

Ré PLI QU es

N°3

**Les habitants du parc HLM,
un regard, des vies**



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

Ré PLI QUES

Les habitants du parc HLM,
un regard, des vies

Sommaire

P. 7 Partie 1

Les locataires du parc HLM de Midi-Pyrénées

P. 19 Partie 2

Les démarches et services développés par les acteurs
de l'habitat

P. 49 Partie 3

Les organisations représentatives des locataires

P. 55 Partie 4

Les portraits des habitants

P. 67 Perspectives

Et si les enfants changeaient notre regard

Introduction

Historiquement, le parc HLM présente une vocation d'accueil familiale. L'occupation du parc social a évolué au rythme des évolutions de la société. Si le développement des quartiers d'habitat social a répondu à la demande des salariés de la classe moyenne en plein développement, il est aussi devenu un amortisseur social. Au fil des années, une part croissante de la classe moyenne s'est dirigée vers l'accession à la propriété et fut remplacée par des salariés de niveau plus modeste. Depuis les années 1980, les bailleurs sociaux sont confrontés au développement de la nouvelle pauvreté, issue de la précarité et du chômage longue durée. Ils doivent conjuguer deux exigences : maintenir un minimum de mixité et accueillir des ménages plus démunis.

Qui sont les habitants des HLM ? Quel regard portons-nous sur eux ? Voilà deux questions qui font sens aujourd'hui dans une société socialement de plus en plus fragmentée. La réponse à ces questions donne souvent lieu à des portraits stéréotypés mais diversifiés, mêlant les générations, les origines ethniques, les situations socio-professionnelles. En somme, ils sont la société, des jeunes, des personnes âgées, des chômeurs, des salariés, mais ils ont en commun leur niveau de revenus modeste.

**« Le plus souvent l'apparence
déçoit. Il ne faut pas toujours
juger sur ce qu'on voit »**

Molière, Tartuffe





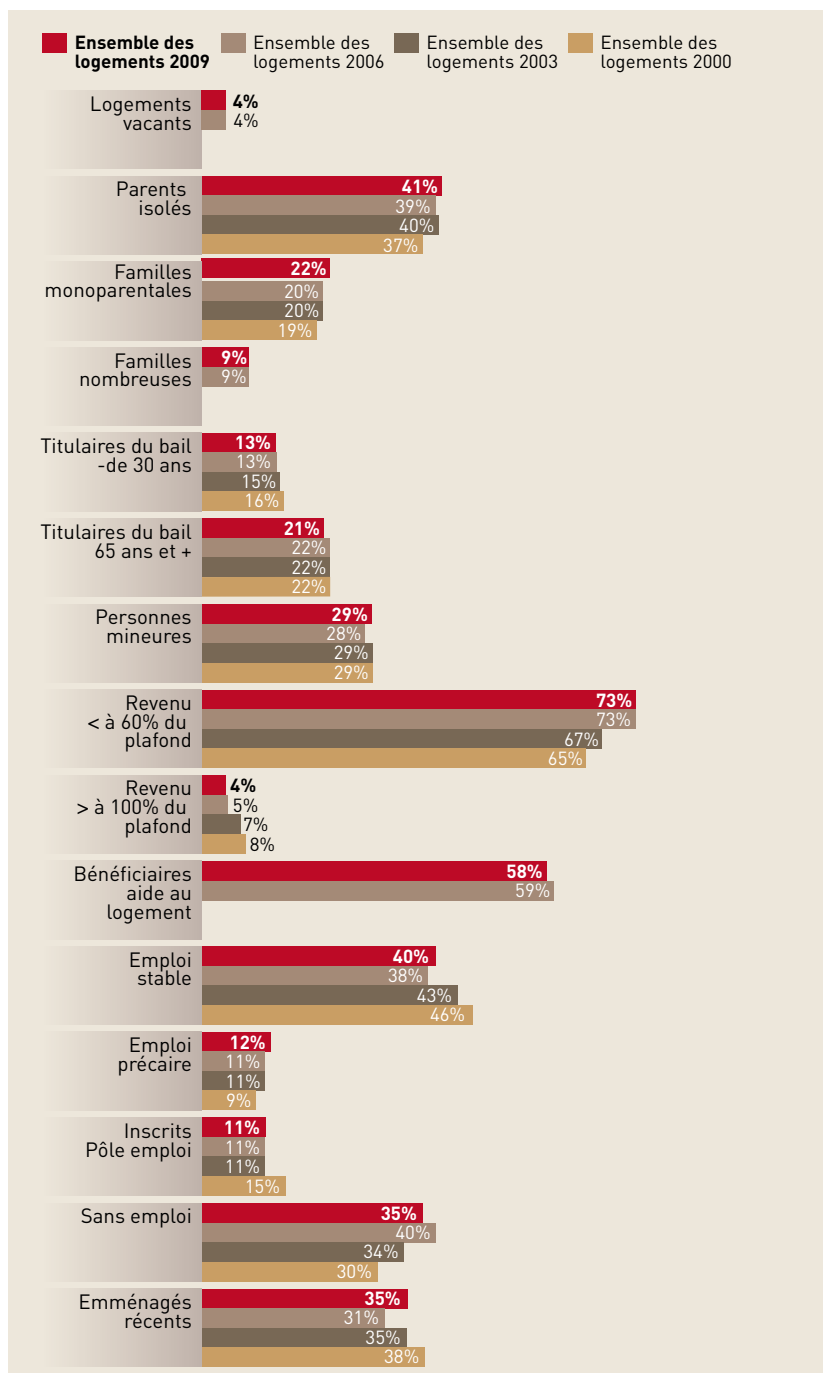
Partie 1

Les locataires du parc HLM de Midi-Pyrénées

Quelles caractéristiques ?

Comparativement à 2000, sur la région Midi-Pyrénées, on note les évolutions suivantes :

COMPARAISON DU PROFIL DE LA RÉGION MIDI-PYRÉNÉES DEPUIS 2000



- La structure familiale sur l'ensemble de la région change peu. Les personnes seules et familles monoparentales s'inscrivent dans une tendance à la hausse.
- Les jeunes chefs de ménage sont de moins en moins représentés, tout comme les 30-39 ans, à l'inverse des 40-64 ans (46% en 2009 contre 38% en 2000).
- Le niveau de revenu par rapport au plafond PLUS poursuit sa baisse y compris pour les ménages aux revenus les plus bas (29% des ménages ont des revenus inférieurs à 20% du PLUS en 2009 contre 23% en 2000).
- Un profil face à l'emploi qui s'améliore un peu entre 2006 et 2009, avec plus d'adultes ayant un emploi (stable ou précaire). Mais le profil reste moins favorable que celui observé en 2000.
- La part des emménagés récents se maintient à un peu plus du tiers des ménages.

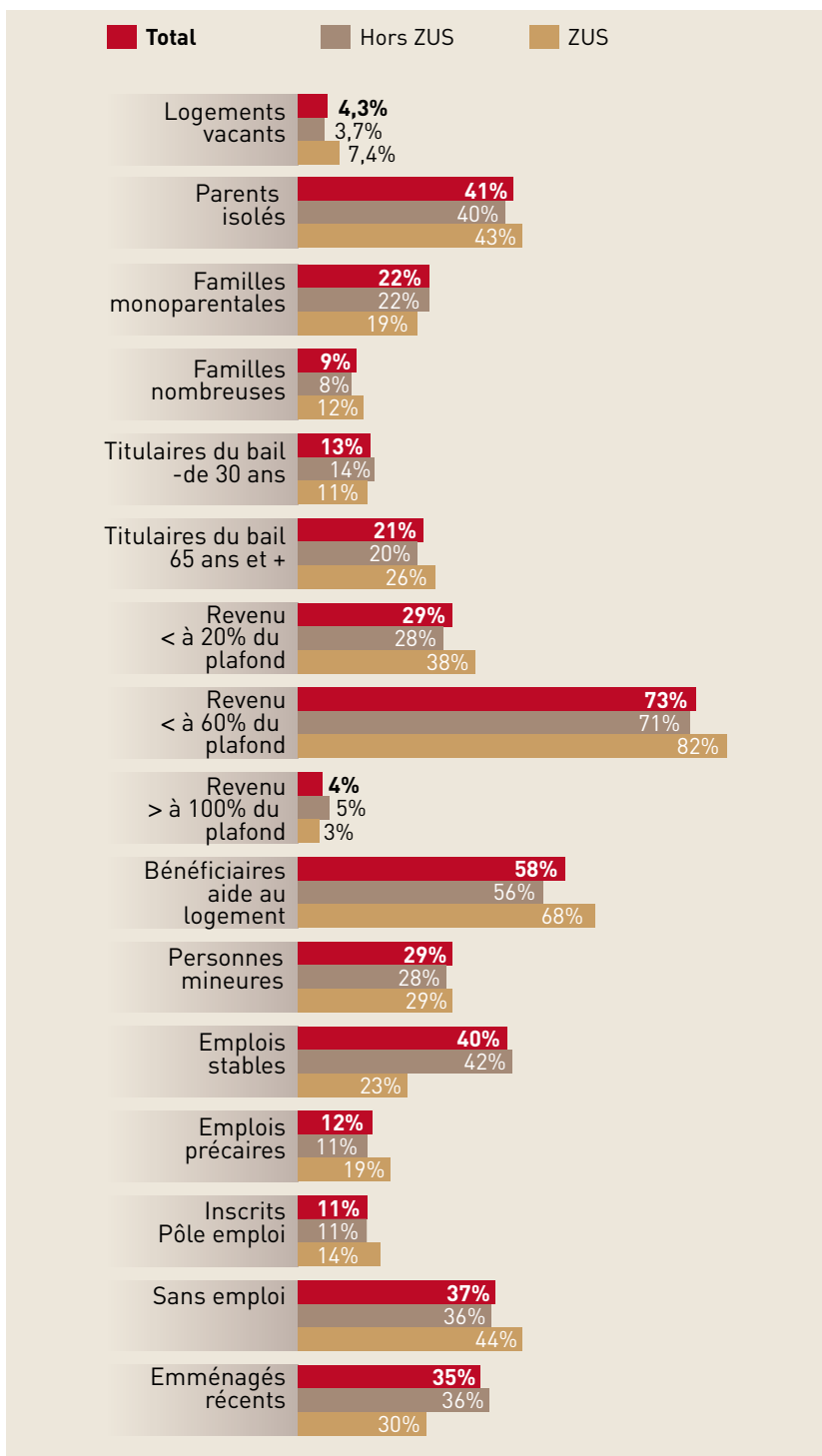
	Ensemble des logements 2009	Ensemble des logements 2006	Ensemble des logements 2003	Ensemble des logements 2000	Logements hors ZUS	Logements en ZUS
Nombre de logements sociaux étudiés	106 549	96 714	-	-	89 071	17 478
Part des logements vacants	4,3%	3,9%	-	-	3,7%	7%
Part des personnes seules	41%	39%	40%	37%	40%	43%
Part des monoparentaux	22%	20%	20%	19%	22%	19%
Part des familles nombreuses	9%	9%	-	-	8%	12%
Part des titulaires de moins de 30 ans	13%	13%	15%	16%	14%	11%
Part des titulaires de 30 à 64 ans	66%	65%	64%	62%	67%	63%
<i>dont de 30 à 39 ans</i>	19%	21%	23%	25%	20%	17%
<i>dont de 40 à 49 ans</i>	22%	21%	21%	20%	23%	20%
<i>dont de 50 à 64 ans</i>	24%	23%	20%	18%	24%	26%
Part des titulaires de 65 ans et plus	21%	22%	22%	22%	20%	26%
Part des mineurs occupant les logements	29%	28%	29%	29%	28%	29%
Part des ménages aux revenus < à 60 % du plafond PLUS	73%	73%	67%	65%	71%	82%
<i>dont < à 20 % du plafond PLUS</i>	29%	27%	25%	23%	28%	38%
<i>dont de 20 à 40 % du plafond PLUS</i>	23%	24%	22%	21%	22%	26%
<i>dont de 40 à 60 % du plafond PLUS</i>	21%	22%	20%	20%	22%	18%

	Ensemble des logements 2009	Ensemble des logements 2006	Ensemble des logements 2003	Ensemble des logements 2000	Logements hors ZUS	Logements en ZUS
Part des ménages aux revenus > à 100 % du plafond PLUS	4%	5%	7%	8%	5%	3%
Part des ménages bénéficiaires d'une aide au logement	58%	59%	-	-	56%	68%
Part des occupants majeurs ayant un emploi stable	40%	38%	43%	46%	42%	23%
Part des occupants majeurs ayant un emploi précaire	12%	11%	11%	9%	11%	19%
Part des occupants majeurs inscrits à l'ANPE	11%	11%	11%	15%	11%	14%
Part des occupants majeurs sans emploi	37%	40%	34%	30%	36%	44%
Part des ménages entrés depuis moins de 3 ans	35%	31%	35%	38%	36%	30%

Quelle comparaison entre les locataires en ZUS et les locataires hors ZUS ?

