



Au service de la lutte contre la pauvreté et les exclusions



HABITAT ET INSERTION COMMENT PEUT-ON FAVORISER LE VIVRE ENSEMBLE ET L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS UN HABITAT DIGNE ?

SYNTHESE

Labos de l'ANSA

Décembre 2012

Habitat et Insertion : comment peut-on favoriser le vivre ensemble et l'accès, comme le maintien, dans un habitat digne ?

Synthèse des labos de l'ANSA

Le présent document présente une synthèse des axes de réflexion, des échanges et des pistes d'actions pour favoriser le vivre ensemble, l'accès et le maintien dans un habitat digne, développés dans le cadre de trois réunions du « Labo¹ Habitat et Insertion » animées par l'ANSA de mai à juillet 2012, rassemblant responsables associatifs et administratifs, experts, bailleurs sociaux, travailleurs sociaux et techniciens.

Cette synthèse s'accompagne d'un recueil des projets identifiés.

La thématique de l'habitat et l'insertion rencontrant un des axes de travail prioritaires de la Fondation Macif, celle-ci est partenaire de l'Agence nouvelle des solidarités actives dans le cadre de ce Labo.

Les éléments restitués rendent compte d'une pluralité de points de vue au sein du groupe sans avoir nécessairement fait l'objet d'un consensus.

L'ANSA tient à remercier vivement l'ensemble des participants au Labo, dont l'expertise et l'expérience ont permis la réalisation de ces travaux :

Yves AUBERT, Communauté Urbaine de Strasbourg
Bertrand AVRIL, Habitat et Humanisme
Sophie CARTOUX-SCHMITT, Compagnons bâtisseurs Rhône-Alpes
Marie DELANNOY, LOGEO
Elisabeth GRAS, conseil général de Côte d'Or
Gwenaëlle EVIN, OPHLM Aubervilliers
Christian LAIDEBEUR, Habitat participatif et finances citoyennes
Samuel JABLON, Ville et habitat
Florian MAILLEBUAU, UNHAJ
Dominique SCHALCK, Habitats solidaires
Sébastien THIERY, politiste, concepteur
Pascale THYS, Habitat et participation
Guy COURTOIS, Fondation MACIF
Roselyne SERAC, Fondation MACIF
François TACONET, Habitats Solidaires
et l'appui d'Hélène GIGAN et Ninon OVERHOFF de l'ANSA pour la prise de note

Contacts ANSA : Lucie ASSMANN et Sylvie HANOCQ,

lucie.assmann@solidarites-actives.com – sylvie.hanocq@solidarites-actives.com

¹ Labo de l'Ansa : Autour d'une réflexion prospective mais concrète sur les problématiques et les enjeux de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, les « Labos » de l'ANSA rassemblent, dans des groupes de travail d'une douzaine de participants, des personnes d'horizons variés (institutionnels, usagers, chercheurs et praticiens) qui enrichissent, par leur expertise, les réflexions de l'association avec l'objectif d'apporter des pistes de solutions innovantes et efficaces. Ce travail se fait volontairement en parallèle et en complément des politiques publiques engagées par l'Etat et les collectivités locales, dont l'ANSA est par ailleurs partie prenante

SOMMAIRE

1. Eléments de contexte et constats	2
2. Enjeux	4
2.1 Réinventer la ville et l’habitat	4
2.2 Développer des réponses adaptées	5
2.3 Interroger les dispositifs existants.....	8
2.4 Revaloriser le lien social	9
3. Pistes d’actions	10
3.1 Agir sur la forme de l’habitat.....	10
3.2 Valoriser la participation comme vecteur d’insertion.....	15
3.3 Créer du lien et favoriser l’insertion dans l’habitat social.....	19
4. Annexes	21
4.1 Conclusion	21
4.2 Initiatives	22
4.3 Ressources - bibliographie.....	29
4.4 Glossaire - références.....	29

1. Eléments de contexte et constats

Le logement, reflet des inégalités sociales, représente pour les plus démunis plus que jamais une condition essentielle de l’insertion. Or, la crise qui sévit depuis la fin des années 2000 a non seulement aggravé les difficultés de logement des plus vulnérables, mais fragilisé les ménages appartenant à la classe moyenne, qui peuvent de plus en plus difficilement se maintenir dans une situation décente. De plus en plus de ménages sont exclus de fait des dispositifs d’accès au logement, même social, et se trouvent confrontés à la pénurie et à la sur-occupation de logements, parfois contraints à vivre dans des squats, logements insalubres, hôtels meublés, lorsque que ce n’est pas dans la rue.

En 2012, 3,6 millions² de personnes sont mal-logées en France, selon les chiffres de la Fondation Abbé Pierre, qui souligne en outre une inquiétante « érosion de la solidarité nationale envers les plus modestes et envers tous ceux qui ne peuvent se loger aux conditions du marché ».

Cette problématique est d’autant plus prégnante dans les zones dites « en tension », où la demande est bien supérieure à l’offre. C’est bien sûr le cas dans la plupart des métropoles françaises, l’île de France en tête, mais également dans de nombreuses zones touristiques, où les locations saisonnières privent les plus défavorisés d’un logement stable. L’économiste Michel Mouillart chiffre ainsi autour de 970 000 le déficit en logements accumulé au cours des dernières décennies. Ceci pose la question

²Chiffres-clés :

- 3,6 millions de personnes non ou très mal-logées, soit 14% des ménages
- 1,2 millions de personnes attendant un logement social
- 685 000 personnes dépourvues de logement
- Pour 3 Français sur 4, il est désormais difficile de se loger. 2
-

des formes urbaines à privilégier pour permettre l'accès de tous au logement : développement de l'habitat pavillonnaire ou augmentation de la densité urbaine via la construction de tours ?

Mais les solutions à trouver ne concernent pas seulement la construction, et au-delà de la question du logement, c'est la question plus large de l'habitat qui sera envisagée dans ce laboratoire, traitant non seulement du logement mais de ses conditions, intégrant aussi bien les questions d'appropriation du lieu que celles de son insertion dans un environnement urbain et social : « en réalité, une crise en cache une autre : celle du logement cache celle de l'habitat et de l'urbanisme, du « vivre ensemble » et du lien social. »³. L'insertion peut alors dépendre de solidarités de proximité, de mobilisation citoyenne ou encore de l'investissement d'entreprises.

A partir de ce thème multidimensionnel, notre laboratoire a cherché, sans pour autant occulter les réformes de politiques publiques actuelles, à identifier les enjeux qui pourraient les dépasser, pour repérer les domaines pour lesquels la société civile se révèle ou pourrait se révéler complémentaire de la puissance publique. Le sujet « habitat et insertion » entendu comme insertion « dans » et « par » l'habitat, sera donc envisagé plus largement que le droit commun, pour explorer les angles de mobilisation des associations, des entreprises et des citoyens.

Des premiers constats ont émergé au démarrage des « Labos » :

■ **L'évolution des parcours de vie et la transformation des flux**

Au cours des cinquante dernières années, les modes de vie ont considérablement évolué. On constate une dé-corrélation flagrante entre la façon dont s'écrivent les parcours résidentiels et la manière dont ils sont envisagés par la puissance publique : les ménages « dé-cohabitent », sont mobiles en raison de parcours de vie évolutifs, connaissent des ruptures sociales. Une lame de fond d'insécurité traverse le corps social de part en part.

Sur les territoires, on assiste à une révolution des flux de populations : certains quartiers se vident tandis que d'autres se remplissent, notamment au gré des fluctuations du marché. Il est temps que la politique du logement prenne acte de ces nouvelles données.

■ **La précarisation grandissante des salariés et la nécessaire responsabilisation des entreprises**

Un nombre croissant de personnes mal-logées occupe un emploi, ce qui soulève la question du logement des « travailleurs pauvres ». S'il existe encore un filet de sécurité protégeant les personnes les plus vulnérables, les dispositifs à destination des salariés précaires ont tendance à s'éroder.

Ces salariés précaires, suite à une rupture de vie (dé-cohabitation ou problème de santé) sont parfois contraints de vivre chez un tiers, dans leur voiture, ou même deviennent sans-abris. Cette situation invite aussi à questionner le rôle des employeurs dans la situation de leurs salariés dans le logement.

■ **Des temporalités contradictoires**

Une autre difficulté réside également dans la question du temps : la construction, l'aménagement, le réaménagement sont autant d'actions qui s'inscrivent nécessairement dans le long terme. Cette temporalité rentre inévitablement en conflit avec l'urgence sociale dans laquelle se trouvent les personnes en situation de précarité.

³ Source : Habitat & Humanisme : En finir avec le mal-logement

- **L'exclusion sociale doit être entendue au sens large**

Il serait réducteur de considérer que l'isolement social est l'apanage des pauvres. C'est une condition transversale, pouvant affecter des personnes de toute situation sociale. Ce constat est flagrant par exemple pour les personnes âgées.

2. Enjeux

2.1 Réinventer la ville et l'habitat

Mettre les formes urbaines au cœur de la question du vivre ensemble

La question du « vivre ensemble », souvent évoquée dans des domaines aussi divers que l'éducation ou les relations de travail, se pose également dans l'évolution nécessaire vers des modes d'habitat collectif.

Un premier pas concerne le respect et le renforcement de la loi SRU, un excellent levier pour le développement du logement social. Obliger les opérateurs de la construction à produire 25 % (projet de loi de pour passer de 20% à 25% d'ici le dernier trimestre 2012) de logement social est une façon de parvenir à une réelle densité tout en incluant des populations modestes dans des quartiers résidentiels.

Il a été proposé de substituer à la traditionnelle « densification » le terme d'« intensification » urbaine. Il exprime à la fois un urbanisme plus condensé et la capacité à faire des quartiers ou des territoires des espaces de mixité fonctionnelle et sociale. Il permet en outre une entrée par les services à la population et non plus le service au bâti.

Le concept d'intensification est également plus porteur que celui de densification car il permet de mettre en exergue les rythmes urbains. La ville pourrait être comparée à une forêt, qui ploie et se déploie selon la cadence variable de l'habitat. Les temps de passage en ville diffèrent en effet d'une population à l'autre. La planification urbaine et les services associés devraient s'y adapter. Cela permettrait d'occuper ou de mobiliser plus ou moins d'espace en fonction des parcours de vie. Le logement ne doit pas nécessairement se penser de manière pérenne.

La question des formes urbaines est également liée à la problématique de la mobilité, dont les évolutions détermineront les formes urbaines à venir, et seront la marque d'une nouvelle conception des échanges et des solidarités sur un territoire.

Inventer de nouvelles formes d'habiter

La thèse d'une capacité de logement manquante peut être considérée comme erronée. Il faudrait en réalité s'interroger sur la manière dont nous construisons nos villes. À l'heure actuelle, les logements se réduisent, selon certains, essentiellement à des sortes de niches vouées à une « dissimulation des corps » normalisée. Construire en masse et dans l'urgence ne pourrait mener qu'à des catastrophes urbaines.

Dans les années soixante-dix déjà, se posait la question de notre capacité à inventer de nouvelles formes d'habitat. Cette interrogation semble toujours ouverte à ce jour, alors même que depuis plusieurs décennies un nombre important d'acteurs, de réseaux et de groupes investissent une énergie considérable dans ce champ. Il est grand temps de rénover nos schémas mentaux, nos catégories de pensée et d'élaborer de nouveaux modes de vie. Par exemple, pourquoi ne

développerait-on pas le logement nomade ? Quelle barrière intellectuelle ou culturelle nous en empêche ?

Il faudrait de la même manière utiliser les espaces vacants non-répertoriés, comme par exemple les bureaux vacants qui ne sont que pure valeur spéculative, ou encore le parc immobilier de l'État et des collectivités.

