> 1 %. Les familles emménageront durant l'été 2005, sur proposition des quatre réservataires : la préfecture de la Seine-Saint-Denis, la mairie de Saint-Denis, le 1 % patronal et Habitat et Humanisme.

Dans le cadre de ces attributions, Habitat et Humanisme veille à la mixité des profils sociaux des ménages et à leurs origines diverses. Les familles seront accompagnées par un groupe de bénévoles référents avec lesquels s'organiseront des conseils de maison pour créer du lien entre les locataires et avec le voisinage.

### ***En conclusion...***

Un petit nombre de logements et un réseau de bénévoles actifs permettent à Habitat et Humanisme d'apporter une réponse individuelle adaptée à chaque famille. Pour l'association, l'insertion sociale des ménages touchés par la précarité passe par le logement, mais elle repose aussi sur la mobilisation de tous, une solidarité et une ouverture à la mixité sociale des villes les plus favorisées.

---

<sup>5</sup> Mouvement créé dans les années cinquante pour faire face à la crise du logement à Paris, qui travaille en partenariat avec Habitat et Humanisme dans le cadre de financements de logements intermédiaires.

<sup>6</sup> Groupement interprofessionnel pour la participation à l'effort de construction.



*Les appartements du 12, rue Émile-Connoy, à Saint-Denis, acquis et rénovés par Habitat et Humanisme*

---

Habitat et Humanisme  
8, rue Simon-Le Franc  
75004 Paris  
Tél. : 01 48 87 93 87  
Fax : 01 48 87 93 76  
[www.habitat-humanisme.com](http://www.habitat-humanisme.com)  
<http://iledefrance.habitat-humanisme.org>

Mots clés (indexation DPH) : ACCÈS AU LOGEMENT, PÉNURIE DE LOGEMENT, LUTTE CONTRE L'EXCLUSION, HABITAT.

Fiche réalisée le 08/06/2005

---