- La vacance augmente légèrement sur la région (4,3% contre 3,9% en 2006), mais elle baisse en ZUS (7,4% contre 8% en 2006), où elle demeure deux fois plus importante. Ce phénomène s'explique en partie par la présence des ZUS essentiellement en zone urbaine.
- La part de ménages avec enfant(s) est identique en ZUS et hors ZUS (56%). En revanche la part de familles nombreuses est plus importante en ZUS (12% contre 8%), part en légère diminution par rapport à 2006 (14%). En revanche, les familles monoparentales sont moins représentées (19% contre 22% hors ZUS).
- Les titulaires de bail des ZUS sont plus âgés que leurs homologues hors ZUS, avec une plus grande représentation des 50-64 ans (26% contre 24%) et des titulaires âgés de 65 ans et plus (26% contre 20%).
- Les ménages en ZUS sont plus représentés dans les tranches les plus faibles par rapport au plafond PLUS. En revanche les proportions sont stables par rapport à 2006.
- Les emménagés récents, plus nombreux en 2009 sur l'ensemble de la région, ont augmenté de façon moins prononcée en ZUS (30% contre 29% en 2006 en ZUS et 36% contre 32% hors ZUS).

RÉGION - COMPARAISON DU PROFIL DES MÉNAGES AU 01-01-2009 PAR ZONE



Quelles disparités départementales ?

L'approche régionale ne doit pas masquer les disparités infra-régionales comme en témoignent les données ci-dessous :

LA STRUCTURE FAMILIALE

Le parc HLM accompagne l'ensemble des besoins. La part de famille monoparentale représente 22% des ménages. On observe peu de jeunes ménages, avec 13% des ménages logés dans le parc social qui ont moins de 30 ans. C'est deux fois moins qu'il y a 20 ans.

En revanche, les personnes seules représentent 41% des ménages logés.

-	Moyenne Midi-Pyrénées	+
LES PERSONNES SEULES		
Tarn et Garonne : 36%	41%	Tarn : 46%
LES COUPLES SANS ENFANT		
Tarn : 11%	13%	Aveyron, Gers, Hautes-Pyrénées : 14%
LES MÉNAGES MONOPARENTAUX		
Aveyron : 19%	22%	Ariège : 27%
LES COUPLES AVEC ENFANT(S)		
Hautes-Pyrénées : 16%	21%	Ariège, Aveyron, Haute-Garonne et Tarn-et-Garonne : 22%
LES FAMILLES NOMBREUSES (3 ENFANTS OU +)		
Hautes-Pyrénées : 6%	9%	Tarn-et-Garonne : 12%
LES JEUNES CHEFS DE MÉNAGE : MOINS DE 30 ANS		
Ariège : 8%	13%	Haute-Garonne et Lot : 15%
LES CHEFS DE MÉNAGES ÂGÉS DE 50 ANS ET PLUS (Y COMPRIS 65 ANS ET PLUS)		
Haute-Garonne : 42%	45%	Ariège et Hautes-Pyrénées : 51%
LES CHEFS DE MÉNAGES ÂGÉS DE 65 ANS ET PLUS		
Lot : 17%	21%	Ariège et Tarn-et-Garonne : 25%
LES OCCUPANTS MINEURS		
Hautes-Pyrénées : 26%	29%	Ariège : 39%

En gras, les territoires avec un écart significatif par rapport à la moyenne (+/- ou = 6 pts)

LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE

Dans leur ensemble, les occupants du parc HLM sont de plus en plus fragilisés. La "paupérisation du parc social" résulte d'un double phénomène : le départ vers l'accession sociale à la propriété des ménages aux revenus les plus élevés et les plus stables et leur remplacement par de nouveaux arrivants avec des ressources plus faibles.

-	Moyenne Midi-Pyrénées	+
LES MÉNAGES AUX REVENUS INFÉRIEURS À 20 % DU PLAFOND PLUS		
Hautes-Pyrénées : 22%	29%	Ariège : 44%
LES MÉNAGES AUX REVENUS INFÉRIEURS À 60 % DU PLAFOND PLUS (Y COMPRIS 20% DU PLUS)		
Haute-Garonne : 69%	73%	Ariège : 85%
LES MÉNAGES PERCEVANT UNE AIDE AU LOGEMENT		
Hautes-Pyrénées : 53%	58%	Ariège : 68%
LES ADULTES AYANT UN EMPLOI STABLE		
Tarn : 28%	40%	Gers : 44%
LES ADULTES AYANT UN EMPLOI PRÉCAIRE		
Tarn : 7%	12%	Haute-Garonne : 15%
LES ADULTES INSCRITS À PÔLE EMPLOI		
Haute-Garonne : 9%	11%	Tarn : 17%
LES ADULTES SANS EMPLOI		
Haute-Garonne et Lot : 33%	37%	Tarn-et-Garonne : 50%

En gras, les territoires avec un écart significatif par rapport à la moyenne (+/- ou = 6 pts)

Quelles disparités territoriales ?

Une analyse multi-variée permet d'identifier quatre groupes :

GRUPE 1 : PLUTÔT DES ACTIFS AVEC ENFANTS, AUX RESSOURCES PLUS ÉLEVÉES QUE LA MOYENNE

- Au regard de la moyenne régionale, ce groupe se caractérise par une part plus importante de ménages aux ressources les plus élevées et d'une part importante d'adultes ayant un emploi. On comptabilise moins de titulaires de bail de 65 ans et plus et moins d'emménagés récents.

ANALYSE MULTI VARIÉE

GRUPE 2 18 763 LOGEMENTS HLM

HAUTES-PYRÉNÉES
HORS CA DU GRAND TARDES

HAUTES-PYRÉNÉES

CA DU GRAND TARDES

CA DU MURETAIN

AVEYRON
HORS CA DU GRAND RODEZ

Logements vacants : 4,6%
Monoparentaux : 20%
Familles nombreuses : 7%
Sans enfant : 60%
Moins de 30 ans : 11%
65 ans et plus : 24%
< 20% PLUS : 21% et <60% PLUS : 71%
> 100% PLUS : 3%
APL : 53%
Emploi stable : 38%
Emploi précaire : 10%
Inscrits Pôle Emploi : 12%
Sans emploi : 41%
Emménagés récents : 34%

AVEYRON

RÉGION MIDI-PYRÉNÉES

GERS

CU DU GRAND
TOULOUSE

CA DU
GRAND
RODEZ

LOT

HAUTE-GARONNE

GRUPE 1 65 333 LOGEMENTS HLM

HAUTE-GARONNE
HORS CU DU GRAND TOULOUSE

Logements vacants : 3,5%
Monoparentaux : 22%
Familles nombreuses : 9%
Sans enfant : 55%
Moins de 30 ans : 14%
65 ans et plus : 18%
< 20% PLUS : 29% et <60% PLUS : 71%
> 100% PLUS : 6%
APL : 57%
Emploi stable : 43%
Emploi précaire : 14%
Inscrits Pôle Emploi : 10%
Sans emploi : 33%
Emménagés récents : 33%

CA SICOVAL

GROUPE 3
12 865 LOGEMENTS HLM

CA DE CASTRES-MAZAMET

TARN
HORS CA DE L'ALBIGEOIS
ET DE CASTRES-MAZAMET

TARN

CA DE L'ALBIGEOIS

Logements vacants : **6,2%**
 Monoparentaux : 22%
 Familles nombreuses : 9%
 Sans enfant : **59%**
 Moins de 30 ans : 12%
 65 ans et plus : **24%**
 < 20% PLUS : **31%** et <60% PLUS : **77%**
 > 100% PLUS : 4%
 APL : **65%**
 Emploi stable : **28%**
 Emploi précaire : **7%**
 Inscrits Pôle Emploi : **17%**
 Sans emploi : **47%**
 Emménagés récents : 36%

GROUPE 4
9 588 LOGEMENTS HLM

Logements vacants : **6,4%**
 Monoparentaux : **26%**
 Familles nombreuses : **12%**
 Sans enfant : **51%**
 Moins de 30 ans : **10%**
 65 ans et plus : **25%**
 < 20% PLUS : **40%** et <60% PLUS : **84%**
 > 100% PLUS : **2%**
 APL : **67%**
 Emploi stable : **32%**
 Emploi précaire : **10%**
 Inscrits Pôle Emploi : 10%
 Sans emploi : **49%**
 Emménagés récents : **44%**

TARN-ET-GARONNE

CA DU GRAND MONTAUBAN




TARN-ET-GARONNE
HORS CA DU GRAND MONTAUBAN

ARIÈGE

MOYENNE RÉGION MIDI-PYRÉNÉES
106 549 LOGEMENTS HLM

Logements vacants : 4%
 Monoparentaux : 22%
 Familles nombreuses : 9%
 Sans enfant : 54%
 Moins de 30 ans : 13%
 65 ans et plus : 21%
 < 20% PLUS : 29% et <60% PLUS : 73%
 > 100% PLUS : 4%
 APL : 58%
 Emploi stable : 40% - Emploi précaire : 12%
 Inscrits Pôle Emploi : 11% - Sans emploi : 37%
 Emménagés récents : 35%

LÉGENDE

-  Département
-  EPCI > 50 000 Hab.
-  Département hors EPCI

- ARIÈGE
- AVEYRON
- HAUTE-GARONNE
- GERS
- LOT
- HAUTES-PYRÉNÉES
- TARN
- TARN-ET-GARONNE

Données égales ou proches des résultats de l'ensemble
Données supérieures ou proches des résultats de l'ensemble
 Données inférieures ou proches des résultats de l'ensemble

- Les territoires constituant ce groupe sont la Haute-Garonne (exceptée la Communauté d'Agglomération du Muretain), le Gers, le Lot, et la Communauté d'Agglomération du Grand Rodez.

Ce groupe est composé de 65 300 logements, soit 61% des logements étudiés de la région.

GROUPE 2 : PLUTÔT DES MÉNAGES NON ACTIFS, MAIS AUX RESSOURCES PLUS ÉLEVÉES QUE LA MOYENNE

- En comparaison à la moyenne régionale, ce groupe se caractérise par une faible part de ménages monoparentaux et de familles nombreuses, et une part élevée de ménages sans enfant (ce groupe est celui qui compte le plus de couples sans enfants, 15% contre 13% en moyenne sur la région). On observe une part de personnes seules proche de la moyenne (42% contre 41% pour la région). Les ressources des ménages sont au-dessus de la moyenne, ainsi que la part de ménages sans emploi. Au regard de la part élevée de titulaires de bail de 65 ans ou plus, ce groupe compte une part plus importante de ménages retraités.

- Les territoires constituant ce groupe sont les Hautes-Pyrénées, l'Aveyron (en dehors de la CA du Grand Rodez qui se situe dans le groupe 1) et la CA du Muretain.

Ce groupe est composé de près de 18 800 logements, soit 18% des logements étudiés de la région.

GROUPE 3 : PLUTÔT DES PERSONNES SEULES À FAIBLES RESSOURCES

- Régionalement, ce groupe se caractérise par une part importante de ménages sans enfant et de personnes seules (46% contre 41% pour la région). On y compte une part importante de titulaires âgés de 65 ans ou plus, une forte part d'adultes sans emploi et d'adultes inscrits à Pôle emploi. Ces ménages ont des ressources plus faibles que la moyenne.

- Ce groupe concerne le département du Tarn. La vacance y est également importante.

Ce groupe est composé de près de 12 900 logements, soit 12% des logements étudiés de la région.

GROUPE 4 : UN PROFIL FAMILIAL ET DE FAIBLES RESSOURCES

- Ce groupe est très proche du groupe précédent, mais avec des compositions de ménages beaucoup plus familiales et donc avec une part de ménages sans enfant inférieure à la moyenne. On note une part plus importante de ménages monoparentaux et de familles nombreuses. Il

se distingue également par un renouvellement important de la population ces trois dernières années.

- Ce groupe concerne l'Ariège et le Tarn-et-Garonne. La vacance y est également importante.

Ce groupe est composé de près de 9 600 logements, soit 9% des logements étudiés de la région.





« Les questions qui ne se donnent pas de réponses elles-mêmes en naissant n'obtiennent jamais de réponses »

Franz Kafka, Journal



Partie 2

**Les démarches et services
développés par
les acteurs de l'habitat**



**De la place de l'habitant
à la place des habitants
ou comment vivre ensemble
et faire mixité**



Construire et favoriser le lien social



Pour Stéphane Carassou, Président de l'USH Midi-Pyrénées et Vice-Président à la Communauté Urbaine du Grand Toulouse, la place des habitants dans les dispositifs du logement social est primordiale : c'est avec les locataires que doit s'élaborer une politique du logement social et se construire la réalité.

"Si la mission première du projet HLM est de produire des logements accessibles, il faut rappeler que la gestion dans le temps de ces logements est inscrite

dans ce projet, gestion qui doit prendre en compte les enjeux sociaux dont les bailleurs sont également comptables. Le métier de bailleur social évolue donc au regard des questions que posent la société. A ce titre, la présence des locataires dans le dispositif est un élément déterminant pour que ces questions soient identifiées, entendues et prises en compte. Et plus globalement, pour qu'au-delà de la construction ou de la mise à disposition de logements, puisse se construire du lien social.

Si la qualité de vie est en grande partie déterminée par la qualité de l'offre locative, elle est aussi centralement liée à la qualité des relations qui peuvent se construire entre les bailleurs et les locataires, ainsi qu'entre les locataires eux-mêmes. Sans cette implication des locataires, on ne peut donc pas construire des stratégies qui permettent de favoriser le lien social qui est, pour les organismes, un enjeu de leur mission sociale".

Il y a, globalement, une "image" plutôt négative du logement social dans les représentations communément véhiculées par la société. Comment les habitants eux-mêmes peuvent-ils participer à une transformation de cette image ?