En outre, l'« eurythmie urbaine » devrait se doubler d'une eurythmie de l'habitat lui-même. Ainsi, on pourrait imaginer le logement comme un espace évolutif, comprenant tantôt deux pièces, puis se subdivisant en deux appartements en cas de décohabitation.

2.2 Développer des réponses adaptées

Faire émerger les besoins des personnes

Toute réflexion, toute initiative autour de l'insertion et de l'habitat doivent porter une vigilance particulière aux réels besoins et attentes des personnes, sans imposer une solution a priori.

L'analyse des besoins doit impérativement tenir compte du ressenti et des aspirations des personnes concernées. En Belgique, on a par exemple constaté que des ménages vivant dans une situation de « camping résidentiel » refusaient les propositions de relogement qu'on leur faisait. Il faut entendre par « camping résidentiel » le fait de vivre à l'année dans des installations saisonnières (camping-car, mobile home...)

De la même manière, certains ne se sentent pas particulièrement « désinsérés ». Pourtant ils le sont bel et bien aux yeux des pouvoirs publics qui font valoir la norme du logement. Il importe donc d'associer les citoyens aux initiatives qui les concernent.

Un projet peut s'asseoir sur une conceptualisation grossière, incomplète ou erronée de son public cible, si bien que, même amendé, il ne répondra pas au besoin. La question de l'écoute des besoins, si elle est centrale, est très délicate. Sont cités des exemples mettant en lumière le fait que les besoins exprimés peuvent être conditionnés par des représentations et des normes que les individus intègrent dès l'enfance, comme par exemple l'idéal d'un logement individuel et stable.

Un tel « formatage » influence donc très fortement la conception de l'habitat et les souhaits des personnes, c'est pourquoi il est très difficile de proposer des approches nouvelles. Il s'agit donc d'être vigilant quant à la distinction entre besoins réels et besoins normés quand on questionne les personnes mal logées sur leurs besoins.

Une intelligence territoriale pour des réponses locales

Les enjeux sont territoriaux, en premier lieu parce que les besoins en logements sont localisés : il existe un véritable problème en Île-de-France, dans les grandes agglomérations et sur la Côte-d'Azur. Selon certains, c'est sur ces territoires qu'il faut concentrer les réponses. La distinction fondamentale entre les problématiques et les pistes de solutions en milieu rural et en milieu urbain a été fortement soulignée. L'inscription au cœur des flux (de transports, de commerces, etc.) doit également être prise en compte. La pertinence d'un projet logement se mesure en grande partie à la proximité des services publics et à l'adaptation aux flux urbains.

Chaque territoire abrite ensuite des problématiques différentes, il est donc urgent de développer une intelligence territoriale, ce qui n'est pas évident dans un pays jacobin et centralisateur comme la France. Il faut se demander comment concilier une approche globale du logement avec des initiatives très locales.

Dans cette optique, il est proposé de renoncer à l'emploi du terme « solutions », qui contient une prétention à l'universalité qui nous empêche de nous remettre en question, pour lui préférer celui de « réponse ».

Des réponses par situation

Il est souhaitable d'apporter des réponses différenciées via des habitats diversifiés selon les publics cibles (les sans domicile fixe, personnes souffrant d'addictions, de problématiques psychiques, n'ont pas les mêmes besoins que les personnes présentant « seulement » des difficultés d'ordre financier). Dès lors, il apparaît plus adapté de raisonner en terme de situation et non pas de publics, ce qui semble plus juste intellectuellement, et évite la stigmatisation.

Dépasser la profusion de normes et de réglementations

L'incapacité actuelle de la plupart des acteurs à trouver des réponses à la question du mal-logement réside notamment dans le volume de normes qui doivent être respectées pour la construction de tout bâtiment. Ces réglementations (emplacement des sanitaires, parking, etc.) entretiennent la résistance au changement et bloquent souvent le développement d'initiatives innovantes, qui permettraient de construire plus rapidement, pour un coût moindre, et pouvant correspondre à certains publics (étudiants, jeunes travailleurs).

Ainsi, de nombreux projets n'ont pu voir le jour en raison de normes trop strictes. Il ne s'agit pas d'en faire le reproche uniquement aux producteurs de normes : c'est la société dans son ensemble qui rejette d'emblée l'idée de normes « allégées » pour des logements au coût « allégé ».

Il serait souhaitable d'organiser la concertation au niveau local pour répondre à des besoins localisés (les Plans locaux d'urbanisme –PLU- pourraient par exemple exempter les logements de type PLAI de parkings). L'expérimentation pourrait permettre d'assouplir ces normes pour construire plus vite et moins cher, et plus généralement, faire en sorte que l'habitat soit toujours un lieu des possibles et non un lieu d'enfermement.

Concilier liberté de l'expérimentation et nécessités de la généralisation

L'ensemble des participants partage ce besoin de donner davantage de place aux initiatives locales, exemptées des contraintes réglementaires trop strictes. L'innovation en la matière passerait donc par une liberté d'expérimenter bien plus importante. L'expérimentation possède le mérite de casser certains verrous, et permet d'identifier les dispositifs, les lois et les règlements qui devraient être revisités ou abrogés.

Ainsi, en Hollande, le gouvernement finance la fondation SEV, qui mène des expérimentations visant à transformer le cadre réglementaire sur les thématiques de l'habitat.

L'idée de donner un cadre légal à l'expérimentation pour permettre une généralisation en cas de succès soulève cependant des inquiétudes. En premier lieu, une expérimentation réussie n'est pas forcément reproductible. Ensuite, la prise en main par l'Etat d'une initiative aurait un effet normalisateur et écarterait mécaniquement les petites structures, pourtant dépositaires d'un fort pouvoir d'expérimentation. Il est donc primordial d'accorder aux acteurs locaux la latitude nécessaire pour donner aux associations la possibilité de faire du sur-mesure.

Il semble cependant qu'au-delà des expérimentations inédites et singulières, il ne faudrait pas se priver d'implémenter un dispositif qui s'est révélé efficace. Par exemple, Habitat et Humanisme a été engagée très tôt dans le développement du programme des maisons-relais et des pensions de famille. Ces structures résultent bien d'une modélisation programmée et répondent à un besoin bien

précis. L'extension de ce modèle n'empêche pas de réfléchir en permanence aux moyens d'améliorer le concept.

L'expérimentation sociale en France

En France, la loi autorise les collectivités territoriales à appliquer une politique publique ne faisant pas partie de ses attributions légales, pour une période donnée. Cette disposition a été introduite dans la Constitution par la loi constitutionnelle du 28 mars 2003 avec deux dispositions nouvelles (art. 37-1 et 72 al. 4). La loi organique du 1er août 2003 calque le cadre de l'expérimentation ouverte aux collectivités territoriales dans le domaine réglementaire sur celui de l'expérimentation dans le domaine législatif (art. LO1113-1 à LO1113-7 CGCT). L'expérimentation est ainsi une faculté laissée aux collectivités territoriales, mais reste très encadrée par le législateur.

Ensuite, les collectivités manifestent leur intention par l'adoption d'une délibération motivée. Puis le gouvernement fixe, par décret, la liste des collectivités admises pour l'expérimentation. Avant la fin prévue de l'expérimentation, le gouvernement transmet un rapport, notamment d'évaluation, au Parlement qui détermine alors si l'expérimentation est soit prolongée, ou modifiée, pour trois ans maximum, soit maintenue et généralisée, soit abandonnée. L'expérimentation est encore assez peu utilisée. La loi du 13 août 2004 avait autorisé, sur le fondement de l'article 37-1 de la Constitution, l'expérimentation en matière de gestion des fonds structurels européens, de lutte contre l'habitat insalubre, etc. Sur le fondement de l'article 72 al. 4, la loi du 21 août 2007 a permis l'expérimentation du RSA (revenu de solidarité active), aujourd'hui généralisé.

En synthèse, on ne dépassera pas ce dilemme tant que l'on concevra l'expérimentation comme étant à la marge de la politique. On peut également se référer à la distinction entre la recherche expérimentale et la recherche développement. Ces deux niveaux sont complémentaires et indissociables. Mais il arrive un moment où le passage à la recherche-développement, c'est-à-dire l'expérimentation en vue d'une généralisation, est nécessaire.

S'émanciper des financements publics ?

Nos modes de pensée actuels ne parviennent pas à s'émanciper de l'idée d'un financement public, qu'il provienne de l'État ou des collectivités territoriales. Ce schéma mental mérite, selon certains, d'être revisité.

Le recours aux financements publics conditionne l'aisance avec laquelle il est possible de conduire un projet expérimental. Un point de vue est de considérer que moins l'État abonde les ressources d'une expérimentation, plus celle-ci peut-être libre et créative. D'autres ont eu un autre vécu.

Cette question de l'émancipation des financements publics fait cependant l'objet d'un fort débat.

Deux choses au moins rendent la participation de l'Etat nécessaire : sa capacité à louer sa propriété foncière – par exemple sous forme de baux emphytéotiques – alors que les prix du terrain explosent sur le marché concurrentiel ; et l'accompagnement technique qu'il peut dispenser aux porteurs de projets.

2.3 Interroger les dispositifs existants

Développer des fonctions de médiation

Le rôle de l'action publique devrait être de mettre en place les conditions propices à l'émergence de réponses co-construites. Cela impliquerait notamment que l'on simplifie l'hyper structure technocratique qui entoure le logement. À défaut, il faudra se poser la question de la médiation : saurons-nous créer des interfaces entre la langue des élus, celle des techniciens et celle des publics ? Il faudrait identifier et/ou former des personnes « multilingues » et les inscrire dans la stratégie territoriale. L'acculturation prend du temps et suppose une réelle volonté des uns et des autres.

Repenser les fondements de l'accompagnement vers et dans le logement

Ont été évoqués les limites de l'accompagnement actuel :

- Le manque de fluidité et de cohérence entre les différents accompagnements : le découpage des modes d'accompagnement actuels ne correspond pas nécessairement aux besoins des personnes (quand on offre un accompagnement au logement et qu'on n'a pas de ressources, a-t-on la possibilité d'offrir un accompagnement à l'emploi, à une formation ? etc.). Lors d'un changement de prise en charge, le relais entre structures accompagnantes n'est d'ailleurs pas toujours assuré.
- l'accompagnement est considéré par certains comme un phénomène pervers qui peut entretenir des schémas d'assistance. En outre, il arrive fréquemment que les ménages retombent dans les mêmes difficultés dès lors que l'accompagnement prend fin.
- Se pose également la question de l'évolution du travail social, qui devrait mettre davantage au cœur de l'accompagnement social les compétences de l'individu et des familles. Cette approche impliquerait d'accepter les limites de l'accompagnement social, accepter l'échec de l'intervention et en déduire l'arrêt de l'accompagnement.
- Sur un plan institutionnel, il existe des problématiques pour lesquelles tous les travailleurs sociaux ne sont pas outillés ou légitimes (par exemple quelle articulation avec l'ARS, Agence Régionale de Santé, dans le cas des publics avec des troubles psychiques ?).

