

# Conférence de consensus sur le **logement**

## ATELIER 3 « LES ENJEUX DU PARC SOCIAL »

### Préambule

« *Ceux qui sont au centre de cette conférence, ce sont les habitants de notre pays* », a déclaré Gérard Larcher lors du lancement de la Conférence de consensus sur le logement : « *Quand on parle du logement, on peut bien sûr parler normes, chiffres et budgets. Mais on doit le faire en ayant à l'esprit que notre boussole, ce doit être le mieux-être de nos concitoyens et la cohésion de nos territoires* ».

C'est dans cet esprit et parce que **le logement est le socle indispensable et le point de départ de la construction familiale**, que l'UNAF a souhaité prendre toute sa place dans cette concertation pour apporter sa particularité et son expertise de la réalité de la vie quotidienne des familles. Le logement est perçu par les familles, et encore plus par celles en situation de fragilité, comme un élément protecteur, structurant et un espace de sécurité et de stabilité contre les aléas de la vie (*comme le démontre [l'étude de l'UNAF sur le désir d'enfants](#)*).

L'UNAF prend en compte **la situation de la famille plus que son statut d'occupation du logement** : qu'elle soit locataire, dans le parc public ou dans le parc privé, qu'elle soit accédant à la propriété, propriétaire d'une maison individuelle, ou copropriétaire en milieu rural ou en milieu urbain, ... Elle aborde ainsi **la question du logement de manière globale et territoriale**, en fonction des cycles de vie des familles, en tenant compte de leurs réalités économiques, sociales et familiales en cohérence avec une approche plus large de l'habitat qui tient compte des besoins des familles en termes d'écoles, de transports, d'équipements, de cadre de vie et de services.

**La politique du logement doit être une politique d'égalité face au droit au logement**, mais aussi une politique de respect des diversités dans l'accès au logement, en fonction des situations financières, personnelles, familiales et professionnelles. De ce fait, la question du logement des personnes en situation de fragilité, ne doit pas être dissociée de la politique générale du logement.

**La qualité du logement doit également rester une priorité** car la « non qualité » est génératrice de problèmes sociaux importants en termes de santé, de bien-être, d'estime de soi... La qualité du logement doit être traitée, du point de vue du confort (normes d'habitabilité), de la taille des logements (taille du logement en adéquation avec la taille de la famille), mais également en fonction de leur localisation (par rapport au lieu de travail, par exemple) et des différents services et équipements de proximité (transports, infrastructures numériques, etc.).

Pour l'UNAF, la politique du logement ne doit pas viser uniquement les difficultés conjoncturelles d'offre de logement et la gestion du présent. Elle doit, par une approche dynamique et réactive, organiser la fluidité des parcours résidentiels au regard des besoins évolutifs des familles.

Cela signifie pour l'UNAF :

- **Observer, comprendre et anticiper les réalités vécues par les familles** en tenant compte de leur diversité et des spécificités territoriales pour un diagnostic partagé avec l'ensemble des parties prenantes, pour mettre les familles au cœur des politiques publiques ;
- **Répondre à la diversité des besoins des familles** en adaptant les politiques publiques de droit commun et les politiques locales pour permettre à chacun et à chaque famille l'accès à un logement de qualité et en trouvant des solutions sur tous les secteurs du logement et l'État garant de la solidarité nationale ;
- **Faire du logement un socle de stabilisation pour la famille** et un élément du mieux vivre ensemble et de mixité sociale ;
- **Faire de la mobilité résidentielle et de la mobilité professionnelle des enjeux d'attractivité, de durabilité et de cohésion des territoires dans une approche globale** et pas seulement économique : services publics, cohésion sociale, mise en valeur environnementale, économie solidaire et de proximité, moyens de transports collectifs, lutte contre le changement climatique, et les zones blanches numériques, etc. ;
- **Associer les habitants et les familles** à la co-construction des projets d'habitat et d'urbanisme qui vont déterminer et impacter leur condition de vie au quotidien ;
- **Informier, sensibiliser et accompagner** les familles pour prévenir les difficultés et pour sauvegarder le logement familial ;
- **Construire pour l'avenir**, des logements évolutifs qui puissent s'adapter à l'évolution des structures familiales, en anticipant pour ne pas subir et éviter les erreurs du passé.

Avec l'appui et l'action des UDAF et des URAF, au plus près des familles sur le terrain, l'UNAF s'engage ainsi à jouer son rôle d'observatoire de la vie des familles, afin d'éclairer dans leur décisions, tous les acteurs du logement, de l'aménagement du territoire et de la cohésion sociale.