"Dans la stigmatisation du logement social, il y a à l'évidence une stigmatisation des habitants. Certes, la réalité urbaine est une vraie question, mais elle est liée à la réalité sociale et sociétale. La présence des habitants dans les différentes instances décisionnaires du logement social est primordiale, car elle permet de représenter la diversité du logement social et d'incarner la réalité des habitants. Citoyens comme les autres, les locataires représentent et témoignent de leur histoire et parcours personnel, réalité qui doit être prise en compte dans la vision globale du logement social et dans les politiques mises en œuvre.

Par ailleurs, cette diversité est essentielle car elle permet de ne pas être dans des stratégies de pure spécialisation et permet d'incarner une population qui vit une réalité sociale à peu près stable, même

modeste, mais qui – si elle n’avait pas accès au logement social –, serait pour le coup très largement impactée par la crise. Il faut donc remplir la mission du logement social à l’égard des plus défavorisés, mais le faire dans une stratégie qui n’enferme pas les habitants dans une représentation réductrice, donc stigmatisante, du logement social. Il faut que les locataires puissent être, avec les bailleurs, les garants d’une réponse logement accessible à une large part de la population. C’est le rôle même du logement social qui est ainsi en question : répondre aux besoins des plus défavorisés, certes, mais également permettre de créer une offre de logements suffisamment large pour répondre aussi aux besoins des couches moyennes. C’est la question de la mixité sociale qui est ainsi posée, et l’expression des locataires, sur cette question, est très importante”.

Comment concrètement se décline la participation des habitants au projet du logement social ?

"À peu près à tous les niveaux... Au niveau national, les associations de locataires ont participé aux États généraux du logement, en 2009, et se sont mobilisées au moment de la loi de finance. Plus localement, ils sont présents à travers les associations dans les conseils d’administration, en étant des partenaires de la gestion de la vie quotidienne, sur des problèmes concrets. Partenaires, donc, de la gestion au niveau local, mais plus largement partenaires de l’orientation pour le mouvement HLM, sur des sujets comme les enjeux liés au développement durable ou aux réhabilitations, mais également sur des problématiques plus «politiques», comme la ponction opérée par l’État. Et il me semble que cette place du locataire dans la définition de ce que doit être le logement social est de mieux en mieux portée par le mouvement HLM en général, à tous les niveaux”.

La région, un acteur engagé du logement social



François Simon, Vice-président au Conseil Régional Midi-Pyrénées, rappelle ici les engagements de la Région dans le domaine de l'habitat social, engagements qui ont des répercussions directes sur la vie quotidienne des habitants.

"Il faut d'abord rappeler que la Région n'a pas de compétences propres concernant le parcours résidentiel, en tant que tel, des habitants du logement social. Elle mène par contre des actions ciblées sur l'habitat social avec différents partenaires, dont évidemment les bailleurs, à travers une politique de créations de logements économes en énergie en Midi-Pyrénées. En amont, la Région participe aussi à un travail de recherche de développement d'innovations sur ce même thème de l'économie d'énergie. Il faut également rappeler le partenariat avec l'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées et la Caisse des Dépôts et de Consignation, concrétisé par la mise en place d'un plan régional permettant d'aider les bailleurs sociaux sur des opérations de réhabilitation énergétique des logements. Nous travaillons aussi, sur ces questions, avec l'ANAH et les bailleurs sociaux privés... A travers les engagements de la Région dans des politiques particulières du bâti, s'exprime aussi l'attention qui doit être portée sur la situation de ceux qui vivent dans ces logements, les habitants. Sous cet angle, si nous n'avons pas de compétences précises, *stricto sensu*, dans le domaine de l'action sociale, nous agissons directement sur des aspects concrets de la vie des habitants, à travers la formation professionnelle et la politique de la Ville".

Créer du lien citoyen

"Cet engagement de la Région se décline donc à travers deux axes principaux, dont le premier est celui de l'emploi et de la formation professionnelle, domaine dans lequel la région a une action forte et engagée. Nous avons mis en place dans les quartiers les plus défavorisés des maisons communes emploi/formation. De plus, la Région a soutenu la création d'une école régionale de la deuxième chance dans le quartier de Bellefontaine au sein de l'agglomération toulousaine. Ce type de structure est voué à se développer ailleurs. Ce sont des lieux destinés à ceux qui, quelles qu'en soient les raisons, ont décroché de leur parcours scolaire, et qui leur permettront de se remettre à niveau.

Le second est celui de l'aide apportée aux associations dans le cadre de la politique de la Ville. Le monde associatif est un acteur de terrain important pour créer ou recréer du lien citoyen. Le soutien de la Région aux associations s'exprime également à travers la vice-présidence dont j'ai la charge puisque que la lutte contre les discriminations fait partie des compétences qui lui sont attribuées.

Enfin rappelons également que les subventions accordées par la Région ont permis le déroulement dans les quartiers d'habitat populaire de "la semaine de l'écologie populaire". S'y sont tenus des ateliers sur les métiers de l'éco-construction à destination des habitants de ces quartiers, pour qui une formation à ces métiers doit permettre d'avoir accès à un emploi dans leur propre environnement.

La présence du Conseil Régional de Midi-Pyrénées sur des problématiques liées au parcours résidentiel des habitants en logement social, si elle peut paraître indirecte, est donc néanmoins bien réelle".

Associer les habitants aux décisions



Député des Hautes-Pyrénées, Jean Glavany

évoque ici les liens qui doivent s'instaurer entre un bailleur et les habitants : des liens d'écoutes et d'échanges où les rapports relèvent avant tout de la citoyenneté.

"Je n'aborderai qu'avec réserve une problématique aussi complexe que celle de la place des habitants dans le dispositif du logement social, pour une raison simple : l'OPH 65 répond concrètement sur le terrain à ces questions depuis de nombreuses années et je n'en suis le Président que depuis très peu de temps... Toutefois, l'ayant été il y maintenant quelques années, puis resté administrateur, je peux évoquer un point qui me semble lié à cette problématique. Ce point a un rapport direct avec les citoyens - car un habitant en logement social est d'abord et avant tout un citoyen -, et la façon dont on peut mener une politique qui les concerne. Aujourd'hui on ne peut plus, quel que soit le lieu où s'exerce une politique - et un organisme HLM fait partie de ces lieux où se décide en partie la réalité des habitants -, prendre autoritairement des décisions, octroyer, décider "d'en haut". Il faut écouter, consulter, se concerter et partager pour pouvoir ensuite co-décider avec l'ensemble des partenaires inscrits dans une problématique. Et celle du logement social est particulièrement importante... Il faut donc rappeler ceci : l'unique mission des offices HLM est de loger et faire vivre des personnes dans un logement. Nous sommes à leur

service et ne pouvons donc pas décider à leur place ce qui est bien pour eux. D'où l'importance d'une association à la décision".

Des habitants/citoyens...

"Il me semble donc que le logement social est un enjeu suffisamment majeur en regard de la réalité de vie quotidienne des habitants pour que cet état d'esprit imprègne l'ensemble de nos pratiques en tant qu'office HLM.

Par ailleurs, l'Etat s'étant quasiment désengagé du logement social, il faut aussi rappeler que les seules personnes à qui nous avons à rendre des comptes sont les locataires eux-mêmes, notre seule source de financement en tant qu'office public d'Etat étant les loyers... Nous devons donc des comptes aux locataires sur l'utilisation que nous faisons de leur argent et il me paraît évident que de les associer le plus possible aux décisions qui les concernent doit être le fondement de notre politique. Bien entendu, cet esprit de partenariat existe déjà en partie : les locataires sont déjà dans les associations au Conseil d'Administration, dans les Commissions d'Attribution et de Patrimoine de l'OPH65. Mais plus encore, il faudrait arriver à ce que les habitants, dans le rapport qu'ils entretiennent avec l'Office, ne se considèrent pas uniquement comme des locataires, mais comme des citoyens qui participent aux décisions qui concernent leur habitat et leur parcours résidentiel".

Coordonner les réflexions pour accompagner les locataires



Si la particularité d'Action Logement le démarque d'autres organismes, le questionnement de l'accompagnement du locataire dans son parcours résidentiel recoupe en grande partie les problématiques propres à l'ensemble du logement social, comme l'explique ici **Fabien Serieys, Directeur Général en Midi-Pyrénées et Languedoc Roussillon.**

"Nous sommes, bien entendu, interpellés par la question de la sécurité dans les quartiers, assez récurrente, qui parfois nous oblige malheureusement à «résidentialiser» certains endroits, comme nous sommes interpellés par celle de la mixité. Une mixité dont la nature première ne se pose pas obligatoirement en termes d'origines culturelles ou ethniques des populations, mais plus fondamentalement en termes de mixité sociale. Lorsque nous constatons que dans une cage d'escalier se retrouvent des jeunes dont les familles, à

95%, ne travaillent pas, cela nous interroge fortement. Sur ces deux questions, très complexes, il faut bien avouer que nous sommes un peu démunis pour trouver des solutions. Comment faire lorsque des personnes refusent d'aller dans certains quartiers sous le prétexte, réel ou en partie imaginaire, de l'insécurité qui s'y déroulerait ? Et comment ne pas comprendre que cette logique ne fait qu'aggraver la situation, créant lentement des "ghettos", qui finissent donc par mériter la réputation qui leur est attachée ? Pour ces problèmes de sécurité comme de mixité sociale, il nous semble qu'il y aurait à chercher des solutions avec l'ensemble des institutions ou partenaires concernés. Il y a un énorme travail à faire de coordination des réflexions autour de ces problématiques, pour trouver des solutions concrètes et pertinentes, et avouons qu'une grande partie du chemin reste à faire, en la matière..."

Prévenir et accompagner

"Mais nous sommes par ailleurs en contact avec une population qui ne présente pas totalement les mêmes caractéristiques que celles de l'ensemble des habitants en logement social. Nous avons en effet un contingent de réservations locatives que nous attribuons aux salariés de nos entreprises adhérentes. Ce sont a priori des gens qui financièrement n'ont pas les soucis rencontrés par ceux qui vivent malheureusement uniquement de minima sociaux. Mais pour autant, cette population rencontre aussi des difficultés, de tous ordres, comme la séparation, l'éclatement de la cellule familiale, la perte d'emploi, la maladie. Un ensemble d'événements qui peuvent chambouler le cours normal d'une vie, et modifier profondément la nature d'un parcours résidentiel. Depuis plusieurs années déjà, la prévention, le suivi et l'accompagnement de cette population sont pour nous la préoccupation majeure. La difficulté de la tâche, à la base, est évidemment de pouvoir agir préventivement, et donc de faire parvenir un certain nombre d'informations permettant d'éviter des dérives personnelles... C'est un travail en amont que nous effectuons dans les entreprises, ou lorsqu'on est en relation directe avec les personnes, pour leur dire d'être vigilantes en cas de difficultés passagères ou structurelles. Nous nous appuyons donc sur le travail de conseillères en ESF, qui suivent les dossiers les plus problématiques. Pour nous, il est anormal que quelqu'un qui a encore les pieds dans une entreprise se mette en difficulté au point de se retrouver dans la rue... Enfin, il faut rappeler que nous avons créé des outils particuliers pour aider les locataires. Le Loca-pass, par exemple, qui permet, sous conditions, de financer le dépôt de garantie, mais aussi de sécuriser le bailleur en nous engageant à payer le loyer en lieu et place du locataire, dans des montants

et des délais définis. Pour conclure, nous avons également un panel très complet de mesures destinées à l'assistance et l'accompagnement de ces salariés en difficultés".

Un rôle incitatif dans le parcours résidentiel



Pour André Crocherie, Directeur Régional de la DREAL en Midi-Pyrénées, si l'État n'est pas "en première ligne" par rapport aux problématiques des locataires, il n'en reste pas moins un incitateur fort des politiques de l'habitat social, dont les effets se répercutent sur la vie quotidienne des habitants.

"S'il s'agit de définir quel serait le rôle de la DREAL dans les enjeux de vie quotidienne des locataires, on peut évidemment remarquer que, comparé à des partenaires plus présents sur le terrain de l'habitat social, l'État serait plutôt "en seconde ligne"... Peut-on pour autant confiner son rôle à celui de simple financeur, je ne le pense pas. Bien au contraire, il me semble qu'à travers la démarche qui est celle de l'État d'inciter les différents partenaires à s'engager dans des directions particulières, s'affirment des préoccupations qui sont en lien direct avec les problématiques des habitants en logement social. Le lien social qu'il est nécessaire de promouvoir dans ce contexte ne peut s'entreprendre que dans une réalité où l'offre de logements correspond au plus près à la demande des locataires, à leurs besoins, à leurs réalités. Un des rôles principaux de la DREAL est donc de promouvoir et d'aider les partenaires à s'engager dans des actions qui prennent en compte une meilleure adéquation entre l'offre et la demande".

Efforts sur les maisons relais

"A ce titre, il nous apparaît évident que la problématique prioritaire en matière de logement concerne ce que l'on appelle le "très social". Il faut aujourd'hui offrir des logements qui soient financièrement accessibles à ceux qui subissent une précarité de plus en plus grande, en fléchant les aides vers ce qu'on appelle l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Dans la même optique, la question du parcours résidentiel du locataire en logement social doit être mieux prise en compte. Il nous semble par exemple qu'une majorité des gens en CHRS, qui n'ont évidemment pas vocation à rester dans cette structure d'accueil, rencontrent beaucoup de difficultés à passer au logement social banalisé. D'où la

nécessité d'un important effort incitatif, avec des aides de l'État plus grandes, pour construire des maisons relais. La DREAL Midi-Pyrénées s'est ainsi engagée à fixer son aide pour les maisons relais à 15 000 euros, alors qu'elle est de 10 000 euros pour le logement social "classique..."