Plusieurs participants soulignent ainsi l'importance de :

- Mettre les personnes en action, de les faire réaliser ensemble des projets, d'engager les publics dans la construction, qu'ils participent au projet de l'habitat pour aller vers une appropriation de leur logement (cf. projets d'auto-construction)
- Prendre du temps, avoir un contact régulier avec ces personnes en difficulté, cela suppose que, sur le terrain, on sorte des logiques de guichet, que des personnes disponibles, bénévoles et professionnels travaillent ensemble. La démarche d'aide par des étudiants ou des bénévoles paraît nécessaire et complémentaire à celle des travailleurs sociaux.
- D'instaurer une relation de confiance avec le public (exemple à Arras où le logement est à taux réduit en échange d'une implication dans des projets sociaux) pour faire changer des comportements (par exemple jeter les détritiques par les fenêtres). Faire accepter les règles du vivre en communauté est difficile pour des travailleurs sociaux qui ne peuvent pas être présents à domicile régulièrement. Il s'agit en outre de donner aux familles des premières ressources pour

favoriser l'estime de soi, de retour vers l'autonomie. Donner la priorité au logement : La réforme du logement d'abord (2010 à 2012) a ses limites mais l'idée de chercher de manière volontariste une première réponse pour aller vers le logement avec une certaine durée est un début. Trouvons, à l'échelle de la famille, une réponse qui va participer à l'évolution de son autonomie. Acceptant l'idée que le logement participe à l'évolution de l'autonomie de la famille, il faut penser un parcours qui accompagne la famille dans différentes formes d'habitat (parcours résidentiel). Dans cette perspective, le fait de faire passer des personnes d'un hôtel meublé vers des dispositifs d'intermédiation locative temporaire de 18 mois peut avoir un sens, si on l'inscrit dans un processus de sécurisation progressive.

2.4 Revaloriser le lien social

Repenser la construction du collectif

Si la question du lien social apparaît fondamentale dans l'insertion par l'habitat, sa création pose question : un collectif se construit-il davantage qu'il ne se décrète ? Faut-il proposer au collectif constitué un projet commun, comme une réponse pré-formulée, ou bien attendre que la réponse émerge du groupe lui-même ? L'entrée dans une démarche collective vient très souvent d'un besoin individuel et pragmatique, les ménages en difficultés sont a priori très loin d'une aspiration particulière au « vivre ensemble ». Ce n'est que progressivement que le groupe peut adopter une portée plus politique, tourné davantage vers la transformation sociale.

Ces enjeux sont d'autant plus forts dans le cadre du logement social, lieu du « non-choix » par excellence.

L'entraide n'est pas toujours spontanée. Aussi, les Compagnons bâtisseurs développent sur leurs chantiers des systèmes d'entraide, des ateliers de bricolage. Les rencontres et les liens se tissent et se renforcent autour de gestes techniques.

Il est également à noter que la construction du collectif demande du temps, ce qui est de moins en moins compatible avec les modes de vie actuels.

3. Pistes d'actions

3.1 Agir sur la forme de l'habitat

Principaux enjeux :

- ⇒ Travailler sur la forme même du bâti pour faire évoluer les conditions d'habitat ;
- ⇒ Mobiliser les compétences et la créativité des architectes pour utiliser plus intelligemment l'espace ;
- ⇒ Prendre en compte la dimension temporelle de la construction et de l'occupation de logements.

Action 3.1.1 : Innover par l'architecture

▪ Objectifs

- S'appuyer sur le savoir-faire des architectes pour concevoir des habitations dont la fabrication est rapide et peu coûteuse ;
- Réadapter le processus constructif à la mobilité des ménages ;
- Réaliser des constructions pouvant s'insérer facilement dans le tissu urbain et s'adapter aux opportunités offertes par le territoire.

▪ Modalités

Création et test de prototypes de logements, avant reproduction à grande échelle.

▪ Pistes de travail

- Maisons démontables et mobiles ;
- Réutilisation de matériel existant (ex. containers).

▪ Partenaires

- Bureau d'architecte (cf. la « maison des jours meilleurs » et le village temporaire d'Orly présentés ci-dessous) ;
- Ecoles d'architecture (cf. Le Rural Studio, Alabama, présenté ci-dessous) ;
- ...

▪ Publics cibles

- Publics en situation d'urgence sociale, ayant un besoin de logement construit rapidement ;
- Publics mobiles, ayant besoin d'un logement à titre temporaire, transitoire.

▪ Point d'attention et limites

- La qualité et la pérennité du constructif doit être étudiée
- La question de la transition doit être posée d'emblée : comment faire passer, lorsque cela est pertinent les ménages de ce type d'habitat temporaire à un habitat plus pérenne ?
- La dynamique autour d'un tel projet doit aller bien au-delà d'un portage technique : pour être homologué et industrialisé, un tel prototype doit bénéficier d'un soutien politique fort.

La « maison des jours meilleurs », Jean Prouvé

Historique :

En 1955, en France, face à la pénurie de logements, l'Abbé Pierre sollicite Jean Prouvé pour concevoir un habitat de type F3, démontable, reproductible et économique, qui puisse s'insérer dans tout tissu urbain.

Financement : La construction des prototypes était financée par la lessive Persil, qui s'engageait à reverser 10 francs au projet pour chaque paquet de lessive acheté.

Limite :

Le projet est présenté en 1956, mais le prototype ne reçoit pas d'homologation, la cuisine et la salle d'eau ne présentant pas d'ouvertures sur l'extérieur.

Cf. détails dans le document séparé « Recueil des initiatives »

Utilisation de containers pour le logement des jeunes

Suivant des expériences menées en Europe du Nord, l'aménagement de containers en logements étudiants a été expérimenté à Brest et au Havre⁴.

L'idée générale est d'offrir une construction très performante pour un budget équivalent voire inférieur à celui de la construction classique en béton. Le tout en exploitant la plastique du container qui est partie intégrante de l'histoire des villes portuaires. Au Havre, la résidence est constituée d'une centaine de containers recyclés, insérés dans une trame en acier servant de structure porteuse et disposés autour d'un patio. 100 logements de 25 m² ont été créés sur quatre niveaux, avec de larges baies vitrées découpées soigneusement dans la tôle et des balcons pour certains. Plus vastes que les chambres de «Cité U» traditionnelles, ils disposent de sanitaires nettement séparés du coin cuisine-repas et du coin chambre-bureau.

Le tout est démontable, exigence du marché, le terrain d'implantation pouvant changer dans le futur⁵.

L'UNHAJ a mené des entretiens avec les jeunes pour avoir leur avis sur cette expérience. Les réactions à ce type d'initiatives varient souvent en fonction de l'origine sociale des jeunes :

- les jeunes aux parcours les plus chaotiques, aux situations sociales plus difficiles avaient des difficultés à accepter cette forme, qui ne correspondait pas à leurs attentes de progression sociale.
- les jeunes ayant eu un parcours plus privilégié trouvent l'idée intéressante et sympathique.

L'expérience menée à Brest en direction des étudiants, première du genre en France, a révélé deux bémols :

- Délais raccourcis qui se sont ressentis sur la qualité technique, notamment en termes de confort phonique ;
- Des enjeux de visibilité politique dépassant le projet.

Cf. détails dans le document séparé « Recueil des initiatives »

Villages temporaires « démontables »

Habitats Solidaires assure depuis avril 2011 la maîtrise d'ouvrage d'un projet de village temporaire, pour le compte du Conseil Général du Val de Marne et de la municipalité d'Orly. Sur la base du procédé constructif proposé par l'architecte Jérôme Laplane, un village de maisons en bois a été construit sur un terrain prêté par la municipalité pour trois ans. Ce village temporaire est conçu comme une solution économique (30% moins chère), techniquement viable et reproductible (pré-découpage en usine et auto-construction) et durable (bois, laine de verre pour l'isolation).

Les familles roms auxquelles étaient destinées les maisons ont été parties prenantes du chantier, organisées en cinq groupes d'auto-constructeurs, appuyés par des volontaires internationaux de l'association Concordia.

Ces habitations ont vocation à être démontées. Plusieurs possibilités seront alors ouvertes : projet de construction pérenne sur ce même site, construction sur un autre terrain ou remontage des maisons dans leur pays. C'est une réponse souple qui permet à des publics qui vivaient à la rue d'être accueillis et de repartir, mais il n'est pas encore possible aujourd'hui d'avoir suffisamment de recul pour prévoir l'issue de ce projet. Des échanges européens sont en cours dans ce cadre-là.

Cf. détails dans le document séparé « Recueil des initiatives »

Implication des architectes en cours de formation : Le Rural Studio, Alabama

Le programme Rural Studio a été lancé il y a une quinzaine d'années par l'université d'Auburn en Alabama.

Dans une région particulièrement défavorisée, les étudiants en architecture ont pour projet pratique la construction de maisons pour les mal-logés du comté de Hale.

Les étudiants prennent en main le projet de A à Z :

- Dessiner les plans en concertation avec les habitants,
- Lever des fonds, récupérer des matériaux,
- Trouver du matériel,
- Construire à proprement parler.

Cf. détails dans le document séparé « Recueil des initiatives »

⁴<http://www.urbanews.fr/2011/01/13/10306-kabin-habiter-un-conteneur/>

⁵www.irts-bretagne.fr/.../com.univ.collaboratif.utilis.LectureFichiergw

Action 3.1.2 : Exploiter le potentiel des espaces vacants

▪ Objectifs

- Aller dans le sens d'une plus grande « intensification urbaine », telle que présentée en *Partie 2 « Enjeux »* ;
- Trouver des réponses à la situation des 700000 personnes sans domicile fixe et des 3,6 millions de personnes mal-logées en France ;
- Développer des formes d'habitat pouvant s'insérer dans des espaces vacants, qui pourraient correspondre à des temps intermédiaires, transitoires (étudiants, travailleurs saisonniers, etc.) ;
- Impulser un changement de mentalités en poussant chaque partie prenante à prendre conscience qu'il existe des possibilités, autres que la construction sur des terrains vides.

▪ Modalités

Le préalable à tout travail autour de la mobilisation d'espaces vacants est d'accepter que tout lieu de vie est intrinsèquement temporaire, ce qui suppose que l'habitat soit évolutif, mais aussi qu'il peut naître de la transformation d'autres espaces à l'origine non destinés à l'habitation.

Outre les aspects juridiques à prendre en compte, pour toute initiative de mobilisation d'espaces vacants, il est souhaitable d'opérer de front une triple analyse :

- Cartographier les espaces vacants mobilisables
- Identifier précisément les besoins
- Faire un état des lieux des savoir-faire architecturaux mobilisables

▪ Pistes de travail

Un premier travail de repérage de la vacance permet d'identifier les champs possibles suivants :

Les logements vacants

La première cause de vacance d'espaces tient tout simplement à la vacance de logements. D'après l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), le nombre de logements vacants se situe actuellement entre 1,8 et 2,5 millions, soit un taux de vacance compris entre 6,1 % et 8,1 %.

Une proposition de loi⁶, présentée en novembre 2009, mais rejetée à l'époque, proposait de lutter contre la vacance de logements selon 3 axes :

- Création d'une procédure de déclaration de logements en état de vacance anormalement longue
- Elargissement du champ d'application et hausse des taux de la taxe sur les logements vacants
- Extension du droit de préemption

Du fait de la décohabitation et de la non-adaptation de certains logements, on note aussi une vacance au sein même de logements occupés. Pour remédier à ces situations, deux types de solutions se présentent :

- Sur un plan procédural : proposer une prime au déménagement aux ménages dont la taille ne correspond plus au logement qu'ils occupent en sachant que la dimension financière ne permet pas de solutionner l'attachement à son quartier (voisinage, commerces...)

⁶ <http://www.senat.fr/rap/I09-095/I09-095.html>

- Sur un plan architectural : penser des logements évolutifs, capable de s'adapter à leurs occupants (unités dissociables, modulables, etc.).

Les bureaux vacants

Dans Paris intra-muros, les bureaux vacants représenteraient 1,2 millions de mètres carrés disponibles. Cette situation s'explique notamment par le fait que les entreprises ont un intérêt comptable à conserver des bureaux non loués à des fins purement spéculatives.