**S'agissant des « enjeux du parc social »,** l'UNAF considère que dans un contexte de difficultés économiques et sociales de plus en plus importantes et complexes, le rôle du logement social est plus que jamais essentiel pour répondre aux besoins des familles. Le logement social a un rôle incontournable en matière de protection et de solidarité pour les familles. Il représente un filet de protection de la cellule familiale. Il est également un élément d'équilibre de notre société pour une mixité sociale et intergénérationnelle, afin de permettre l'exercice des solidarités familiales, élément indispensable de la cohésion nationale. Le logement social doit ainsi conserver sa capacité à accueillir les familles les plus pauvres, mais également les classes moyennes qui éprouvent un sentiment de déclassement de plus en plus accentué.

## PROPOSITION 1 : FACILITER LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DES MÉNAGES ET DES FAMILLES À L'INTERIEUR DU PARC HLM DANS UN CADRE CHOISI

### CONSTAT :

Les besoins de mobilité des familles en fonction de l'évolution des structures familiales d'un logement plus petit vers un logement plus grand et inversement se posent au sein du parc HLM. On sait que libérer un grand logement permettra de libérer en chaîne plusieurs logements.

### OBJECTIF DE LA MESURE :

Répondre aux demandes de mutation vers un autre logement social lorsque les conditions de vie évoluent pour lutter contre les phénomènes de sur-occupation ou de sous occupation (naissance, décohabitation, séparation, garde alternée, recomposition familiale, handicap, vieillissement).

### SOLUTIONS PROPOSÉES :

- **Calculer le loyer du nouveau logement en fonction du prix au m<sup>2</sup> du logement quitté**, des modulations peuvent être prises en compte pour les familles dont les revenus s'approchent des plafonds ;
- **Faciliter la gestion des mutations entre les différents bailleurs sociaux** dans un bassin d'habitat cohérent ;
- **Solliciter le parc de logement des organismes collecteurs du 1% logement**, notamment dans les zones tendues ;
- **Développer la construction de logements en accession sociale à la propriété**, ou de logements intermédiaires.

## PROPOSITION 2 : PRÉSERVER LA MIXITÉ SOCIALE AU SEIN DU PARC HLM

### CONSTAT :

Dans la continuité de la loi Égalité & Citoyenneté, l'avant-projet de loi ELAN introduit des dispositions visant à restreindre le droit au maintien dans le parc social, ce qui accentue les inquiétudes des familles concernées. Dans les zones tendues, parmi les familles qui vont devoir quitter leur logement, certaines savent d'ores et déjà qu'elles n'auront pas de solutions de relogement, compte tenu du manque d'offre de logements locatifs privés à prix accessibles, non adaptés à la vie familiale (taille du logement, fonctionnalités, ...) aux garanties qui leur seront exigées, aux frais de déménagement et d'installation, et sans compter les difficultés d'adaptation de la vie familiale et sociale (écoles, modes de garde, ...), et sans être non plus en mesure d'accéder à la propriété.

Par ailleurs, le durcissement des critères de ressources pour l'accès et le maintien dans le parc social présente le risque d'aller à l'encontre de l'objectif même de mixité sociale, en faisant partir les familles qui font cette mixité. L'UNAF insiste sur l'impérieuse nécessité de ne pas opposer les catégories de familles et de ménages entre eux. Elle rappelle que rien ne sera réglé tant que l'on ne produira pas plus de logements à loyers accessibles là où se situent les véritables besoins.

#### *OBJECTIF DE LA MESURE :*

Trouver des solutions de relogement plus équitables pour les familles concernées par les critères d'éviction du logement social afin de ne pas les mettre en difficultés et de préserver dans le même temps la mixité sociale.

#### *SOLUTIONS PROPOSÉES :*

- **Laisser le choix à ces familles de rester dans le logement social**, tout en leur appliquant un loyer plus en adéquation avec leur niveau de ressources, afin de maintenir la diversité sociale du parc ;
- **Accompagner les familles qui seraient amenées à quitter leur logement :**
  - Aider les familles dans la recherche d'une solution de relogement, notamment dans le parc de logement des organismes collecteurs du 1% logement ;
  - Leur ouvrir le droit à la Garantie Visale.
- **Rendre les quartiers d'habitat social plus attractifs :**
  - Appréhender la mixité sociale au-delà des seuls critères de revenus des familles : introduire d'autres critères fondamentaux comme l'école, les crèches, les transports, les services, le cadre de vie, les espaces verts, la sécurité, la vie sociale, mais aussi l'intergénérationnel et le « vivre ensemble » ;
  - Rénover les logements et mettre l'accent sur la rénovation énergétique.

---

UNAF 28, place Saint-Georges 75009 Paris.

Tel. 01 49 95 36 00.

[www.unaf.fr](http://www.unaf.fr)

Contact Marilia Mendes : [mmendes@unaf.fr](mailto:mmendes@unaf.fr)