La voix du locataire

"Voilà, en résumé, comment se concrétise le regard que nous portons sur les problématiques des locataires en logement social. Mais plus globalement, s'il faut évoquer la place du citoyen au sein des politiques qui le concerne, nous sommes très attachés à développer concrètement ce qui a été initié par le Grenelle de l'environnement, la notion de gouvernance à cinq. A savoir que pour toute réflexion un peu stratégique, il est devenu nécessaire d'associer les acteurs de territoire, c'est-à-dire l'État, les élus, les partenaires sociaux, le monde économique et les associations. Nous aimerions que de façon un peu systématique soient partagées, dans tous les projets d'envergure, les grandes problématiques par le plus grand nombre. Et le logement social est, à notre sens, l'une de ces réflexions importantes où la voix du locataire doit être représentée, écoutée, sans doute encore plus dans toutes les problématiques du logement".

Associer tous les habitants pour éviter les discriminations



Pour Monsieur Gérard Poujade, Maire de la ville du Séquestre, les habitants en logement social n'ont pas à être définis et identifiés comme tels par une politique municipale d'action sociale. Au contraire, c'est leur intégration dans une politique globale auprès de tous les habitants qui conditionne en partie leur intégration sociale et culturelle dans une communauté.

"Il faut tout d'abord préciser qu'une municipalité ne peut pas fonder ses décisions en matière d'action sociale sur le type de location dans lequel vivent les habitants. Nous avons par exemple sur la commune un certain nombre de politiques qui ont vocation à s'occuper des couches les plus modestes, et je ne suis pas sûr qu'au Séquestre les gens les plus en rupture soient ceux qui vivent en logement social. Et comme il est interdit de recouper des fichiers particuliers pour identifier ceux qui sont le plus en difficultés, nous faisons donc des approximations successives pour nous approcher d'une

problématique globale, à l'intérieur de laquelle peuvent s'identifier des typologies précises liées au mode d'habitat.

Par contre, il est évident que nous avons des leviers particuliers pour agir sur le logement social en tant que tel. Nous sommes par exemple en train de construire un éco-quartier où nous nous sommes fixés l'objectif de construire 28% de logements sociaux. Nous pouvons, par un certain nombre de choix politiques, induire sur la réalité sociale de ces logements, comme par exemple de faire en sorte de réserver une part d'accession sociale à la propriété. C'est sous cet angle que se pose pour nous la question de la mixité sociale, au même titre que le choix de n'avoir pas réservé, après réflexions, ces logements à des publics ciblés. Comme pour l'ensemble de nos actions, nous pensons qu'il n'est pas nécessaire d'établir nos choix à partir des critères discriminants, qui nous sembleraient contraires à ce que nous visons : l'intégration de tous les habitants du Séquestre dans une communauté de vie".

Une politique globale pour éviter les stigmatisations

"De la même façon, lorsque nous avons mis en place les chantiers jeunes et les premières actions collectives de modifications de l'urbanisme, si nous avons fait en sorte qu'elles se déroulent dans le secteur du logement social, nous avons aussi été attentifs au fait que ceux qui étaient embauchés viennent de toute la commune, et non de ces quartiers là en particulier. De telle sorte que ces lieux, un peu en déshérence il y a dix ans après, sont aujourd'hui reconnus comme des lieux remarquables, notamment pour l'aménagement des espaces verts. Nous ne voulons pas créer de catégories sociales ou culturelles stigmatisantes..."

Nous pensons donc qu'il est nécessaire d'associer le plus souvent possible à nos politiques le plus grand nombre d'habitants, quelles que soient leurs particularités. C'est ainsi qu'en 2009, trois ans après la mise en place d'une nouvelle politique tarifaire de l'eau, nous avons ainsi associé Tarn Habitat à une action de sensibilisation sur cette question auprès des habitants du Séquestre. Opération de sensibilisation qui s'est concrètement prolongée par l'installation systématique, par Tarn Habitat, de mitigeurs d'eau sur l'ensemble de son parc... Il me semble que c'est un exemple significatif de ce que peut être une politique globale d'une municipalité envers tous ses habitants et ses prolongements dans des problématiques particulières, comme celle du logement social..."



**A chaque projet,
une recherche de
proximité**



Associer les compétences et multiplier les liens



Pour Muriel Combettes, Présidente de l'OPH de Rodez, dans l'Aveyron, c'est une bonne coordination des intervenants qui est déterminante dans le parcours social et résidentiel des habitants.

"Nous n'avons pas à Rodez de problèmes fondamentaux en matière d'intégration des populations.

A l'exception d'un quartier en particulier, dont la mauvaise réputation est en grande partie usurpée et relève plus du fantasme que de la réalité, les habitants sont bien intégrés. Il serait de toute façon illusoire de penser qu'un Office HLM détient l'ensemble des clefs qui permettraient de résoudre les problématiques structurelles liées au logement social. Même si, concernant la mixité sociale, nous pouvons induire des réalités. Nous avons, par exemple, un projet d'achat de trente trois logements à un promoteur privé, dont deux tiers seront consacrés à la vente et l'autre à la location.

Pour le reste, et dans le contexte qui est le nôtre, à Rodez, nous sommes évidemment confrontés aux réalités rencontrées un peu partout ailleurs, me semble-t-il. Problèmes concernant la bonne entente des locataires dans les cages d'escaliers : bruit, difficultés à cohabiter, et de manière plus générale incivilités autour des immeubles ou dans les cages d'escaliers. Nous avons dédié un poste plus précisément consacré à la médiation avec les habitants sur ces questions là, parce qu'il nous semble qu'une présence quotidienne sur le terrain, en dehors des questions purement "techniques", est nécessaire pour régler ces problèmes de voisinage".

Interdépendance

"Parallèlement, nous aidons les locataires qui ont des problèmes particuliers pour régler des problèmes de vie quotidienne, soit parce qu'ils sont trop âgés, soit parce qu'ils n'ont pas les moyens d'assumer certains gestes d'entretien, ou de débarras, ou toute autre activité liée à leur logement.

Mais plus globalement, il nous semble qu'un bon partenariat avec les différentes instances qui gravitent autour du parcours résidentiel de l'habitant est nécessaire. Tant pour répondre à ses besoins que pour prévenir et anticiper les problèmes qu'il est susceptible de rencontrer. Nous entretenons donc des liens étroits avec le CCAS de Rodez, et sur deux quartiers, ont été mises en place, à la demande de différents organismes tels que la CAF, l'Office HLM, le Conseil Général, la Ville,

l'école du quartier et la Communauté d'agglomération des réunions régulières où sont abordés les problèmes rencontrés par chacun. La vie des habitants est certes tissée de réalités différentes pour chacun, mais ces réalités sont, pour chacun également, liées les unes entre elles. A ce titre, si la vie associative est assez peu présente dans nos quartiers, nous souhaitons vivement trouver un partenariat avec celle qui est en train de se constituer sur le quartier le plus "sensible" de Rodez. Une association est en effet en train de renaître grâce à des habitants du quartier, qui ont un projet interculturel et intergénérationnel. Notre souhait, une fois l'association constituée, est d'en devenir partenaire sous une forme qu'il reste à trouver".

Accompagner dans les limites de la réalité



Pour Laurent Malien, Directeur de Lot Habitat, l'accompagnement social des habitants ne peut se faire qu'à deux conditions : une organisation de terrain pertinente, mais avant tout une clarté dans les responsabilités de chacun...

"La problématique de l'accompagnement et du suivi social dans le parcours des locataires et une question de plus en plus prégnante. Qu'on le veuille ou non, nous constatons une paupérisation de la population qui nous oblige à davantage de mesures d'accompagnement et de suivi social, soit en direct avec nos équipes, soit en partenariat avec les services sociaux. La demande et l'exigence de voir le bailleur social mener de telles actions s'accroît chaque jour, mais est-ce son rôle ? A l'instar des problèmes d'insécurité rencontrés dans les résidences HLM où l'on demande souvent à l'organisme d'exercer des missions normalement dévolues à la police ou à la gendarmerie, ne vient-on pas chercher désormais le bailleur pour remplir des missions qui relèvent du champ de l'action sociale ? Il est demandé aux bailleurs sociaux de permettre le parcours résidentiel de populations qui sortent de centres d'hébergement, de logements ALT, des locataires qui peuvent parfois avoir des comportements atypiques peu compatibles avec la vie dans nos cités. L'accueil de ces locataires ne peut se faire qu'à condition d'un réel suivi social et comportemental dans le logement que le bailleur ne peut assurer. Si les bailleurs sociaux doivent déployer encore davantage d'efforts sur le volet de l'accompagnement des locataires, il faut faire attention à en marquer la limite, et à ne pas imposer, dans nos résidences à l'équilibre déjà fragile, des populations qui n'ont pas la capacité à vivre de façon autonome dans des logements".

Une gestion "fine" des territoires...

"Toutefois, et depuis plusieurs années Lot Habitat favorise le développement et la réussite d'un certain nombre d'actions dans les communes, quartiers, résidences où l'office est présent. Ainsi chaque année, le conseil d'administration reconduit et accroît la contribution de l'office à la manifestation "la fête des voisins". L'office participe régulièrement aux réunions organisées par les comités de quartier, ainsi qu'à des réunions sur des thèmes ou des actions spécifiques (installations composteurs, fleurissements, etc). A l'occasion des opérations importantes de réhabilitation prévues dans les prochaines années, des réunions de concertation seront organisées visant à présenter les projets. L'office accompagne des projets à vocation sociale tels que la réalisation d'épiceries sociales et solidaires installées dans nos quartiers. Nous sommes ainsi maîtres d'ouvrage de l'épicerie sociale de Cahors qui sera implantée à partir de 2011, et sollicités pour un projet équivalent sur la commune de Figeac.

En outre, depuis fin 2008 Lot Habitat a opté pour une structure d'organisation en cinq secteurs de gestion, composée d'un responsable de secteur, d'un secrétariat et d'une régie d'entretien dédiée. Interlocuteur privilégié du locataire auquel il apporte les réponses aux réclamations principalement techniques, le chargé de secteur a également un véritable rôle de médiateur et de conciliateur. Il s'agit par une présence active de montrer que le territoire est géré, de ne pas laisser perdurer les dégradations diverses, ni d'attendre la réclamation du locataire sur tel ou tel dysfonctionnement, mais de contrôler régulièrement l'état des équipements, l'entretien, la propreté, les interventions des entreprises et d'engager immédiatement les actions correctives. Cette gestion fine du territoire et la connaissance des locataires donnent une nouvelle légitimité à l'institution et participent tout autant que les actions d'accompagnement et de suivi social avec les familles, d'une bonne "santé sociale" dans les quartiers".

Une démarche transversale, la médiation sociale



Pour Patrimoine SA Languedocienne, en Haute Garonne, c'est un travail important de médiation qui a été entrepris pour nouer, créer et favoriser les liens sociaux. **Pascal Barbottin, Directeur général de Patrimoine**, en détaille ici les modalités.

"Le travail de médiation que nous avons mis en œuvre depuis plusieurs années, en partenariat avec deux autres bailleurs sociaux, le Groupe des Chalets et Habitat Toulouse, comporte plusieurs volets. Nous avons créé des équipes dédiées à la médiation, qui interviennent tous les jours à la demande de chacune des agences. Elles interviennent dans la régulation du fonctionnement social sur le parc locatif et assurent ainsi rôle de prévention, de médiation, de relais vers les structures compétentes et gèrent les conflits. Chaque problème est traité de manière personnalisée. Une action particulière est menée sur la tranche horaire 19h/24h, autour de cette question parfois délicate des regroupements de jeunes, qui peuvent déranger la tranquillité des autres locataires. Ce projet, appelé Médiation Inter Bailleurs a été confié à l'Association Médiation Prévention Relais. Une équipe de six médiateurs (dont un chargé d'insertion, un psychologue, un coordinateur de projet) effectue des passages réguliers en soirée dans les résidences".

Créer du lien intergénérationnel

"Nous mettons également en œuvre une autre forme de médiation, avec l'association Unis-cités, basée sur le service civil volontaire qui permet à des jeunes de travailler neuf mois au service de la communauté. L'année dernière, sur la thématique des personnes âgées isolées, huit volontaires toulousains, encadrés par un responsable d'équipe, sont allés à la rencontre des seniors isolés. Au-delà des relations très riches qui se sont nouées entre jeunes et anciens, cette action a permis de recenser les besoins des personnes âgées, de leur faire connaître les dispositifs d'accompagnement et de valoriser leur estime personnelle lors de visites de convivialité, d'animations collectives et d'enquête. Au travers de cette simple action auprès des seniors, tout le quartier a bénéficié de cette dynamique. Cette année le projet est de venir chez les locataires pour leur faire prendre ou reprendre de bons gestes pour économiser sur certaines consommations du quartier dans le logement. Au-delà de ça, cela permet d'avoir un contact et de créer du lien".