En effet, les entreprises ont intérêt à se lancer dans l'achat immobilier et la location : en achetant un bien immobilier, une entreprise peut déduire les intérêts d'emprunt de son bénéfice imposable, tout comme sa taxe foncière et une quote-part de l'amortissement. Enfin, lors de l'achat d'un bien neuf, l'entreprise récupère la TVA. Concernant la location, cette solution souple présente également de nombreux avantages sur le plan comptable : les loyers et l'assurance des locaux sont déductibles du bénéfice imposable de l'entreprise. Dans certains cas, en exigeant des loyers dissuasifs, ces propriétaires créent, artificiellement, une raréfaction de l'offre, leur permettant d'augmenter la valeur locative d'une partie de leurs biens. Les bureaux non-loués deviennent ainsi des investissements spéculatif car ce qu'ils rapportent à leurs détenteurs provient essentiellement de la plus-value réalisée à la revente⁷.

Une proposition de loi⁸, présentée en mai 2011 mais rejetée à l'époque, proposait de réorienter l'utilisation de ces espaces selon deux axes :

- une taxe sur les bureaux et les locaux d'activité vides en Ile-de-France,
- l'exonération fiscale des plus-values réalisées lors de la cession d'un local professionnel aux fins de transformation en logements locatifs.

Les friches

- La mobilisation des friches industrielles, pour lesquelles des opérations de réhabilitation existent depuis les années 1980, est cependant souvent freinée par des procédures de liquidation et par des impératifs de dépollution du sol, pouvant de manière conjuguée ralentir la mise en place de telles initiatives.
- Les « dents creuses », notamment dans les cités peu denses, construites dans les années 1950 et 1960, comprenant par exemple beaucoup d'espaces verts délaissés, de parkings mal agencés : une réorganisation de l'espace pourrait rendre disponibles de nouveaux espaces tout en améliorant la qualité des espaces publics conservés.

Ces espaces peuvent être utilisés de deux manières :

- Par une réhabilitation et une densification du bâti existant : l'exemple de la réhabilitation de la tour de Bois-le-Prêtre par les architectes Vassal et Lacaton⁹ est à ce titre très parlant : un bâtiment de logements sociaux dit « ingrat » et voué à la démolition, a été transformé et réhabilité, pour donner place à un bâti plus dense, de meilleure qualité et sans coûts supérieurs à ceux d'une démolition/reconstruction « standard ». Les locataires, constitués en amicales, ont contribué à évaluer les sur-occupations, les sous-occupations. Certaines familles ont pu accéder à des logements plus grands, des couples se sont repliés dans du plus petit. Ce qui a impliqué des déménagements au sein de l'immeuble, changements de voisins, de vues. Des appartements témoins ont servi de refuges pendant le chantier.
- Par l'édification d'habitats temporaires sur un terrain en friche: on peut citer en exemple l'édification, menée par Habitats Solidaires d'un village temporaire à Orly, présentée en partie 4.

⁷ <http://www.immogroupconsulting.fr/images/criselogimmo.pdf>

⁸ <http://www.assemblee-nationale.fr/13/propositions/pion3426.asp>

⁹ next.liberation.fr/culture/01012388043-tour-bois-le-pretre-une-saine-rennaissance

Les bâtiments désaffectés

Lorsqu'ils ne sont plus utilisés pour leur destination d'origine, de nombreux types d'espaces pourraient être réorientés pour en faire des habitations plus ou moins temporaires :

- Galeries marchandes inutilisées
- Casernes militaires
- Gares
- Eglises

Une piste évoquée serait de mettre en place des systèmes de résidence temporaire, qui permettraient d'une part à des ménages de se loger à faible coût, et d'autre part rempliraient une fonction de protection de ces espaces vacants, menacés par le délabrement, les dégradations ou encore le squat.

L'activité de la société Camelot¹⁰ a par exemple été citée en exemple : il s'agit de protéger des bâtiments vides, se trouvant dans l'attente d'une nouvelle affectation (rénovation, vente, démolition) par l'installation de résidents temporaires, qui, en échange d'un loyer très bas, s'engagent à maintenir l'habitation en état.

De la même manière, Habitats solidaires a organisé en lien avec un bailleur social francilien, des possibilités de résidence temporaire dans des logements sociaux temporairement inoccupés.

▪ **Partenaires**

- Entreprises ou collectivités disposant de locaux ou d'espaces vacants
- Architectes spécialisés en réhabilitation (cf. Patrick Bouchain, dont l'un des projets est présenté ci-dessous) ;
- ...

▪ **Publics cibles**

- Publics en situation d'urgence sociale, ayant un besoin de logement construit rapidement
- Publics mobiles, ayant besoin d'un logement à titre temporaire, transitoire.

▪ **Points d'attention**

L'accent doit être mis sur la capacité des architectes à travailler sur l'idée de logement modulable, dont les possibilités de transformation doivent être intégrées dès la conception du projet.

Logement modulable – penser la transformation dès la conception

Le travail de l'architecte Patrick Bouchain, illustre les possibilités offertes par une telle démarche.

Il a créé dans les Landes une « école foraine »¹¹, par la « dissémination sur le site de petits bâtiments évolutifs et recyclables, tel un campement de forains ». Ce type de construction doit permettre d'absorber les périodes de croissance ou décroissance de la population scolaire.

Cf. détails dans le document séparé « Recueil des initiatives »

¹⁰ <http://fr.cameloteurope.com/509/0/gestion-globale-des-biens-vacants-/le-specialiste-europeen-du-facility-management-de-batiments-vacants.html>

¹¹ http://archives.documentation.equipement.gouv.fr/document.xsp?id=Archives-0078086&qid=sdx_q0&n=8&q=

3.2 Valoriser la participation comme vecteur d'insertion

Principaux enjeux :

- ⇒ Par la participation à la construction et/ou la gestion du logement, réduire les coûts, donc rendre le logement plus accessible ;
- ⇒ Penser la conception, l'aménagement, le développement de l'espace comme un des éléments clefs du travail social : à travers la transformation d'un espace d'habitat, permettre aux personnes de se construire elles-mêmes ;
- ⇒ Envisager la participation à la construction et/ou la gestion du logement comme un moyen de d'insertion professionnelle ;
- ⇒ Favoriser l'appropriation du logement et créer des liens de solidarité entre voisins.

Action 3.2.1 : Projets d'auto-construction

▪ Objectifs

- Combiner l'accompagnement à l'insertion et le moindre coût de l'accès au logement
- Responsabiliser les personnes en les associant en amont

▪ Modalités

- Mise à disposition d'un terrain : possibilité de mise à disposition d'un terrain public via un bail emphytéotique ;
- Choix des candidats auto-constructeurs, via une commission d'attribution ou par cooptation ;
- Opérateur d'insertion en charge de l'accompagnement technique et social

▪ Pistes de travail

Un projet d'auto-construction devrait proposer idéalement :

- des niveaux de participation plus ou moins élevés (de la conception à la finition en passant par le gros-œuvre) ;
- l'accompagnement dans des démarches qualifiantes et certifiantes ;
- un accompagnement social personnalisé des familles (sur la base d'une MOUS – Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) ;
- potentiellement l'accession progressive à la propriété : le statut des occupants pourra mixer de façon innovante les statuts locatifs et d'accession à la propriété afin de réduire au maximum pour les familles la charge foncière à la construction et qu'elles puissent bénéficier à terme d'un bien-épargne capital (valorisation du travail fourni, formule en crédit-bail, etc.)

▪ Partenaires

- Opérateurs HLM, bailleurs,
- Entreprises d'insertion,
- Organismes habilités à former et à délivrer une certification,
- Structures d'accompagnement à l'insertion sociale et professionnelle (accompagnement vers et dans l'emploi, vers et dans le logement, budgétaire...),
- Architectes,
- Structures qui permettraient d'obtenir des agréments de type PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration : formule de prêt locatif la plus adaptée aux publics en grande difficulté) : opérateur national, un groupement, une SEM (Société d'Economie Mixte)
- ...

▪ **Publics cibles**

- Ménages souhaitant s'implanter durablement sur un territoire. Les critères de sélection précis doivent être réfléchis en fonction du projet local.

▪ **Points d'attention et limites**

- En France, la loi interdit la « livraison à soi-même » : il faut donc passer par une maîtrise d'ouvrage habilitée à avoir la garantie (enjeu des normes et de la réglementation)
- Il existe sur le long terme un risque de bascule vers une gestion en copropriété classique, qui peut chercher à spéculer sur le prix du terrain. Passer par un bail emphytéotique permettrait de garantir la bonne utilisation du terrain.
- Il apparaît nécessaire de trouver un modèle économique permettant de transcrire la valeur du travail fourni pendant la construction en part du capital du logement. D'autres questions se posent, comme par exemple la valorisation de l'intervention d'une personne qui garderait les enfants des constructeurs.

Compagnons Bâisseurs

Les Compagnons Bâisseurs Bretons¹² conduisent des actions d'auto-réhabilitation accompagnée depuis plus de quarante ans. Le principe est de constituer des équipes d'habitants propriétaires ou locataires en difficulté sociale et économique pour améliorer, rénover, réhabiliter ou embellir leur logement. Cela permet de créer une dynamique collective de mutualisation de compétences, d'amélioration de l'estime de soi et d'insertion sociale à plus long terme.

Les étapes-types d'un chantier d'auto-réhabilitation sont les suivantes :

- Prescription sociale ou demande d'un habitant ;
- Examen du dossier par une commission technique composée de bailleurs sociaux, de travailleurs sociaux et de techniciens du bâtiment ;
- Instruction technique en vue d'une prise en charge financière et sociale du projet ;
- Formation parallèle des habitants lors d'ateliers d'apprentissage ;
- Auto-construction ;
- Livraison.

L'entraide n'étant pas toujours spontanée, les Compagnons bâtisseurs développent sur leurs chantiers des systèmes d'entraide, des ateliers de bricolage. Les rencontres et les liens se tissent et se renforcent autour de gestes techniques.

Un chantier spécifique sera lancé début 2013 à Bourgoin-Jallieu en Isère. Destiné à des jeunes adultes en difficulté entre dix-huit et trente ans, il aura pour objectif de leur permettre d'accéder au logement par l'auto-construction coopérative. Les modalités opérationnelles du projet restent encore à définir. Il pourra être envisagé que l'apport-travail investi pendant le chantier puisse être récupéré lors d'un déménagement sous forme de parts sociales, ou encore que les résidents accèdent progressivement à la propriété. Le chantier mettra également l'accent sur la dynamique d'insertion professionnelle portée par le chantier.

¹²<http://www.compagnonsbatisseurs.org/index.php?id=2&st=1>

Habitat et Humanisme – Igloo à Mulhouse

Le projet IGLOO propose à des familles de participer à la conception de leur futur habitat, un membre de la famille (adulte ou jeune adulte vivant dans la famille) effectue un parcours professionnel qualifiant en lien avec les métiers du bâtiment, qui lui permettra de réaliser une partie des travaux de son futur logement. Il correspond à une demande réelle et est une réponse sur-mesure pour les familles que nous accompagnons vers un mieux-être social et humain.

Dix huit logements sont prévus et proposés par trois bailleurs (Néolia –Logi Est -Habitat et Humanisme Alsace). Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable et intègre au maximum les économies d'énergie (RT 2005), des matériaux sains et des énergies propres.

Des bénévoles de l'association ont participé au choix des familles et ont suivi toute la démarche d'accompagnement du projet.