Anticiper et proposer de nouveaux services

"L'accompagnement du locataire tout au long de son parcours résidentiel a donc plusieurs étages... Mais il faut également anticiper et innover. A ce titre, nous avons dédié une de nos missions aux innovations sociales, afin de trouver des idées de services à nos locataires pour leur procurer une vie la plus normale possible, en lien avec la communauté, avec leur quartier. Nous travaillons beaucoup cette année sur la thématique des familles monoparentales, de plus en plus présentes. Un observatoire sur ce qui se passe en ce domaine a été créé, et partant de là nous réfléchissons à la manière d'amener des services supplémentaires ou nouveaux. Aujourd'hui, par exemple, nous travaillons sur l'idée d'une association où de jeunes mamans peuvent venir avec leurs enfants autour d'activités très pratiques".



Des acteurs à l'écoute, pour des réponses aux attentes



Prévenir, écouter, répondre



A Tarn Habitat, les liens de proximité avec les locataires font partie de la culture de l'entreprise, ainsi que l'explique **le Président et Député, Jacques Valax**.

"La question de la place du locataire dans le logement social traverse, pour un bailleur comme Tarn Habitat, l'ensemble de notre organisme. Le locataire est la pierre angulaire et fondatrice du dispositif. Il faut ajouter que

nous ne pouvons faire vivre et améliorer ce dispositif qu'à l'échelle qui est la nôtre, certes très concrète, mais qui dépend des grandes politiques et orientations nationales en la matière. Pierre angulaire du dispositif, donc, le locataire est le sujet de nos actions et préoccupations.

A Tarn Habitat, nous insistons auprès des collaborateurs pour que cette réalité soit centrale dans leurs agissements et comportements auprès de la population qu'ils sont chargés d'aider et d'accompagner. Le locataire doit être accueilli, écouté et entendu, sur l'ensemble des problématiques qu'il traverse dans son parcours résidentiel.

Ces problématiques sont de plusieurs ordres. La première relève de la vie matérielle en tant que telle des locataires, à laquelle nous avons à répondre très concrètement. Depuis plusieurs années, Tarn Habitat consacre un effort particulier à l'aménagement des logements en essayant de conjuguer le mieux possible le confort et l'économie. Par exemple, nous avons été amenés à changer toutes les installations, dans les salles de bain, qui avaient des baignoires sabots, malgré le coût que cela induisait. De la même façon, nous menons systématiquement des opérations d'économie d'énergie en équipant tous les logements de dispositifs hydro-économiques qui permettent de faire des économies sur les factures d'eau".

Relayer et amplifier la vie locale

"Nous sommes également très attentifs au fait qu'une "vie locale" puisse s'exprimer. Quelque chose qui relèverait du lien social et du vivre ensemble, notion sans laquelle notre rôle de bailleur se limiterait à la mise à disposition de logements. A ce titre, nous accompagnons et soutenons les initiatives associatives des quartiers, sous diverses formes : aides financières, mise à disposition de locaux et de salles, afin que puisse se relayer et s'amplifier tout ce qui relève de l'action de proximité, qu'elle soit culturelle ou à visée plus sociale. De la Fête des Voisins au Printemps de culture à Albi, en passant par le soutien aux associations d'aide à l'insertion aux locataires en difficultés, à travers des aides aux financements de projets... Ce lien social, indis-

pensable à l'épanouissement de la population, nous considérons qu'il doit également s'exprimer à travers la vie économique des quartiers. Pour les commerçants réticents à venir s'installer dans nos lieux, Tarn Habitat tente de les convaincre en leur proposant des loyers de locaux commerciaux très bas. L'ensemble de ces actions, si elles ne sont pas "spectaculaires", sont toutefois nécessaires pour maintenir "une vie de quartier" dont les composantes vont au-delà du logement en tant que tel, même si celui-ci est l'objet central de notre profession".

S'approprier son lieu de vie



Pour Jean-Michel Gonzalez, Directeur Général de Colomiers Habitat, l'appropriation de son logement ne dépend pas uniquement de la façon concrète dont on l'occupe. Elle est aussi fondamentalement liée à la façon dont peut s'y exprimer, parler, créer, pour se projeter dans l'avenir.

"Nous rencontrons, à Colomiers Habitat, les problèmes dits "classiques" que l'on peut rencontrer ailleurs : questions de la difficulté à assumer la charge financière de son logement, de la dégradation et de l'entretien des lieux, d'un "vivre ensemble" parfois problématique. Et nos réponses à ces problèmes sont probablement très similaires à d'autres organismes. Mais, à travers les outils classiques de gestion de la vie quotidienne liés à l'habitat, il nous est apparu important, depuis quelques années, de mettre en valeur des expressions plus personnalisées des habitants. Vivre dans un lieu, ce n'est pas que l'occuper, c'est aussi se l'approprier dans des dimensions plus personnelles, plus sociales et culturelles, et c'est donc également pouvoir s'y exprimer et y faire des projets. Il y a quelques années, nous avons proposé d'associer une partie plus jeune de la population aux inévitables travaux d'entretien des espaces communs, en particulier les cages d'escalier. La proposition était la suivante : ils s'occupaient de repeindre ces lieux en contrepartie de quoi nous les aidions à financer des voyages, à travers une association qu'ils avaient créée. Outre les voyages qu'ils ont ainsi pu faire, cette implication concrète dans l'entretien de leur lieu de vie commune a permis de réduire fortement les dégradations habituelles. Au point que cette année, les lieux ne nécessitant pas une rénovation, l'association a proposé d'organiser dans les cages d'escalier une exposition de peintures, effectuées par les jeunes eux-mêmes".

"Vivre aujourd'hui" son quotidien...

"Sur les murs actuellement, on peut donc voir des tableaux dont beaucoup évoquent leur culture ou pays d'origine, et il me semble que de transformer une activité de peinture en bâtiment en une tentative d'expression artistique est le signe d'une appropriation réussie des lieux où l'on vit..."

Que les locataires puissent s'exprimer et agir sur leurs conditions de vie est donc essentiel. S'exprimer mais aussi être entendu et compris, c'est-à-dire représenté au sein des instances chargées de les accompagner dans leur parcours résidentiel. Mais il est un autre aspect que nous essayons de prendre en compte : la valorisation de leur image, à travers le magazine "Vivre aujourd'hui". Trop souvent liée à des représentations négatives, l'image du locataire en logement social doit changer. Dans "Vivre aujourd'hui", nous nous attachons à donner la parole à celles et ceux dont la personnalité et les actions méritent d'être mises en valeur. "Les locataires ont du talent", tel est le nom de la rubrique. Il nous semble, à Colomiers Habitat, que l'utilité de ce magazine est multiple : au-delà des aspects concrets sur les réalités du logement en tant que tel, la valorisation d'expressions particulières est un élément qui permet aux habitants de se reconnaître. Et assurément de modifier certaines représentations, trop caricaturales, attachées à leur identité. Vivre en logement social n'est pas qu'une problématique à prendre en compte par des études, des politiques ou des dispositifs. C'est une réalité quotidienne à l'intérieur de laquelle vivent et s'expriment des individus, comme partout ailleurs. Et cette réalité doit être représentée et portée par les habitants eux-mêmes".

Mieux communiquer pour renforcer le lien social



Bailleur de logements sociaux, un nouveau métier ? C'est ce que pense **Jean Marc Diez, directeur de Tarn-et-Garonne Habitat**, en Tarn et Garonne. Un métier qui doit, pour accompagner ses évolutions, mettre la communication auprès de ses locataires au centre de ses actions.

"Le rapport entre un bailleur et ses locataires a énormément évolué depuis quelques années. La paupérisation des populations qui s'adressent à nous pour trouver un logement a modifié notre métier. L'accompagnement social, à notre niveau, nécessite que nous soyons aussi un des outils permettant l'interface entre les locataires et les différentes instances chargées de répondre aux problématiques de vie quotidienne qu'ils rencontrent. Mais nous

ne pouvons pas malheureusement remplacer l'assistante sociale pas plus que nous ne sommes l'annexe du Pôle Emploi. Toutefois, Tarn-et-Garonne Habitat s'est beaucoup mobilisé, depuis quelques années, sur la façon dont il pouvait agir concrètement auprès de son public. Et en premier lieu, il nous a semblé qu'il fallait, en établissant des liens directs et renforcés avec les habitants, améliorer l'ensemble de notre communication. Nous nous sommes aperçus qu'il manquait aux locataires un lien plus direct, plus proche, plus réactif avec l'organisme. Pour cela, département rural avec un patrimoine très éclaté, nous nous sommes réorganisés par secteur, par bassin d'habitat, avec une organisation hiérarchique intermédiaire à pouvoir décisionnaire et confié à des correspondants de résidence la charge de leur faire remonter les problématiques vécues par les locataires et leur questionnement afférant au quotidien. Avec cette nouvelle organisation, nous arrivons à avoir une plus grande réactivité par rapport aux problèmes de vie quotidienne de nos locataires. Aujourd'hui lorsque nous répondons à une demande précise d'un locataire, nous faisons en sorte, en termes de communication, que notre réponse ne soit pas uniquement liée à l'acte d'intervention en lui-même, mais reliée à un ensemble de problématiques qui se rattachent à sa vie quotidienne, et c'est très apprécié".

Une interface pour la vie quotidienne

"Tarn-et-Garonne Habitat vient par exemple d'embaucher un informaticien pour que soit créé, dans le courant de l'année, un site intranet que pourront consulter nos locataires, qui suivront ainsi où en sont toutes demandes formulées auprès de l'Office. Mais ce contact virtuel avec les locataires doit également être renforcé concrètement. Nous avons depuis quelques temps accéléré la fréquence des réunions de concertation locative, auparavant vécue de façon un peu "routinière obligatoire"... Aujourd'hui, c'est nous qui les provoquons, et pour chaque projet en réflexion, nous proposons aux associations de locataires de venir en discuter avec nous. Cela peut aussi bien concerner la question du choix de l'enfouissement des containers d'ordures ménagères que celle de la pertinence de telle ou telle réhabilitation de logements...

Et puis il faut également parler des problématiques qui ne sont pas directement liées au logement, mais sur lesquelles nous pouvons agir à notre façon. Par exemple en intégrant au maximum les clauses d'insertion dans les marchés publics où nous sommes engagés, ou l'embauche d'habitants dans le cadre de notre Régie de quartier. Mais aussi fournir des locaux aux associations locales, ou travailler auprès des jeunes qui se rassemblent, par désœuvrement, dans des endroits

susceptibles de déranger les autres habitants, à la question de la mise à disposition de lieux qui leur seraient spécialement dédiés. Des pistes sont actuellement à l'étude".

L'interpartenariat de l'action sociale



Alain Sottill détaille ici comment la **Communauté d'Agglomération du Muretain, dont il est Vice-président**, inscrit l'accompagnement social des habitants comme un axe prioritaire de sa politique.

"Faire du logement social c'est bien, mais encore faut-il avoir la volonté et les moyens d'accompagner socialement les habitants... Cette volonté, la Communauté d'Agglomération du Muretain l'a inscrite dans ses statuts mêmes, en orientant fortement sa

politique sur les services à la personne, et en particulier vers l'enfance et la petite enfance. Plus globalement, c'est une approche complète des problématiques rencontrées par les habitants que nous essayons d'entreprendre. Concernant le parcours résidentiel, nous sommes dans une interface entre deux politiques aux compétences distinctes, celle de l'Habitat et celle de la Ville, qui dessinent de nouveaux types de réseaux mis en place sur la Communauté d'Agglomération par rapport à des problématiques particulières. Je pense par exemple à l'accompagnement à la parentalité ou la prévention de la délinquance, mais aussi des publics qu'il nous reste encore à mieux identifier, comme les primo-accédants, les jeunes, les étudiants, etc.

Plus largement, à travers les opérations d'aménagements urbains, nous répondons concrètement à la question de la mixité sociale... Nous nous efforçons également de mettre en cohérence projets d'urbanisme et moyens locaux de transport. La lutte contre la précarité énergétique, l'habitat indigne, l'amélioration de l'habitat pour les revenus modestes, toutes ces questions sont appréhendées par les différentes politiques engagées au Muretain".

Réfléchir au devenir des quartiers

"Cette politique d'action sociale en direction des habitants repose sur un partenariat très étroit avec le Syndicat Intercommunal d'Action Sociale. Et au-delà des services proposés par le SIAS, c'est une véritable réflexion sur le devenir des quartiers, et donc des habitants, qui est engagée. Je pense notamment au parcours résidentiel des personnes âgées, et à ce titre le SIAS est devenu un relais essentiel pour nos actions lorsque nous nous engageons dans des opérations

d'aménagement. Et à terme, dans les programmes de ces futures opérations, s'inscriront concrètement, à travers des formes de logements particuliers destinés aux personnes âgées, l'ensemble de ces réflexions autour de la question du parcours résidentiel des habitants. Il en va de même pour les personnes handicapées comme pour les familles en difficultés... Quelle que soit l'action sociale entreprise, elle ne peut se faire efficacement sans une présence concrète, sur le terrain, de personnes ayant - comme les assistantes sociales -, une connaissance très fine du territoire et des personnes.