Les futurs locataires ont été associés à une réflexion sur les plans des futurs logements de façon à ce qu'ils intègrent la totalité de la démarche. Une grande importance à la démarche d'insertion par l'économique a été mise en place avec les partenaires (Pôle Emploi – AFPA ...)

Cf. détails dans le document séparé « Recueil des initiatives »

L'Autorecupero italien¹³

En 1998, à Rome, des élus de la liste régionale « Lazio » centre-gauche ont voté à l'unanimité la 1^{ère} loi sur l'« autorecupero », visant notamment à permettre aux plus modestes de réinvestir les centres urbains.

Selon le dispositif de l'Autorecupero, tout immeuble public inoccupé ou dégradé dans le centre historique peut faire l'objet d'une démarche coopérative d'auto récupération résidentielle.

La collectivité publique propriétaire publie un appel d'offres « aviso publico », et la responsabilité du travail de rénovation est scindée en deux :

- Les travaux dans les parties communes sont à la charge du propriétaire public (fondations, toit, façades, éco-habitat).
- Les travaux au sein des logements sont à la charge de la coopérative.

Une coopérative de construction se forme alors. Pour bénéficier de la mise à disposition des bâtiments, les coopérateurs doivent correspondre à certains critères :

- Les revenus des coopérateurs doivent être inférieurs à un plafond légal de revenus
- Les coopérateurs ne doivent être ni propriétaires, ni locataires d'un logement social

Les techniques de l'éco-habitat sont valorisées et encouragées tout au long du processus.

Comparaison des coûts moyens

Pour la Ville de Rome, les coûts au m² sont en moyenne de

- 1584 euros/m² pour la réhabilitation classique
 - 1447 euros/m² pour l'autorecupero (dont seulement 50% à la charge du propriétaire)
- ➔ Economie réalisée pour 200 logements = 1 million d'euros (soit -10 à -30% des coûts).

Un triple apport : technique, politique et social

Technique

- Démarche de recyclage du patrimoine urbain
- Emergence des savoir et techniques de coopérateurs
- Nouveau partage des rôles entre coopératives d'habitants et propriétaires publics
- Rôle nouveau pour les services techniques municipaux qui accompagnent un continuum coopératif

¹³ <http://www.slideshare.net/idealconnaissances/autorecupero-rome-cooperatives-italiennes>

Social

- Production de valeur issue de la sociabilité primaire
- Invention d'un hybride comptable
- Coopérative = acteur collectif vis-à-vis d'un propriétaire public
- Rupture nette dans les processus spéculatifs

Politique

- Respect des aspirations démocratiques des habitants dans la « ville consolidée »
- Régulation politique locale renouvelée
- Ré-encastrement du logement populaire en cœur de ville et non renvoyé en périphérie
- Démenti du processus de « gentrification » des villes

A Aubagne, l'association Regain pilote un projet inspiré par l'expérience de l'autorecuperero, à partir de terrains mis à disposition par la municipalité sous la forme de baux emphytéotiques.

Cf. détails dans le document séparé « Recueil des initiatives »

Action 3.2.2 : Coopératives de construction et de gestion

▪ Objectifs

- Poursuivre le travail de construction commune par une gestion collective des logements ;
- Stabiliser l'initiative autour d'un modèle pérenne ;
- Permettre le maintien dans le logement de ménages à revenu modeste, en conservant un accompagnement social.

▪ Points d'attention -limites

- Le contexte sud-américain, où ce type d'initiatives est très répandu, est difficilement comparable au modèle français, que ce soit en termes de dynamiques sociales, de contexte juridique et de tradition coopérative.
- La cohérence de ce type de démarche pourrait être remise en cause : est-il logique de partir d'une dynamique coopérative pour aboutir à la propriété individuelle ? Certains pointent le risque d'un éclatement du projet coopératif.

La coopérative Mutirão de Colinas da Oeste, São Paulo, Brésil

Objectifs :

Permettre à des ménages modestes d'accéder à la propriété (200 en 2010), en intégrant une composante éducative.

Ménages concernés :

Familles sélectionnées sur condition de ressources, vivant dans le parc locatif privé et consacrant environ 80 % de leurs revenus au paiement de leur loyer.

Tout au long du projet, il y a un fort turn-over, des ménages abandonnent et sont remplacés par d'autres ménages inscrits sur liste d'attente.

Principe :

Il s'agit d'une coopérative de construction qui se transforme ensuite en copropriété, avec au départ l'achat d'un terrain de manière collective. Le principe de fonctionnement est l'autogestion, avec l'Assemblée Générale qui pilote.

Les familles s'acquittent d'environ 1500 € pour l'achat du terrain et les études préalables. Puis elles reçoivent chacune une subvention de 3700 € de la part du gouvernement fédéral, ainsi qu'un prêt à taux zéro de 11 200 € sur vingt ans de la Caixa banque. Elles contribuent ensuite à hauteur de 4 € par mois aux dépenses courantes du collectif d'habitants ainsi qu'au financement de l'association.

Les travaux sont réalisés par des entreprises classiques du bâtiment, mais tous les week-ends les familles se rendent sur le chantier pour contribuer soit à des petits travaux ou à des tâches de nettoyage, soit à

des actions socio-éducatives. Au final, leur contribution représente 15 % de la valeur totale des biens.

Le bureau d'appui technique dispense un accompagnement associant travailleurs sociaux et psychologues, centré sur l'accompagnement du processus constructif et la gestion du groupe.

Cf. détails dans le document séparé « Recueil des initiatives »

3.3 Créer du lien et favoriser l'insertion dans l'habitat social

Principaux enjeux :

- ⇒ S'adapter au changement dans l'attitude et les priorités des bailleurs : au-delà d'une politique visant à assurer le paiement des loyers, ils sont de plus en plus nombreux à s'inquiéter du vivre-ensemble dans leurs immeubles.
- ⇒ Œuvrer pour l'appropriation du logement, défi d'autant plus important que le logement social est par définition le lieu du « non-choix ». Les effets conjugués de la loi MOLLE¹⁴ et de la loi DALO donnent souvent lieu à des attributions uniques, que les ménages ne peuvent pas se permettre de refuser. En conséquence, il existe un fort risque que les ménages ne s'approprient pas leur logement, le vivant comme une situation subie.

Action 3.3.1 : Actions d'insertion au sein du logement social

- **Objectif**
 - Développer des actions en faveur des résidents de l'habitat social, pour favoriser l'appropriation du logement, le lien social et l'insertion au sens large.
- **Modalités**
 - Coopération entre bailleurs, associations, collectivités et représentants de la société civile autour de projets locaux.

- **Pistes de travail**

Appropriation et partage des espaces

Un premier pas dans l'appropriation du logement est de donner à chaque ménage l'autonomie pour aménager et personnaliser son logement. Ce type d'actions, dites d'auto-embellissement, s'est révélé bénéfique à tout point de vue, puisqu'une expérience en Côte d'Or a prouvé que le fait de laisser une telle latitude au ménage diminuait le nombre de prises en charge sociales.

Une fois l'appropriation individuelle engagée, on peut prévoir dans chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments des espaces communs, où les gens pourront naturellement se rencontrer. Ce type d'équipement doit cependant être pensé en petites unités, pour favoriser leur appropriation par les ménages.

Aller plus loin serait d'envisager que les locataires participent activement à l'entretien des espaces et à la prise en charge des parties communes. En contrepartie, le bailleur procéderait à une baisse du loyer. Les jardins partagés sont également un bon moyen de développer le vivre ensemble, dans la mesure où ils permettent de réinterroger l'espace public et l'espace privé, et de concilier l'intérêt individuel et l'intérêt collectif (Exemple du réseau des AJONCs : association des Amis des Jardins Ouverts et Néanmoins Clôturés).

¹⁴ La loi MOLLE (Loi Boutin) du 25 mars 2009, dite de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion précise des éléments sur sous-occupation du logement, le dépassement des plafonds de ressources et la sous-location.

Institutionnaliser la vie collective et former les habitants

En Belgique, les locataires de logements sociaux ont la possibilité de s'organiser en Comités Consultatifs de Locataires (Cololos). Une fois formés, les locataires peuvent ainsi être les acteurs de leur habitat. On note cependant que ce type d'association de locataires est difficile à animer et à faire vivre sur le long terme.

En Hollande, selon un principe similaire, sont installées les *Wohngruppen* : au sein d'une résidence, on donne l'opportunité aux habitants qui le souhaitent d'être regroupés dans une même aile d'immeuble. Ils disposent alors d'un espace collectif dont ils se partagent les frais.

En Hollande et en Angleterre, les villes financent des experts venant appuyer les contre-pouvoirs afin qu'ils puissent étayer leurs arguments avec le même niveau technique et les mêmes codes que les techniciens.

Propositions d'activités au sein du logement social

De nombreuses expériences ont été mentionnées par les participants :

- Théâtre forum : une activité conviviale, permettant également la gestion des crises de la vie collective via le jeu ;
- Cours de cuisine : élément de convivialité mais également point d'entrée dans la gestion et les relations familiales.

Créer du lien au sein du logement – Initiatives de bailleurs (OPHLM Aubervilliers)

L'OPHLM Aubervilliers a déjà mis en place des ateliers d'animation culturelle et artistique, de réappropriation des espaces extérieurs, des espaces communs.

Une expérimentation, en partenariat avec l'association « Couleur d'avenir », va être lancée sur la gestion des déchets : le projet consiste à identifier des référents d'immeuble ayant un rôle de médiation et de pédagogie. Mais toutes ces initiatives ne sont pas toujours fructueuses. Par exemple, l'OPHLM a mis en place un fonds à disposition des habitants afin qu'ils puissent financer des projets. Pour le moment, aucune demande de subvention n'a été déposée. Le bailleur peut être volontariste, mais les résidents ne se saisissent pas forcément toujours des outils qu'il propose.

Cf. détails dans le document séparé « Recueil des initiatives »

Appui à la parentalité

Dans le parc social vivent de nombreuses familles monoparentales, dont les parents peuvent avoir des difficultés à élever leurs enfants dans de bonnes conditions. Ces situations devraient être détectées et accompagnées très tôt. Il pourrait donc être envisagé, au sein même des immeubles :

- Des systèmes de garde d'enfants en commun, qui permettraient en outre aux parents isolés de trouver un espace de partage avec d'autres parents dans la même situation.
- Des points d'accueil parents/enfants, qui permettraient d'initier des démarches d'accompagnement éducatif, mais sur place et de manière collective.

Associer les habitants au développement de leur habitat et de leur quartier

Le fait d'impliquer activement les habitants dans la prise en main et l'amélioration de leur cadre de vie peut avoir des effets bénéfiques sur l'ensemble des problèmes sociaux rencontrés par un ménage :

- A Dijon, un bailleur a choisi d'impliquer les habitants dans la finition et la personnalisation de leur logement. Deux ans plus tard, on a noté une nette diminution de l'activité des services sociaux du Conseil général de Côte d'Or sur ce territoire. En effet, cette dynamique a permis aux familles de s'approprier leur cadre de vie et de prévenir certaines difficultés relationnelles et sociales.
- Le dispositif Igloo à Chelles, associant les habitants au développement de leur quartier a également permis d'enclencher un cercle vertueux dans la vie du quartier.

- **Partenaires**
 - Collectif large, comprenant des représentants des pouvoirs publics, les bailleurs, associations, représentants des locataires, etc.
 - ...
- **Publics cibles**
 - Ménages modestes vivant dans le logement social
- **Points d'attention et limites**
 - L'amélioration du vivre ensemble n'est pas une fin en soi : il n'existe pas d'impératif pour que les locataires s'entendent. Il faut en revanche réduire les nuisances mutuelles à un minimum, et faire en sorte que chacun puisse contribuer à la vie collective.
 - Dans ce type de propositions d'action, on relève parfois une volonté de normalisation, de codification des rapports sociaux dans le logement. Il doit plutôt s'agir de permettre à chacun de satisfaire ses besoins et ses envies.