Enfin, il faut rappeler ceci : les compétences d'aide à la pierre et celle de la production de logements sociaux nous ont été attribuées. Nous avons donc déterminé des critères de productions de logements, et toutes les communes se sont engagées dans cette démarche, même celles qui n'étaient pas concernées par la loi SRU. Mais il est certain que si l'action sociale dépend des communes, la volonté de la Communauté d'Agglomération du Muretain est de tout mettre en œuvre pour assurer, en complémentarité avec les communes, une action sociale auprès des habitants. Qu'ils soient en logement social, ou pas..."

Des locataires militants du logement social



Dans le Gers, comme l'explique **Michel Ramonet, Président de SA Gasconne**, la place de l'habitant dans le contexte du logement social s'inscrit dans une culture de vie toujours très rurale.

"Il y a une réalité du parcours résidentiel en logement social qui, dans le Gers, est en partie à l'abri des fluctuations que nous pouvons observer dans d'autres départements. Nous sommes dans un milieu très rural, avec une population stable depuis très longtemps. Les flux migratoires que l'on peut constater ailleurs sont ici assez faibles et ne concernent, en grande majorité, que les "autochtones". La population est plutôt âgée et ne "subit" que très peu les courants, apports et changements que l'on peut rencontrer ailleurs, avec les difficultés afférentes à la vie urbaine. La question de la mixité sociale, par exemple, est donc vécue sous cet angle. Nous pouvons donc, peut-être, apparaître un peu décalés par rapport à d'autres départements... Une majorité des logements sociaux sont des pavillons individuels dispersés en campagne ou en péri-urbain, qui nécessitent une prise en main individuelle des locataires. Ce sont des personnes pour lesquelles l'entretien courant

fait partie de leur culture, avec une aptitude à prendre en main ces questions-là qui ne leur posent pas de problème. Cette appropriation est donc remarquable. On pourrait presque résumer les choses ainsi : on ne voit pas de différence entre l'implication des locataires et des propriétaires. Nous découvrons par exemple que des travaux et des rénovations ont été entrepris par des locataires sans que nous en soyons informés".

Solidarité rurale

"Cet état d'esprit crée donc des relations assez particulières entre les locataires et la SA Gasconne. Ils exigent de nous ce que nous devons leur offrir, mais assument par ailleurs loyalement leurs responsabilités en tant que locataires. Cette implication se retrouve également dans la façon dont ils sont représentés au sein de notre structure. Nous avons la chance que l'un d'entre eux se soit très investi dans son rôle et sa fonction, ce qui permet d'avoir une liaison très rapide et efficace avec l'ensemble des autres locataires. Une fois de plus, les particularités rurales de notre département influent beaucoup sur nos fonctionnements de vie quotidienne... Nous sommes dans une culture de type familial où les techniciens qui s'occupent du terrain connaissent les logements et les familles par cœur, où la connaissance du tissu familial et social est très forte et très ancrée dans les mentalités. Il y a un lien "invisible" chez nous qui relève de cette logique et qui fait, par exemple, que les problèmes rencontrés par les personnes âgées dans leur logement sont très vite repérés, pour ne pas dire anticipés. Paradoxalement, plus on est isolé géographiquement, et moins on l'est socialement. L'arbre seul au milieu de la campagne, vous ne voyez que lui. Et dans cette culture particulière de solidarité entre habitants qui, au niveau qui est le nôtre exclut toute joute «politique» inutile, nous pouvons dire que nous n'avons que des militants du logement social..."



La transformation d'un quartier ou l'art en partage



La mixité sociale, un enjeu de vie quotidienne



Maire de Vieille-Aure et conseillère générale des Hautes-Pyrénées, Maryse Beyrié revient ici sur une problématique qui lui paraît centrale, celle de la mixité sociale, porteuse d'enjeux où se joue en partie le parcours résidentiel des habitants en logement social.

"Il est très difficile de modifier un paysage, qu'il soit concret comme la réalité du logement, ou plus abstrait, inscrit dans certaines représentations que la population peut avoir sur certains quartiers en particulier. Et en tant que bailleur, nous ne pouvons qu'induire indirectement et lentement des changements sur ces deux aspects. Concernant la réalité, nous avons mis en œuvre, dans le cadre de la rénovation urbaine, une recomposition des quartiers pour favoriser à la fois la mixité sociale et offrir aux locataires des logements qui répondent qualitativement et financièrement à leurs besoins. Nous sommes plutôt dans une démarche de petits collectifs et d'habitats individuels plus que de grands immeubles. Ce qui correspond de toutes façons au contexte où nous inscrivons nos actions : dissémination des résidences, tant en milieu rural qu'urbain mais également en haute montagne, ainsi que diversité sociale des locataires : étudiants, familles et personnes âgées, saisonniers, etc... Mais les "images" restent très difficiles à modifier, et c'est un exercice très compliqué que de s'inscrire dans cette problématique pour en modifier la réalité. Les quartiers mêmes qui bénéficient de la rénovation continuent d'avoir une réputation assez négative et stigmatisante auprès de la population, un certain nombre de nouveaux locataires refusant d'aller s'y installer, malgré nos efforts de recomposition paysagère et architecturale du paysage et nos efforts d'intégration à la ville. Certaines images sont donc très difficiles à modifier et nous ne sommes, en tant que bailleur, qu'un des acteurs de terrain parmi d'autres qui peuvent induire des changements. C'est un travail qui ne peut se faire que dans le temps, avec l'aide de tous. Mais rappelons qu'en interne, ces programmes de transformation en profondeur des quartiers ont un impact fort, tant au niveau de l'investissement de notre personnel que sur l'aspect financier de notre structure..."

Changer le regard, un travail de longue haleine...

"Nous pouvons tout de même penser qu'à travers nos réalisations nous contribuons à la rénovation des bourgs ruraux, à leur peuplement et à la réouverture de classes, au maintien de commerces et de services

publics. Un ensemble de facteurs qui servent à d'abord modifier la réalité même de ceux qui s'installent dans ces lieux, et donc l'image qui leur est trop souvent attachée. Ce travail autour de l'image s'est ainsi traduit, à l'occasion de l'installation de Centres de loisirs dans notre parc, par une mise en valeur artistique de leurs lieux, et nous avons également essayé, avec l'École des Arts de Tarbes, de travailler autour de ces questions : une tour qui allait être démolie a été transformée pendant un an en résidence artistique. Le quartier a ainsi été un lieu d'inspirations pour les étudiants artistes, qui ont élaboré leur travail en lien avec les habitants. La restitution de ce travail, sous divers supports, peintures, vidéos et sculptures, fut donc l'occasion d'exprimer un autre regard sur le quartier, plus valorisant, qui permet de modifier aussi le regard des habitants sur leur lieu de vie. Changer le regard sur l'habitat social nécessite à la fois un travail formel et concret sur la réalité ainsi qu'une démarche plus "culturelle", certes informelle, mais tout autant nécessaire. Et c'est un travail de longue haleine".

Répondre aux besoins et animer la vie des quartiers



Pour Roger Sicre, Président de l'OPH de l'Ariège, il n'y a pas de "maillage" concret du terrain auprès des habitants sans accompagnement social et culturel.

"Confrontés à un contexte social et économique difficile qui se ressent vivement dans notre département, nous avons été amenés à renforcer nos liens avec les habitants pour les aider dans leur parcours résidentiel. Notre action sociale nous fait obligation, y compris vis-à-vis de nos partenaires, d'accorder à la fois des facilités de paiement mais également d'entreprendre un travail social de suivi auprès des habitants. La voix des locataires est déjà représentée au sein du conseil de concertation locative pour les informer et recueillir leurs attentes. Mais nous avons mis en place une organisation plus élargie, avec de nouveaux personnels pour tenter de répondre aux attentes de nos locataires : c'est ainsi que nous avons été amenés à créer deux postes de Conseillères en ESF, qui travaillent en liaison étroite avec deux collaborateurs affectés au recouvrement et à la détection de la moindre difficulté financière.

Pour être plus proche de nos locataires, l'OPH a également fait le choix de se doter de deux Régies, une pour les travaux d'entretien et de réparation du patrimoine, l'autre pour le nettoyage des immeubles,

dont les personnels sont fortement présents sur l'ensemble de notre patrimoine. Ces agents sont souvent l'interlocuteur privilégié de nos locataires. Leur bonne connaissance des immeubles et de leurs occupants constitue une précieuse source d'information très utile à l'amélioration de nos prestations.

Nous allons également renforcer notre présence dans ces cités par l'embauche de correspondants de sites à Foix et à Pamiers, pour assurer une présence active sur le groupe de manière à veiller à sa tranquillité et à établir et maintenir des relations de qualité avec les locataires, les entreprises et les autres services de l'OPH de l'Ariège".

Soutenir le développement de la vie associative

"Dans le but d'animer nos quartiers HLM, de les ouvrir à la ville, de mieux les faire connaître et de faire tomber les préjugés qui pèsent trop souvent sur eux, l'Office, accompagné des associations sociales, sportives ou culturelles de nos villes, organise chaque année pour ses locataires diverses manifestations au sein même de ses cités et invite en ces occasions la population à partager un moment de convivialité avec leurs habitants : citons, organisée dans les cités hlm de Foix et de Pamiers, une journée de fête, de jeux et de partage en partenariat avec les associations sportives locales, la projection de films en extérieur en partenariat avec le festival "Résistances", ou encore une expérience intitulée "Je sors mes parents", actuellement menée avec la scène nationale de l'Ariège pour donner envie à nos plus jeunes habitants, accompagnés ou non de leurs parents, d'assister à des représentations de théâtre, de musique, de cirque.

L'Office met gracieusement à disposition des salles pour l'aide aux devoirs et la découverte d'Internet, pour l'organisation de cours d'alphabétisation ou de manifestations et rencontres plus festives. L'Office collabore ainsi avec la mairie de Foix pour la mise à disposition d'un espace multi générationnel au sein de la cité Pierre Faure. L'Office a également participé au financement des travaux de restructuration de cet espace dans lequel est installé le centre social de la CAF. De la même façon, des salles sont mises à disposition de la mairie de Pamiers qui les confie à des associations poursuivant sensiblement les mêmes objectifs.

Des "Chantiers jeunes" sont organisés chaque année avec des structures œuvrant dans le secteur de la jeunesse – Francas du pays de Foix, Association Enfance Jeunesse, etc. – Ces actions, encadrées par les ouvriers de l'Office, se traduisent par la réalisation de travaux d'embellissement et de création des espaces partagés de nos cités".

**« Nous avons inventé autrui.
Comme autrui nous a inventé.
Nous avons besoin l'un de l'autre »**

Paul Eluard, *Le visage de la paix*





Partie 3

Les organisations représentatives des locataires

Des locataires avec un droit de cité

Il existe nationalement 5 organisations représentatives des locataires.

Association force ouvrière consommateurs (AFOC)

Elle a été créée en 1974 et agréée comme association de consommateurs. Elle a pour objet la défense des intérêts des consommateurs autour de quatre axes : l'information, la formation, la protection et la représentation. Ses domaines d'activité sont les permanences juridiques dans le domaine de la consommation et du logement.

Confédération générale du logement (CGL)

Elle a été créée en 1956 à l'initiative de l'Abbé Pierre. Elle est une organisation représentative des locataires, des copropriétaires et d'accédants à la propriété, reconnue depuis 1982 comme association nationale des consommateurs. Ses domaines d'activité sont le logement, le cadre de vie, la défense du droit au logement pour tous.

Confédération nationale du logement (CNL)

Elle a été créée en 1916. Elle est une organisation représentative des locataires, des copropriétaires et d'accédants à la propriété familiale, reconnue depuis 1980 comme association des consommateurs. Ses domaines d'activité sont le logement, le cadre de vie, la consommation, la promotion d'un service public décentralisé du logement et de l'habitat.

Consommation, logement et cadre de vie (CLCV)

Elle a été créée en 1952 sous le nom de la Confédération nationale des associations populaires familiales. Elle prend sa nouvelle appellation en 1998. Agréée association de consommateurs, de protection de l'environnement et d'éducation populaire, elle regroupe en outre l'Association des voyageurs (ADV) et l'Association nationale des administrateurs locataires des organismes HLM (ANAOH). Elle a créé un institut de formation et de recherche du cadre de vie (IFCV). Ses domaines d'activité sont tous les aspects de la vie quotidienne et ceux relatifs au cadre de vie. Elle a pour objet l'information, la formation, la défense et la représentation des consommateurs.

Confédération syndicale des familles (CSF)

Créée en 1959, la CSF fusionne en 1998 avec le Conseil national des associations populaires familiales syndicales (CNAFPS). Agréée association de consommateurs, elle agit pour la défense et la représentation des familles. Ses domaines d'activité sont l'habitat, l'urbanisme, l'environnement, la consommation, l'enseignement, la culture, la santé, la fiscalité, les loisirs, la petite enfance, les retraités et enfin l'aide à domicile.

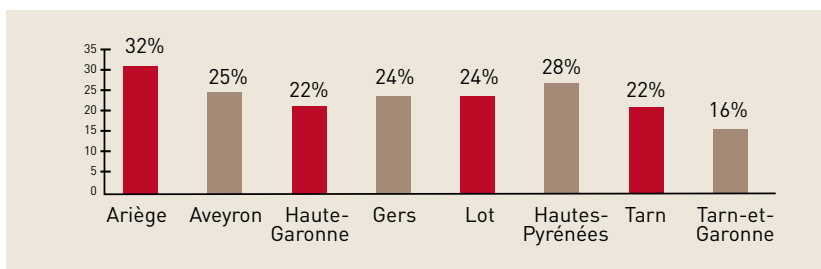
Des locataires présents dans les Conseils d'Administration

Les élections des administrateurs locataires représentent un enjeu d'ampleur régionale. Les dernières élections ont eu lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre 2010. La région Midi-Pyrénées comptait environ 111 091 locataires appelés à voter et 87 sièges à pourvoir. S'agissant du mode de scrutin, on retiendra que 15 organismes ont négocié un protocole d'accord avec les associations. La quasi-totalité des scrutins a été organisée par correspondance. On observe globalement un taux de participation plus élevé dès lors que le vote est organisé par correspondance.

Ainsi, sur les 111 091 inscrits, 25 129 locataires inscrits ont voté, soit un taux de participation régionale de 22,62 %.

Selon les territoires, le taux de vote est variable allant de 16% à 32% :

TAUX DE PARTICIPATION AUX ÉLECTIONS 2010



Selon les organismes, le taux varie de 16,16 % à 34,83%.

La région a comptabilisé 24 633 bulletins exprimés, soit un nombre de bulletins nuls ou blancs de 496.

Les résultats des listes se déclinent comme suit :

Nom de l'association	Nombre de listes	Nbre de voix recueillies	Nbre d'élus	Nbre de CA correspondants	% régional des voix
Listes non affiliées	10	4 589	11	11	18,63
AFOC	17	4 657	16	4	18,91
CGL	3	777	3	2	3,15
CLCV	18	5 679	25	12	23,05
CNL	17	8 361	24	19	33,94
CSF	2	570	1	1	2,31
Total	67	24633	80	49	100

S'agissant des évolutions, on notera les évolutions suivantes :

La participation est en baisse malgré les moyens particuliers mis en œuvre pour appeler les locataires à voter : les campagnes menées au sein des organismes et la campagne d'information réalisée en partenariat entre le Ministère de la Cohésion Sociale, de l'Emploi et du Logement, l'Union sociale pour l'habitat et les organisations nationales de locataires. Il faut préciser néanmoins, que le taux de participation est dans la grande majorité des cas plus faible dans les organismes qui ont procédé à un vote exclusivement à l'urne et dans les organismes où une seule liste se présentait.

Le nombre de bulletins nuls ou blancs est en diminution à chaque élection témoignant d'une meilleure maîtrise des modalités de vote et d'une plus grande affiliation des locataires aux associations assurant leur représentation.


	2002	2006	2010
Nombre d'inscrits	95 089	102 775	111 091
Votants	26 757	25 289	25 129
Blancs ou nuls	1 503	728	496
Exprimés	25 254	25 289	24 633
Pourcentages des exprimés	26,56 %	24,61 %	22,62 %

Les résultats des différentes associations sont résumés dans le tableau ci-dessous. La rubrique associations diverses regroupe les associations non affiliées aux organisations nationales représentatives, et quelques regroupements d'associations nationales. La CNL reste la première organisation régionale malgré une baisse signi-

ficative depuis 2002 et la CLCV la seconde avec une augmentation depuis 2002. La représentation des associations locales ou diverses augmente.

Organisations	VOIX	%
AFOC 2010	4 657	18,91
Rappel 2006	4 256	17,33
Rappel 2002	2 662	10,54
CGL 2010	777	3,15
Rappel 2006	489	1,99
Rappel 2002	285	1,13
CLCV 2010	5 679	23,05
Rappel 2006	6 013	24,48
Rappel 2002	5 090	20,16
CNL 2010	8 361	33,94
Rappel 2006	9 557	38,91
Rappel 2002	11 215	44,41
CSF 2010	570	2,31
Rappel 2006	642	2,61
Rappel 2002	501	1,98
Associations diverses 2010	4 589	18,63
Rappel 2006	3 604	14,67
Rappel 2002	5 501	21,78
TOTAL exprimés 2010	24 633	
Rappel 2006	24 561	100%
Rappel 2002	25 254	

Le nombre d'élus de la CNL continue de diminuer. En revanche le nombre d'élus de la CLCV et de l'AFOC augmente à chaque élection. Il est à noter le sursaut des listes non affiliées.



**« Comprendre une personne
c'est déjà lui parler. Poser
l'existence d'autrui en la
laissant être, c'est déjà avoir
accepté cette existence,
avoir tenu compte d'elle »**

Emmanuel Levinas, Difficile liberté

Partie 4

Les portraits des habitants



Parce que trop souvent stigmatisés, parce que souvent très attachés à leur logement, parce que souvent acteurs de projet, nous avons souhaité donner à voir des visages et des parcours de vie.

Humbles mais innovants, vieux mais actifs, silencieux mais engagés, ils témoignent par leur parcours de la solidarité existante et vécue, des initiatives riches menées par ces hommes et femmes. Il existe un paradoxe notable voire une incohérence manifeste entre le regard que l'on porte sur soi-même, l'intériorité du vécu et le regard des autres. Ce regard des autres qui apparaît comme l'extériorité d'une opinion jugée hostile. La vocation du logement social est de construire de l'intégration, du lien et rien ne peut être pire et perturbant que le sentiment d'exclusion dont peuvent souffrir certains habitants des logements HLM.

Sebastien Selva

Le souffle artistique !

La laque soufflée, vous connaissez ? Sebastien Selva est à ce jour le seul artiste-peintre à pratiquer cette technique. Et entre ce locataire de l'OPH Haute-Garonne et la peinture, une passion dévorante s'est installée. Portrait d'un avant-gardiste au royaume de la couleur !

- **2003-2009 : membre d'Aparthé, un groupe d'artisanat d'art.**
- **Novembre 2008 : reçoit le prix de la ville de Tarascon pour l'ensemble de son oeuvre au 105e Salon d'arts plastiques des artistes midi-pyrénéens.**
- **Février 2009 : 1re exposition personnelle à l'Espace Ricochet de la bibliothèque de Balma.**
- **Mars 2009 : s'associe au groupe des peintres Midi-Pyrénées.**



Depuis qu'il est retraité, Sebastien Selva, ancien graphiste, consacre tout son temps à sa passion unique : la peinture ! Un don qu'il cultive depuis son plus jeune âge. « *Quand j'étais gosse,*

on me disait que j'avais des mains en or » confesse modestement Sebastien Selva. Huiles, aquarelles, acryliques... tout au long de sa vie, l'artiste a fait le tour de nombreuses techniques avant de se consacrer exclusivement à la laque qu'il travaille non pas au pinceau mais soufflée, chassis à plat !

Une technique unique

Comme souvent, dans les métiers d'art, cette technique, il l'a mise au point à la suite d'une découverte accidentelle. « *Un jour, j'ai renversé un pot de laque par terre et j'ai pu observer l'élasticité de ce liquide* » explique le peintre. Depuis, Sebastien Selva peint instrumenté d'un compresseur à fine buse qui laisse passer un filet air : les couleurs s'imbriquent par petites tâches sans jamais se mélanger. Et c'est précisément dans ce jeu de couleur que Sebastien Selva trouve son inspiration créatrice. « *Un tableau c'est d'abord un geste, un mouvement qui arrive, et puis tout à coup à travers la couleur, il y a quelque chose qui ressort* » livre le maître. Entre figuratif et abstrait, chacun est libre d'interpréter son travail.

Quatre mois de travail

Avec le groupe Aparthé, groupe d'artisanat, Sebastien Selva expose régulièrement ses œuvres dans la région Midi-Pyrénées. « *Ce groupe me permet de montrer ce que je fais et de vendre mes toiles* ». Par ailleurs, si ces expositions font sa fierté, Sebastien Selva est un grand sentimental qui ne se sépare pas si facilement de ses toiles. « *Quand quelqu'un achète un de mes tableaux, je suis un peu malheureux parce que je sais que je ne le reverrai plus...* » confesse-t-il. On comprend mieux l'attachement de ce peintre pour ses créations, quand on découvre qu'il ne passe pas moins de quatre mois auprès d'elles pour s'assurer que la laque a bien pris. Plusieurs mois au cours desquels, Sebastien Selva prend le temps de nommer chacune de ses toiles : Camargue, Colorado et Sensation bleue forment le tiercé gagnant de son dernier vernissage en date.

Rachid Zeryouh

Un poing d'honneur

Le Muay Thaï, plus couramment appelé Boxe Thaï, loin des clichés hollywoodiens d'un Jean-Claude Van Damme, est un art martial apparu il y a plus de 500 ans dans l'empire du Siam. Cette boxe pieds-poings recouvre de nombreuses techniques de coup de genou, de corps à corps... mais dans l'esprit de Rachid Zeryouh, bien plus qu'un sport de combat, c'est un engagement citoyen !

- **1997 - 1998 - 2000 : Champion de France dans la catégorie moins de 61 kg**
- **2002 - 2003 : Champion de France dans la catégorie moins de 71 kg**
- **2005 - 2007 : Champion d'Europe dans la catégorie moins de 75 kg**
- **Septembre 2009 : Rachid Zeryouh remettra son titre de champion d'Europe en jeu en Italie dans la catégorie moins de 71 kg**



À 10 ans, résident d'une cité HLM à Vannes, Rachid s'inscrit dans des cours de Muay Thaï, et très vite, cet art martial devient une véritable passion. Plus qu'un simple sport, la boxe prend alors chez lui des

allures de porte de sortie et le mène vers huit années de professionnalisme à plein temps et un palmarès pour le moins impressionnant. « *Au départ, la boxe a été pour moi une porte de secours parce que je viens d'un quartier populaire* ». Et onze ans plus tard, c'est la tête bien fixée sur les épaules que Rachid s'installe à Colomiers pour rendre la monnaie de la pièce : « *Je suis venu avec un projet, Sport Pour Tous, et j'ai profité d'avoir des connaissances dans un domaine sportif et de la chance de pouvoir enseigner ce sport* ».

Une affaire de famille

Chez les Zeryouh, la boxe est une affaire de famille. C'est en effet son frère, Mouloud Zeryouh, qui amena le Muay Thai à Colomiers. « *Il était entraîneur ici et il avait besoin de quelqu'un pour l'aider, pour partager le travail avec lui. Finalement, je suis aujourd'hui l'unique entraîneur parce que lui a raccroché les gants* ». Et aujourd'hui, le club MNM boxing, implanté à la maison des sports de Colomiers, fort de ses 250 licenciés, des valeurs qu'il défend et des talents qu'il révèle (5 champions de France) a été élu meilleur club de France.

Un prêté pour un rendu

Enthousiaste et déterminé, Rachid consacre une grande partie de son temps à ce projet avec les jeunes du club, et met du cœur à l'ouvrage dans son rôle d'agent de médiation de la mairie. « *De temps en temps, il faut savoir se mettre en retrait pour mettre les autres en avant* » confie-t-il naturellement. Car à 29 ans, le boxeur transmet à son tour ce qu'il eut la chance de recevoir un jour. « *On a beaucoup de jeunes qui sont en difficulté et j'aime travailler avec ce public car ça donne envie de les faire avancer, et pas simplement au niveau de la boxe. J'essaie vraiment de les amener vers d'autres choses* ». Ces « autres choses » sont avant tout des valeurs de respect et d'humilité. Rachid Zeryouh permet en effet à des jeunes qui n'ont pas la chance de pratiquer en club de découvrir cette discipline lors de séances d'initiation gratuites. Sur le ring comme dans la vie, voilà un boxeur qui n'est pas près de baisser les poings.

Joël Christophe

L'homme qui planait

L'aéromodélisme, un passe-temps qui conjugue perfection technique et soin du détail. Pour tous ceux qui l'ignorent, c'est le nom que l'on donne à la reproduction à des échelles diverses d'appareils de l'aviation. Une discipline comprenant plusieurs catégories, du modélisme statique au modélisme volant. Joël Christophe s'est illustré avec exigence dans cette dernière branche. Rencontre avec ce talent.



« *Nos retraités ont du talent* ». C'est le titre d'un article de l'hebdomadaire régional Petit Journal, ouvert sur la table de salon de Joël Christophe. Sur la photo qui surplombe l'article, il fait face à la maquette d'un Mirage 2000, l'avion de guerre français, qu'il a lui-

même réalisée. Le lieu : la CRAM où Joël a exposé cette maquette - et celle d'un hélicoptère de combat Tigre - un mois durant, entre octobre et novembre dernier. Après quarante ans en tant que salarié d'Airbus, Joël Christophe a toujours la passion des avions. Chez lui, photos, films, articles entretiennent cette flamme, qui remonte à ses plus jeunes années. Il en parle pourtant peu. Comme s'il s'agissait d'une banalité. Ou comme si tout un chacun dans la région de Clément Ader se devait d'être passionné par les fuselages, réacteurs et autres ailes ou hélices. D'une impeccable chemise cartonnée, il tire un papier sur la maquette du Mirage 2000, paru dans un magazine interne d'Airbus. « *Le journaliste qui a écrit ça m'a répété qu'il ne fallait jamais évoquer des choses personnelles* » explique-t-il. Un conseil qu'il suit depuis, préférant éviter d'aborder les aspects intimes de sa vie pour se concentrer sur l'aéromodélisme. Il confie : « *Je voulais faire quelque chose qui sorte de l'ordinaire* ». En 1985, il achète un plan MRA (modèle réduit d'avion) et entreprend la fabrication d'un Mirage 2000 de plus d'un mètre d'envergure. Il y passera ses week-ends, tout son temps libre durant quatre ans avant d'en voir le bout. Un travail où passion et patience ne font qu'un. « *Comme on dit, c'est sûr qu'il vaut mieux ne pas vouloir finir avant d'avoir commencé.* » Soucieux de respecter le modèle original jusque dans ces moindres détails, Joël se heurte à plusieurs diffi-



cultés. Il fait venir des pièces des États-Unis, se renseigne auprès d'un ancien champion mondial de maquettes volantes pour sélectionner la turbine qui propulsera son Mirage. « *Il fallait aussi traduire les notices*

d'équipement. Certaines étaient en anglais, d'autres en allemand, et il y en avait même en japonais ! ». Le résultat est d'une méticulosité extrême, est irréprochable. À tel point que le Mirage 2000 intéressera le Parc des Expositions de Toulouse lors du salon de modélisme de 1990. Ce sera ensuite au tour du Musée des Augustins pour l'exposition Les Ingénieurs du Ciel. Dernière en date, à la CRAM. « *Les maquettes sont imposantes, mais elles sont surtout très fragiles. Vous n'imaginez pas comme il est difficile de les déplacer. Après l'exposition, je pense qu'elles ne bougeront plus de chez moi* ».