Médiation interbailleurs à Bellefontaine¹⁵

Soucieux d'améliorer la qualité du service rendu à leurs locataires, les 3 bailleurs sociaux, Groupe des Chalets, Habitat Toulouse et Patrimoine SA Languedocienne, se sont associés pour mettre en place un dispositif innovant de médiation sociale auprès des jeunes de 16/25 ans dans le quartier de Bellefontaine. L'objectif est de mener une action préventive pour assurer un environnement paisible à l'ensemble des locataires et habitants du quartier.

Ce projet de Médiation Inter Bailleurs (MIB) a été confié à l'Association MPR (Médiation Prévention Relais) qui intervient depuis plus de deux ans sur certaines résidences du quartier Bellefontaine. Une équipe mobile de 6 médiateurs effectue ainsi des passages réguliers en soirée dans les différentes résidences.

Le projet a pour objectif de favoriser le maintien de la tranquillité au sein des résidences à travers plusieurs axes :

- Une mission de dialogue qui consiste à aller au devant des jeunes qui se trouvent dans les immeubles et les orienter vers le local de médiation ouvert en soirée (du mardi au samedi de 20h à minuit, le dimanche de 19h à 23h).
- Une mission de médiation collective dans le local situé au cœur de Bellefontaine en proposant des sorties, des activités socio-éducatives...
- Un accompagnement renforcé individualisé des jeunes ayant besoin de construire un projet d'insertion (conseil et orientation, suivi individuel avec psychologues, chargés d'insertion et médiateurs). Après avoir établi une relation de confiance avec un jeune, ils travaillent ensemble à la définition de son projet professionnel et le dirigent vers les structures d'insertion : Mission Locale, Ecole régionale de la 2ème chance...

- Cf. détails dans le document séparé « Recueil des initiatives »

4. Annexes

4.1 Conclusion

L'Ansa et la Fondation MACIF remercient vivement tous les participants pour leur implication et la qualité des échanges. Par leurs postures professionnelles, origines géographiques et expertises variées, ils ont permis de construire une vision riche et globale d'une problématique si vaste.

La démarche de ces « Labos » étant limitée dans le temps, le fruit de ces travaux mérite d'être approfondi. Cependant, le groupe a d'ores et déjà été en mesure de formuler quelques idées fortes :

¹⁵ http://www.habitatoulouse.fr/files/opac_tlse/Presse/CommuniqueMIB.pdf

- Le constat d'une intensification et d'une complexification de la question du mal-logement, qui touche de plus en plus d'individus en prenant des formes plus mouvantes ;
- La nécessité de donner aux acteurs les moyens de développer des réponses innovantes, localisées et adaptées, en-dehors de schémas trop normés ;
- L'urgence à rétablir du lien social au sein même des logements, via la gestion commune et l'institutionnalisation de la vie collective ;
- Le potentiel d'accompagnement social que l'on peut mobiliser en impliquant les habitants dans des actions d'amélioration de leur lieu de vie : auto-construction, auto-réhabilitation, habitat temporaire, utilisation des espaces vacants, implication des architectes dans le projet social du lieu de résidence, etc.

Le produit de ces réflexions, et les exemples de projets partagés au sein du groupe sont à la libre utilisation de chacun, et vise à inspirer et éclairer les décideurs comme les porteurs de projets souhaitant s'engager dans une démarche d'insertion dans et par le logement.

4.2 Initiatives

13^{ème} atelier de la DIHAL

« Lieux à vivre et autres formes alternatives d'hébergement et de logement » - Jeudi 5 juillet 2012

Introduction d'Alain Régnier, Délégué Interministériel à l'Hébergement et l'Accès au Logement

Prenant en compte les contraintes qui vont se poser dans les prochaines années, il est nécessaire aujourd'hui de valoriser les réponses qui ne rentrent pas forcément dans « les cases des circulaires ». Il est de ce point de vue intéressant de s'appuyer sur des réponses non normées, permettant d'innover et de s'adapter aux besoins et situations particuliers, tout en se maintenant au sein d'un cadre.

1. Lieux à vivre

Intervenants :

- *Michel Bérard, Délégué Général de l'Association Voisins et Citoyens en Méditerranée, animateur de l'Union des Lieux à vivre, membre du Conseil de l'Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale ONPES)*
- *Hugues Seghi, Président de l'Association Vogue la galère et de l'Association départementale d'insertion des Restos du Cœur des Bouches du Rhône.*

(Autre intervenant non mentionné au programme : M. Davin, ex-DRASS PACA ?)

▪ **Présentation et illustrations**

Genèse du mouvement des lieux à vivre

Les lieux à vivre sont nés de différents constats :

- L'insuffisance ou inadaptation de l'offre
- Evolution de la demande sociale
- Le temps des structures et institutions n'est pas le temps des personnes en errance sociale
- L'existence d'un fossé culturel entre les personnes concernées, les services officiels et les réponses institutionnelles classiques.

Ces différents constats ont conduit à la recherche de réponses alternatives :

- entre le tout CHRS et le rien de la rue
- entre le tout de la mise rapide en emploi et le rien de l'errance

- entre le tout de l'insertion forcée, réglementée, normée, conforme, institutionnelle et le rien de l'exclusion/abandon

Définition

Les lieux à vivre sont des structures originales construites à partir du vécu des personnes et non à partir des réglementations et mesures existantes, autour de 4 principes fondateurs :

- l'hébergement sans limitation de durée
- la vie en commun
- l'activité (quotidienne, comme résultante de la vie collective, ou activité économique solidaire)
- la citoyenneté

Les lieux à vivre existent depuis 20 ans. On estime qu'environ 2000 personnes sont passées par l'une de ces structures.

Constitution d'un groupe de travail

Un groupe de travail rassemblant les porteurs d'initiatives de type « lieux à vivre » a été constitué en 2002. Son activité principale consiste en des réunions « foraines », se tenant en alternance dans chacun des lieux à vivre, avec la présence et la participation active des personnes accueillies, et en présence de représentants des autres lieux à vivre.

Ce groupe de travail a pour but de clarifier les pratiques, la réalité, les caractéristiques (populations accueillies, participation financière, rapports avec les institutions, etc.)

Parmi les réflexions menées dans ce cadre, on peut relever un certain nombre de constantes :

- Interrogations récurrentes sur le « statut » des personnes accueillies
- Problèmes de distinction entre bénévoles/professionnels, espace public/espace privé
- Protection sociale des résidents : activité/travail
- Précarité et non pérennité des financements
- Problématiques de santé des personnes accompagnées
- Accès à la citoyenneté

Validation de la démarche par l'évaluation

La multiplication et la richesse des échanges depuis 2002, y compris et d'abord avec les personnes accueillies, a permis l'élaboration d'une « grille d'analyse des pratiques ». Cette grille, élaborée au fil des réunions, a servi de trame pour la confection d'outils d'évaluation, spécifiques aux lieux à vivre, faisant toute sa place à la dimension qualitative des prises en charge (accompagnement, compagnonnage, vivre ensemble, accès aux droits, citoyenneté, qualification professionnelle).

Prochaines étapes pour l'avenir des Lieux à vivre

- Continuer à interpeller les pouvoirs publics : contraintes budgétaires et interrogations actuelles sur les politiques d'hébergement
- Opportunités soulevées par l'article 17 de la loi RSA : la loi RSA prévoyait les modalités de couverture de l'activité des communautés Emmaüs. Les lieux à vivre demandent à entrer dans ce cadre afin d'assurer la reconnaissance et la protection de leur résidents dans leurs activités.
(A noter : à l'inverse, dans les CHRS, les résidents ne peuvent pas participer aux tâches ménagères, pour des questions d'assurance.)
- Création de l'union interrégionale des lieux à vivre

Illustration : le Lieu à vivre d'Aubagne

L'association « Vague la galère » gère un Lieu à vivre de taille moyenne à Aubagne.

Il trouve son origine dans l'activité des restos du cœur, qui avaient besoin de main-d'œuvre pour décharger les provisions, et offraient en retour le gîte et le couvert.

Un Lieu à vivre est un peu différent d'un lieu de vie : il s'agit d'un endroit où chacun peut se permettre de vivre.

Dans un premier temps, il a été difficile de structurer la démarche, de mettre en place un règlement intérieur. Devant des situations de souffrance très fortes, il est vite apparu que le bénévolat ne suffisait pas. La présence de professionnels, capables d'une plus grande distance, est nécessaire. Quatre « accompagnateurs de vie » (et non pas éducateurs) accompagnent les personnes, avec pour projet leur mise en mouvement (renouer avec ses enfants, un statut un métier, etc.)

De manière générale, les personnes arrivent dans les lieux à vivre soit via le 115, soit par le hasard de leur passage. Les règles fixées sont les suivantes :

- A son arrivée, la personne peut rester 3 jours. Elle doit ensuite partir.
- Elle peut revenir immédiatement, mais cela doit relever de sa propre décision. Elle peut ensuite rester 15 jours.
- Si à la fin des 15 jours, la personne souhaite rester et une place est disponible, un contrat de partenariat est signé entre la personne et l'association.

Le fonctionnement du lieu à vivre suppose un regard « à hauteur d'homme » : la personne participe financièrement si elle dispose de revenus. Les résidents sont fortement responsabilisés (l'un des résidents est par exemple en charge des relations de nuit avec le 115, c'est à lui qu'incombe la responsabilité d'accepter une nouvelle arrivée ou non). La dimension citoyenne est centrale : cette année, 6 des résidents ont fait la démarche de se réinscrire sur les listes électorales.

Les résidents sont impliqués dans une activité économique solidaire, par exemple la vente de légumes au marché d'Aubagne.

▪ **Echanges avec la salle**

Pour avancer dans le domaine du non-normé, il est important de trouver des relais parmi les institutions, pour ne pas que les acteurs locaux ne tombent pas dans la marginalité.

- (Restos du Cœur) Les lieux à vivre doivent entrer dans le droit commun, pour sortir des montages financiers hasardeux. Il est par ailleurs fréquent que les lieux à vivre soient financés sur les places allouées à l'hébergement d'urgence, ce qui a tendance à dénaturer leur activité. Il est en tout état de cause difficile de stabiliser les personnes dans un lieu au fonctionnement précaire.
- (P. Noblet, DGCS) Il y a un paradoxe dans le fait que des lieux non normés aspirent à entrer dans le droit commun. Si les lieux à vivre ne souhaitent plus se positionner hors des clous, ils peuvent alors demander un statut CHRS.
→ Réponse : les CHRS répondent à un besoin, mais ils ne correspondent pas à tout le monde : 9 personnes sur 10 qui arrivent dans un lieu à vivre arrivent de CHRS. La réglementation du CHRS ne correspond plus à la réalité.
- (DDCS Vaucluse) Il est à noter que l'étude nationale des coûts en cours d'essaimage ne laisse pas de place à une dimension qualitative, et ajoute des éléments de normalisation, quand on voit qu'on a besoin de davantage de diversité.

2. Formes alternatives d'hébergement et de logement

▪ **« L'art de refaire son Habitat »**

Le film n'a pu être diffusé, mais peut être trouvé à l'adresse suivante :

<http://www.youtube.com/watch?v=wylOiM5GqIk>

Réalisé par Yann MAURY dans le cadre de l'année internationale des coopératives (Nations Unies), ce film présente le travail d'une association britannique, *la Community Self Build Agency*. Elle développe notamment des projets permettant à des jeunes en errance de construire eux-mêmes leur habitat.

La première étape est de constituer un groupe de construction solidaire. L'agence accompagne ensuite ces groupes sur deux ans. Ce travail se fait en lien avec les bailleurs sociaux.

A noter qu'une expérience de ce type, portée par les Compagnons Bâtitisseurs, va démarrer à Bourgoin-Jallieu début 2013 : l'idée sera de construire des logements de qualité, en mettant l'accent sur la dynamique d'insertion professionnelle portée par le chantier.

▪ **Architecture coopérative : l'exemple de l'APAUM (Atelier Populaire d'Architecture et d'Urbanisme à Montreuil)**

Thomas HUGEN, architecte, gérant de l'agence d'architecture coopérative Archi Ethic

L'APAUM porte depuis 2007 une réflexion sur les usages et la production du cadre habité à destination de familles populaires autour de principes de démocratie directe, d'échange de savoirs et de savoir faire.

L'objectif est une auto conception, une auto-construction et une autogestion d'un espace pour 8 familles (60 personnes), qui se positionnerait comme une production alternative et complémentaire au logement social ordinaire.

Il ambitionne, à travers une programmation participative, de trouver un équilibre entre lieux destinés à la famille et lieux collectifs, et de rendre possible une véritable qualité de vie sociale (espaces domestiques et services communs à l'immeuble : crèche parentale, laverie, bibliothèque, bourse du travail, coopérative de consommation).

L'implication directe des habitants par l'auto-construction permet de réduire le coût global tout en favorisant la vie sociale.

Ce projet, s'il est aujourd'hui lancé, rencontre un certain nombre de difficultés :

- Manque de soutien des services de l'Etat pour permettre la réquisition des locaux vacants nécessaires, malgré le soutien de la Ville de Montreuil
- Difficulté à établir des partenariats avec les bailleurs sociaux
- Etablissement de règles de vie et de travail partagées
- Absence d'outils financiers adéquats

Plus largement, se pose la question de la participation des habitants dans le logement social : on note un fort besoin d'un cadre expérimental dans ce domaine.

▪ **Les projets financés par le Programme Habitat de la Fondation de France**

Patrice CIEUTAT, Responsable du programme Habitat de la Fondation de France

La Fondation de France est une organisation entièrement privée, dont l'activité se divise en deux branches :

- Soutien à d'autres fondations
- Soutien aux projets via des Programmes d'Intérêt Général : des Comités d'Experts (bénévoles) sélectionnent des projets qui seront ensuite appuyés sous la forme de bourses ou de subventions.

Un appel à projet, ouvert au secteur associatif a été lancé pour septembre 2012. Il comporte deux axes :

- Un habitat choisi, accessible aux ménages les plus fragiles
- Vivre ensemble dans son territoire : des habitants impliqués dans leurs lieux de vie, orientés spécifiquement vers les quartiers dits difficiles.

Dans sa sélection de projets, la Fondation de France accepte la prise de risques sur des projets innovants.

La Fondation de France soutient également des expérimentations sur les champs suivants :

- accession à la propriété des ménages modestes
- logement des jeunes
- précarité énergétique copropriétés en difficulté
- habitat coopératif

Une réflexion est actuellement en cours autour de la conception d'un logement évolutif pour les familles.

Un aperçu des projets touchant à l'habitat alternatif soutenu par la Fondation de France :

- GAF (Groupe Amitié Fraternité) de Toulouse : expérience d'autogestion
- Association Solidarité Logement à Nantes : projet IGLOO en lien avec l'USH (auto-construction avec axe insertion professionnelle)
- Cité du design de Saint-Etienne : travail autour d'un habitat accueillant, robuste, esthétique et énergétiquement performant pour les ménages les plus modestes

▪ **L'exemple italien de l'Autorecupero**

Yann MAURY, docteur d'Etat en Sciences politiques, professeur à l'Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat, Université de Lyon

L'autorecupero est l'illustration d'un système économique non financiarisé. Via l'installation d'une « banque du temps » chacun s'engage à participer à la construction à hauteur d'un certain nombre d'heures.

Dans ce cas précis, il ne faut pas parler d'habitat participatif mais d'habitat coopératif, en référence au mouvement coopératif, un vieux mouvement de pensée qui prétend se substituer au système capitaliste sans pour autant entrer dans la logique d'un système communiste.

Eléments de contexte : Rome, capitale sous haute tension spéculative

En 1998, le gouvernement Berlusconi a transféré la compétence logement aux 20 régions italiennes, transfert qui s'est accompagné d'un désengagement budgétaire total.

En parallèle, pour récupérer 4 milliards dans le budget de l'Etat, 130 000 logements sociaux publics de Rome sont vendus à un trust bancaire international.

La ville de Rome se trouve alors dans une situation paradoxale d'extrême tension locative :

- Entre 1989 et 1999, 300 000 personnes ont dû quitter le centre ville de Rome.
- Sur la même période, 15 millions de m² carrés ont été transformés en bureaux.

On dénombre par ailleurs :

- 60 000 logements vacants (150 000 en comptant les résidences secondaires et les bureaux vacants)
- 8 000 logements publics vacants (écoles, locaux techniques, abattoirs, divers locaux publics)

Cette situation paradoxale, associée à l'émergence de nouvelles formes d'exclusion sociale nécessitent la définition de nouvelles frontières du droit.

En 1998, des élus de la liste régionale « Lazio » centre-gauche font voter à l'unanimité la 1^{ère} loi sur l'« autorecupero », visant notamment à permettre aux plus modestes de réinvestir les centres urbains.

La loi « autorecupero »

Article 1 - Tout immeuble public inoccupé ou dégradé dans les centres historiques des communes peut faire l'objet d'une démarche coopérative *d'auto récupération résidentielle* (sans changement de propriétaire).

Article 2 - La collectivité publique propriétaire publie un appel d'offres « *aviso publico* », précisant :

- L'immeuble concerné
- Le budget maximum envisagé
- Les délais prévisionnels des travaux
- Les relations entre la coopérative et le propriétaire public

Article 3 - La responsabilité du travail de rénovation est scindée en deux :

- Les travaux dans les parties communes sont à la charge du propriétaire public (fondations, toit, façades, éco-habitat).
- Les travaux au sein des logements sont à la charge de la coopérative.
- Remboursement des annuités des prêts pour travaux assurés par les coopérateurs (ni gratuité ni changement de propriétaire).

Article 4 - Conditions d'accès :

- Les revenus des coopérateurs doivent être inférieurs à un plafond légal de revenus
- Les coopérateurs ne doivent être ni propriétaires, ni locataires d'un logement social
- La coopérative doit être enregistrée avec des statuts et des critères d'attribution des logements
- Signature d'une convention sur la durée du prêt entre la coopérative et le propriétaire public : processus de légitimation par lequel la coopérative devient un acteur collectif

Article 5 – Rénovation et éco-habitat

- Préférence accordée aux coopératives qui utilisent des matériaux biocompatibles

Les coopérateurs sont en outre formés aux techniques de l'éco-habitat : installation de panneaux solaires, systèmes de récupération d'eau de pluie, tri sélectif, enveloppe thermique des bâtiments, peintures biodégradables, etc.

→ Double objectif : amélioration de la qualité environnementale de l'habitat et requalification des habitants.

La municipalité Veltroni (2001-2008) a créé un service municipal dédié, et l'on dénombre à ce jour 200 opérations d'autorecupération achevées dans le centre de Rome.

Comparaison des coûts moyens

Pour la Ville de Rome, les coûts au m² sont en moyenne de :

- 1584 euros/m² pour la réhabilitation classique
 - 1447 euros/m² pour l'autorecupero (dont seulement 50% à la charge du propriétaire)
- Economie réalisée pour 200 logements = 1 million d'euros (soit -10 à -30% des coûts).

Un triple apport : technique, politique et social

Technique

- Démarche de recyclage du patrimoine urbain
- Emergence des savoirs et techniques de coopérateurs
- Nouveau partage des rôles entre coopératives d'habitants et propriétaires publics
- Rôle nouveau pour les services techniques municipaux qui accompagnent un continuum coopératif

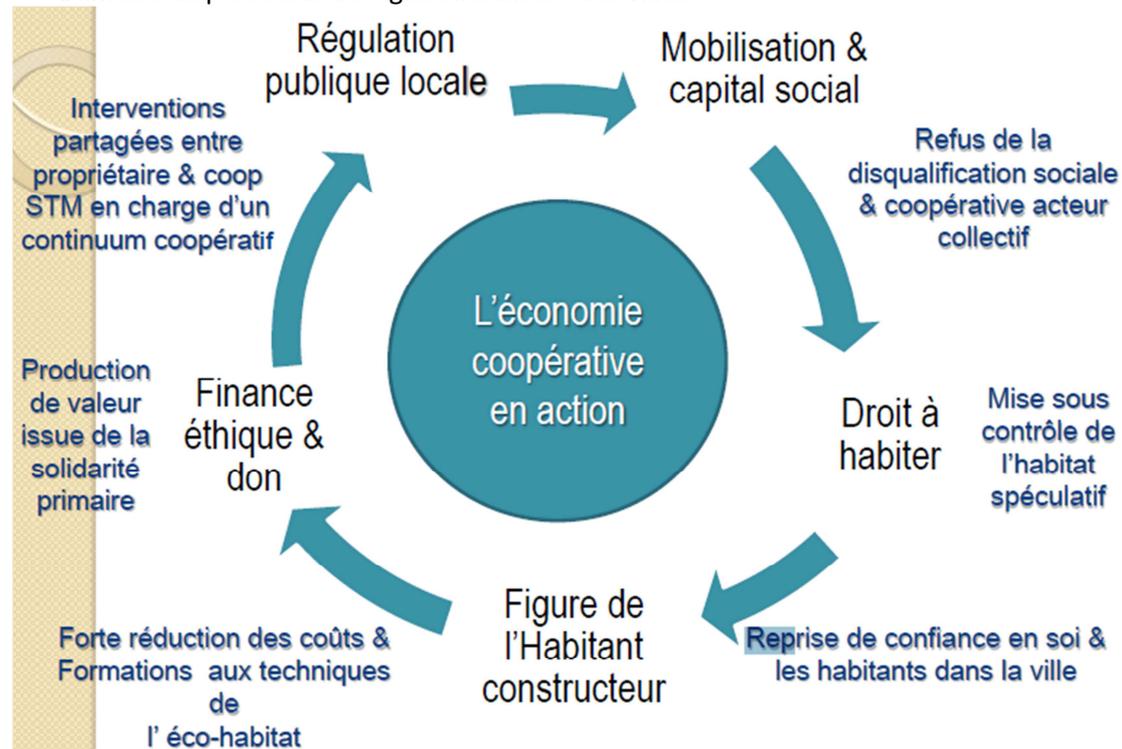
Social

- Production de valeur issue de la sociabilité primaire
- Invention d'un hybride comptable

- Coopérative = acteur collectif vis-à-vis d'un propriétaire public
- Rupture nette dans les processus spéculatif

Politique

- Respect des aspirations démocratiques des habitants dans la « ville consolidée »
- Régulation politique locale renouvelée
- Réencastrement du logement populaire en cœur de ville et non renvoyé en périphérie
- Démenti du processus de « gentrification » des villes



Un projet inspiré par l'Autorecuperero en France

A Aubagne, l'association Regain pilote un projet inspiré par l'expérience de l'autorecuperero, à partir de terrains mis à disposition par la municipalité sous la forme de baux emphytéotiques. L'association des Compagnons Bâisseurs est partie prenante et apporte un soutien technique aux auto-construiteurs.

Ajout suite à recherches :

« Une coopérative d'habitants à vocation sociale en autoréhabilitation accompagnée à Aubagne », initié par REGAIN, en partenariat avec les Compagnons Bâisseurs Provence et la Ville d'Aubagne. La Région PACA et la SAEMPA ont également participé à cette réunion de lancement, qui a pu valider la méthodologie proposée pour cette recherche-action autour des objectifs suivants.

- Proposer des logements écologiques et économiques pour des populations ayant des difficultés à accéder à un logement dans un contexte de marché immobilier tendu.
- Impliquer les habitants dans la rénovation et la gestion de leur logement, associer les habitants à la construction des politiques publiques du logement.
- Participer au renouvellement urbain du centre-ville d'Aubagne en réhabilitant de façon écologique un immeuble insalubre, et maîtriser le foncier pour lutter contre la spéculation immobilière.

- Engager une recherche-action portant sur les conditions de faisabilité d'une première opération, dont les résultats pourront être reproductibles pour d'autres opérations et ouvrir de nouvelles perspectives aux politiques publiques du logement.

Plusieurs immeubles ont d'ores et déjà été identifiés et proposés par la ville d'Aubagne pour lancer une première opération. L'étude de faisabilité devrait se dérouler courant 2012, afin de pouvoir lancer les travaux de réhabilitation avec les futurs habitants en 2013.<http://regain-hg.org/>

4.3 Ressources - bibliographie

- FAUROUX Roger et DEVERT Bernard (dir.), En finir avec le mal-logement : Une urgence et une espérance, Paris, Editions du Cerf, 2010
- FONDATION ABBE PIERRE, Rapport 2012 sur l'état du mal-logement en France, Paris, 2012
- JABLON Samuel, Les formes alternatives d'accès au logement pour les ménages modestes : Quelques expériences étrangères, Paris, Décembre 2010
- HABITAT ET PARTICIPATION (asbl), Etude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale, dit habitat solidaire, pour le Service Public Fédéral de Programmation Intégration Sociale, lutte contre la pauvreté et économie sociale, Bruxelles, Novembre 2006
- HABITAT ET PARTICIPATION, Lien social et habitat, nouvelles activités et projet d'hébergement pour travailleurs âgés, Cardijn Publications, Janvier 2002
- ROGER, Marie-Françoise, Solidarités Nouvelles Pour Le Logement, une aventure humaine, Paris, L'Harmattan, 2011
- BAILLERGEAU Evelyne, Logement et action sociale aux Pays-Bas - Participation et promotion du lien social, CAF Informations sociales, N°123 Logement, Habitat, Cadre de vie, Paris, Mai 2005

4.4 Glossaire - références

- **AFPA** : Association nationale pour la formation professionnelle des adultes
- **ANAH** : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. L'Anah est un établissement public d'État créé en 1971. Elle a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Pour atteindre cet objectif, elle encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs de logements locatifs et aux copropriétaires. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes.
- **APL** : Aide personnalisée au logement –principes, bénéficiaires, condition d'attribution, calcul, démarches ... sur <http://vosdroits.service-public.fr/F12006.xhtml>
- **ARS** : Agence Régionale de Santé
- **Bail emphytéotique ou emphytéose** est un bail immobilier de très longue durée, le plus souvent 99 ans mais pouvant atteindre 999 ans dans des Etats tels que le Kenya ou en Rhodésie (Zimbabwe) qui confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail, à charge pour lui d'améliorer le fonds et de payer un loyer modique, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser l'emphytéote. La situation des parties, dans un bail emphytéotique, est assez particulière puisque le **locataire (appelé emphytéote) se voit reconnaître un véritable droit réel sur le bien qui lui est donné à bail. L'emphytéote est un quasi-propiétaire du bien qui lui est donné à bail ;** formule d'accession à la propriété sur 99 ans

pour « éviter » les charges foncières : la collectivité donne un terrain à un prix abordable qui revient ensuite à la collectivité en patrimoine)

- **CESF** : Conseilères Sociales en Economie Sociale et Familiale
- **DALO** : droit au logement opposable – la loi a pour objectif de (source : http://www.legifrance.gouv.fr/affichLoiPubliee.do;jsessionid=C70736141EF20CFDD56380604130BDA1.tpdjo02v_2?idDocument=JORFDOLE000019261126&type=expose) libérer l'offre de logements et de rétablir le bon fonctionnement de la chaîne du logement, en concentrant les interventions de tous les acteurs - État, collectivités territoriales, associations, professionnels publics et privés - autour d'axes prioritaires en nombre limité, permettant de parvenir à un niveau de construction tendant vers 500 000 logements par an et à une production de 120 000 logements locatifs sociaux, de faire du logement un chantier national prioritaire et d'augmenter le nombre de ménages propriétaires.
- **Land Trust in Germany** : “Trias buys the land and the leases it for 99 years to viable projects. Each cooperative project is another building block in laying the foundations for a sustainable society. Rolf sees important challenges facing us such as how to develop non-speculative land uses and how to conserve fertile land resources, not to mention the global land grab. (source : www.stiftung-trias.de) ». In Illinois, a land trust is a legal arrangement in which the trustee holds legal and equitable title to real property, but all managerial, decisional, and operational powers over the trust assets remain under the control of the trust beneficiaries. The trustee takes action when directed to do so by the beneficiaries. The primary purpose of a land trust is to hold title to real property, not to operate a business or commercial activity for profit. The land trust is a device by which the real estate is conveyed to a trustee under an arrangement reserving to the beneficiaries the full management and control of the property. The trustee executes deeds, mortgages or otherwise deals with the property at the written direction of the beneficiaries. (Source : The Use of Land Trusts and Business Trusts in Real Estate Transactions By John C. Murray ©2007)
- **MOUS : Maitrise d'œuvre urbaine sociale** = modalités d'organisation dans un cadre juridique spécifique. Il s'agit d'une équipe pluridisciplinaire (action sociale, logement) qui vise à développer l'accès au logement des plus défavorisés. Elle assure l'interface entre les structures ayant à connaître les problèmes des personnes défavorisées face au logement et les offreurs potentiels du logement. Elle est prévue sur une période de 1 à 3 ans
- **MOLLE** : la loi MOLLE (Loi Boutin) du 25 mars 2009, dite de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion précise des éléments sur **sous-occupation du logement, le dépassement des plafonds de ressources et la sous-location**(source : http://www.opacdechambery.com/home/index.php?p_nav=pages&page=261&rubrique=3&PHPSESSID=c69e8cce30b38f02c21da37472b8a494)
 - o **Article 61 Sous-occupation du logement : Suppression du droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation du logement.** Les locataires dans ce cas (à l'exception des plus de 65 ans, des personnes handicapées et des locataires en ZUS) recevront 3 propositions de relogement à un loyer inférieur. Déménagement aidé par le bailleur. En cas de refus, notification d'un congé d'un préavis de 6 mois pour quitter le logement.
 - o **Dépassement des plafonds de ressources** : Dans les zones en déséquilibre important entre l'offre et la demande, le **droit au maintien dans les lieux est également supprimé** pour les locataires qui dépassent pendant 2 années consécutives plus de 2 fois les plafonds de ressources (sauf + de 65 ans, handicapés et locataires en ZUS). Ceux-ci disposent de 3 années pour quitter le logement. Le décret fixant les zones géographiques concernées est en attente. Les conseils d'administration des organismes bailleurs

pourront délibérer pour rendre applicable ce dispositif aux zones géographiques non mentionnées dans le décret.

- **Sous-location** : La possibilité est donnée aux personnes âgées de plus de 60 ans ou handicapées de sous-louer une partie de leur logement à des étudiants pour une durée d'un an renouvelable.
- Article 65 : **SLS (supplément de loyer de solidarité) et plafonds de ressources**. Le SLS cumulé au loyer principal ne doit pas dépasser un plafond fixé par décret. Les plafonds de ressources sont minorés de 10,3% à compter du 1er juin 2009.
- Exposé des motifs - 8 février 2012 (source <http://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/projets/pl4335.pdf>). L'article unique porte sur le dispositif de majoration des règles de constructibilité prévue à l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme, **pour l'agrandissement et la construction de bâtiments à usage d'habitation, de 20 à 30 %**. Une telle majoration est décidée en vertu d'une délibération expresse de la collectivité. [...]

- **UNAH** : Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes
- **PLU** : Plan local d'urbanisme
- **PLAI** : Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales.
- **PLS** : Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.
- **PLUS** Le prêt locatif à usage social (PLUS) est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.

Les logements locatifs financés par l'un de ces trois prêts –PLS, PLAI, PLUS - donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20 % de logements sociaux).

http://www.auvergne.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/aides_financieres_2010_cle7bb224.pdf

- **PSLA** : prêt social locatif accession ; Le PSLA comporte des aides fiscales spécifiques (source : <http://www.anil.org/?id=479>)
 - une TVA à 7% pour l'opérateur. Quand le locataire-accédant lève l'option dans les 5 ans de l'achèvement pour acheter le logement qu'il loue, la vente est exonérée de TVA et non assujettie aux droits d'enregistrement ;
 - une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement. Le ménage qui lève l'option bénéficie de cette exonération pour la durée restant à courir.

- **SCIAPP** : la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété source : <http://www.onb-france.com/economica/Naissance-de-la-SCIAPP.html> - 2006 : L'objet de la SCIAPP est la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'HLM, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds de ressources donnant accès à un logement HLM et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés. Ces SCI pourront être créées par les organismes HLM, qui bénéficieront à cet effet de prêts réglementés. Les locataires accédant à la propriété deviennent définitivement propriétaires du logement qu'ils occupent seulement après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de leur logement. L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de

la SCIAPP, lequel retrait entraîne, notamment, l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué et la réduction corrélative du capital social

- **SEM** : Société d'Economie Mixte

- **SEV - fondation SEV** : « **A l'origine de l'expérience des régies de quartier**, on trouve la fondation hollandaise SEV qui bénéficie chaque année d'une enveloppe importante des pouvoirs publics pour gérer une vingtaine de programmes. Depuis trois ans, des contacts permettant d'identifier des problèmes se sont instaurés. Il y a un an et demi, cette fondation a intégré dans l'un de ses programmes l'échange d'expériences avec d'autres régies. Elle gère également un programme visant à développer et améliorer les conditions de vie dans un quartier du sud de Rotterdam, où les immigrés et le taux de chômage sont importants. Sur ce quartier, une grande partie des logements sont gérés par un organisme de logements sociaux GWR. La fondation a pris à sa charge une grande partie des frais financiers du programme. Ainsi, la Régie française trouvait là un partenaire qui, en gérant un programme, avait une logique privée. Mr. Bourols a pu avoir de nombreuses relations avec cette expérience aux Pays-Bas. Des échanges de professionnels pouvant être porteurs de projets se sont concrétisés. Mr. Bourils a pu accueillir des personnes en stage au sein de sa régie, ce qui leur a permis de découvrir des concepts et principes français pour les appliquer éventuellement au contexte hollandais. La Régie française, quant à elle, a pu examiner des difficultés de la Régie du quartier hollandais et tirer des leçons concernant notamment l'articulation entre les logiques d'insertion par l'économique et l'aspect traitement social du chômage. Cette coopération devrait permettre l'amorce d'un réseau européen de Régies de quartier, avec l'élaboration d'une Charte, d'un label européen » (source : <http://base.d-ph.info/fr/fiches/premierdph/fiche-premierdph-706.html>)

- **SLS : supplément de loyer de solidarité**

- **SRU : Solidarité et renouvellement urbains**, loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (cf évolutions en cours projet de loi en conseil des ministres le 5 sept 2012)