Outre le Mirage 2000, Christophe Joël a réalisé le modèle réduit d'un Tigre d'Eurocopter. Fidèle à son désir minutieux de respecter l'œuvre originelle, il y a consacré trois années de sa vie, toujours en prenant sur ses loisirs et ses congés. Un modèle qu'il a achevé en l'an 2000 et exposé cette même année au Salon de la Maquette de Toulouse. Il travaille actuellement à une nouvelle maquette d'hélicoptère.

Édouard Perez aux mains d'argent

Avec sa mine radieuse associée à une réelle bonhomie, Édouard Perez est un jeune retraité actif. À 60 ans, lui et sa femme profitent de leur temps libre pour se consacrer à leurs passions. Les canevas pour elle, l'orgue et plus récemment la peinture pour lui. Pas très bavard les premières



minutes, Édouard s'est ensuite prêté au jeu de l'interview pour nous raconter ses loisirs. Portrait.

À Saint-Porquier, petite commune du Tarn-et-Garonne, il y a une poste,



une église et un petit commerce de proximité. Autour de ce centre-village, quelques petites maisons traditionnelles. Jusque là, rien d'étonnant. Mais à l'angle

de la nationale et d'un chemin étroit, se dresse un nouveau bâtiment : le Clos de Saint-Porquier. Une résidence flambant neuve où Édouard Perez et sa femme Geneviève ont emménagé en juin 2009. Quelques tableaux ornent les murs du charmant T2 que loue notre couple de retraité, originaire de la région toulousaine. *« J'ai longtemps travaillé pour la société Job (une ancienne usine de papier à cigarette située à Toulouse, ndlr) avant mon licenciement économique, raconte Édouard. Puis au Conseil Général de la Haute-garonne durant trois ans jusqu'à ma retraite. J'ai même entretenu le bureau de Pierre Izard »*. Une carrière bien remplie et un repos bien mérité donc.

Mais si nous sommes allés à sa rencontre, ce n'est certainement pas pour parler boulot mais plutôt musique. Car Édouard joue de l'orgue. Ou plutôt jouait puisqu'une sale déchirure musculaire au bras l'empêche désormais de pratiquer cet instrument si particulier. *« J'adore la musique depuis tout petit. Ma mère m'a forcé à apprendre l'accordéon, mais je préférais déjà le piano à l'époque »* confie-il. Guidé par l'envie, la voie qui l'a conduit de l'accordéon à l'orgue est étonnante et navigue entre cours de piano et bidouille. *« Je prenais du plaisir à jouer. Cela me détendait. Lorsque l'on fait de la musique, on oublie ses soucis. Les factures, les impôts, les problèmes. Bref, on ne pense plus à rien »*. En effet, comme le dit le dicton, la musique adoucit les mœurs, une maxime qui collerait parfaitement au tempérament du maître de maison.

Le « roi des instruments », comme le surnommait certains compositeurs du xviii^e siècle, a forcément une connotation spirituelle, trônant la plupart du temps dans les enceintes religieuses pour accompagner les cérémonies et le chœur. Pour Édouard Perez, ce n'est qu'une passion qu'il a aujourd'hui remplacé par une autre. *« J'ai dû abandonner mon orgue chez mon fils. Et je me suis mis à la peinture »*. Notre hôte s'absente quelques instants et ramène sa dernière œuvre qu'il montre avec fierté. Un tableau bucolique de peinture à l'huile qui nous fait dire qu'il a bien réussi sa reconversion passionnelle. *« Je ne suis pas peintre, mais j'en ai déjà vendu beaucoup »*. Pour autant, il n'en oublie pas la musique et compte bien s'y remettre. *« Je pense sérieusement à racheter un clavier »*. Si nous n'avons pas eu le privilège d'entendre un morceau, nous avons au moins pu apprécier son coup de pinceau.

Rachida Aradj

Le bien-vivre

Depuis toujours, Rachida Aradj met sa bonne humeur et son dynamisme au service des autres. Pour son quartier, elle désire que tous les habitants s'y sentent bien. Son talent ? C'est d'y parvenir !



C'est à la suite d'un problème survenu dans son quartier en 2009 que Rachida Aradj a décidé de prendre les choses en main : *« J'ai écrit à Colomiers Habitat, notre organisme bailleur, pour relater cet incident, puis nous avons décidé de faire quelque chose. »* Avec quelques locataires du quartier les Hauts de Gam, à Saint-Orens-de-

Gameville, dans la banlieue toulousaine, ils créent une association qu'ils veulent *« conviviale et sociale »* : Vivre ô de Gam. Leur première action est d'organiser une rencontre entre les habitants du quartier, *« d'abord une grande fête avec des jeux pour les enfants et la présence d'un magicien »*, précise Rachida. Cette première est un succès, plus de 60 participants se retrouvent autour d'un repas de quartier, avec la présence d'élus de la commune et de représentants de Colomiers Habitat.

« L'objectif de l'association est de tisser du lien social et d'améliorer les rapports entre les habitants, explique Jean-Louis Compan, le secrétaire de Vivre ô de Gam. Nous voulons sortir les habitants de leur train-train quotidien ; avec les animations que nous organisons, les gens commencent à se connaître, se disent bonjour. »

La mairie et Colomiers Habitat en font leurs interlocuteurs. Une charte du bien-vivre ensemble est rédigée. Elle sera signée par la plupart des familles de la résidence. Par ailleurs, l'association a proposé que des familles du quartier puissent bénéficier de jardins familiaux.

« Nous allons développer cette année du soutien scolaire avec l'aide d'anciens professeurs bénévoles, car nous nous intéressons aux enfants et à leur bien-être », ajoute Rachida.

Si cette association s'intéresse aux enfants, elle porte aussi une attention toute particulière aux personnes âgées. C'est ainsi que certaines peuvent assister à des représentations théâtrales à la salle

Altigone. Et cet été, les enfants ont donné de leur temps pour aider, notamment en leur faisant les courses, celles qui ne sortaient pas de chez elles lors des jours de grosse chaleur.

Avec plus de 60 familles adhérentes, sur les 110 que compte la résidence, l'association est en passe d'atteindre ses objectifs. « *Tout va beaucoup mieux dans le quartier. Il y a moins de bruit, plus de respect les uns pour les autres, les enfants sont plus polis, raconte Rachida. Petit à petit, on sort du chacun chez soi pour aller vers du tous ensemble ! On va continuer à renforcer ces liens par d'autres manifestations.* » Mais Rachida Aradj, Jean-Louis Compan et leurs amis ne s'arrêtent pas là : « *Nous proposons aux habitants des quartiers environnants de nous rejoindre.* »

Nadine Garcia

Sportive et solidaire

Souriante et enthousiaste, Nadine Garcia n'est pas seulement professeur de fitness, elle a aussi le don de savoir partager les bienfaits du sport et de se tourner vers les autres. Portrait d'une locataire engagée.



Dans la vie de Nadine Garcia, il y a deux passions. Celle pour sa salle de fitness et de tai-chi, Biogym et celle pour l'engagement solidaire. Depuis 9 ans, Nadine et son mari Bruno, tiennent leur propre centre de remise en forme à Colomiers, un espace sportif mais zen « *pour faire coïncider le corps et l'esprit* », nous explique t-elle. Et

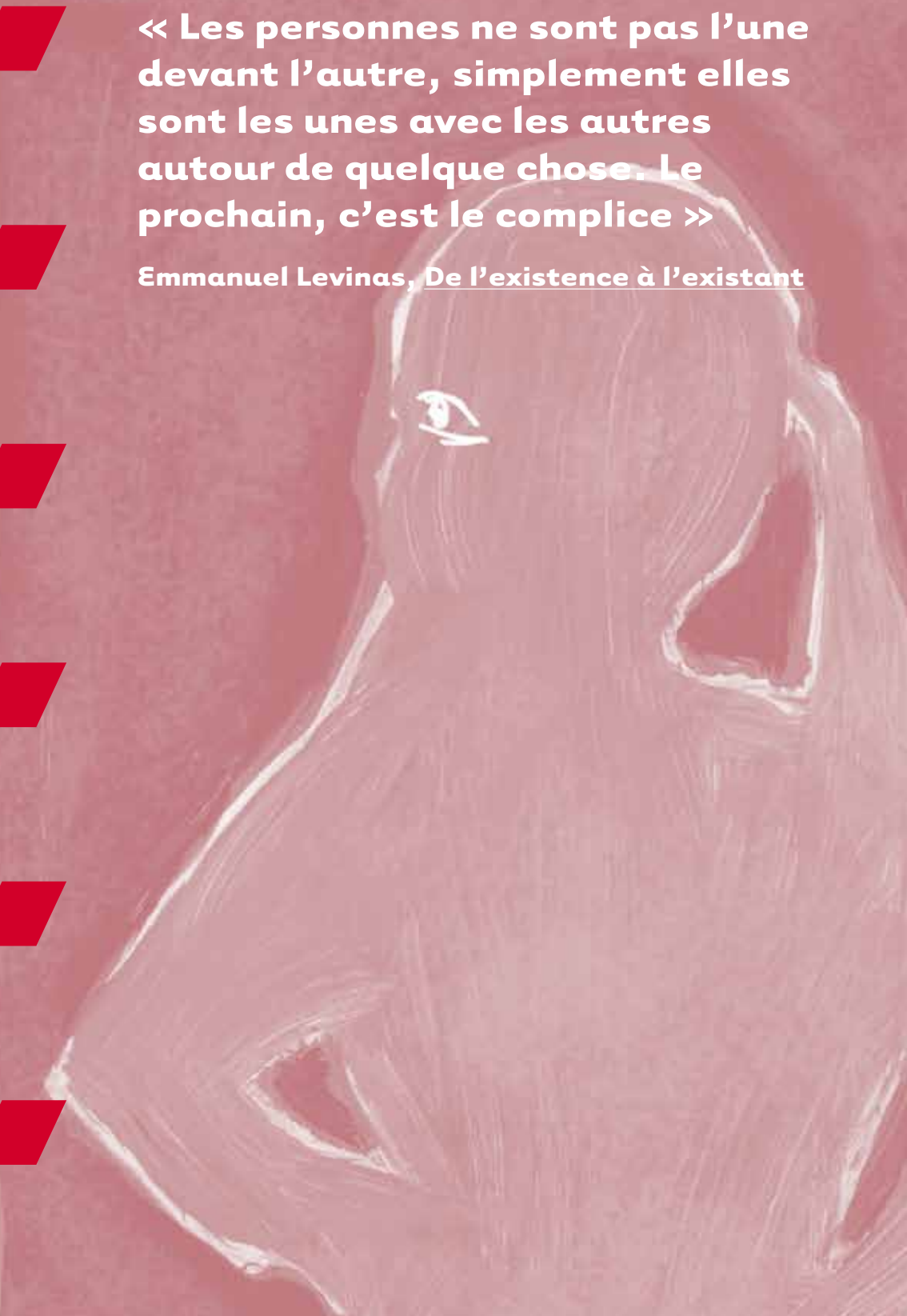
le cœur aussi. Car Nadine n'a de cesse de partager avec les autres, le bien-être qui résulte des sports qu'elle pratique. Avec la zumba, une nouvelle discipline venue de Colombie, qui mixe fitness et danse latine (des pas de salsa, de cumbia et de reggaeton), Nadine Garcia a trouvé son bonheur. C'est donc tout naturellement qu'elle a répondu à l'appel pour organiser au mois de septembre un cours gratuit de zumba en plein air, pendant la fête des Ramassiers, un quartier qui compte de nombreux logements sociaux, où Nadine habite elle aussi. « *L'objectif était de rassembler les gens du quartier autour de la découverte d'un*

sport qui permet de s'amuser, de rire et d'oublier le stress. En plus, c'est une activité accessible à tous, on a pas besoin de connaître les pas de danse, il suffit de suivre le rythme... latino bien sûr ! »

Sensibilisée depuis longtemps aux actions humanitaires et caritatives, Nadine entourée par des amis et des clients de Biogym, sait aussi utiliser ses talents sportifs pour de bonnes causes. « *Il y a trois ans, nous avons organisé un spectacle de danse, dont les bénéfices ont été reversés à l'association de Colomiers, Le Regard d'une enfant, en faveur de l'enfance maltraitée* ». À l'issue de la soirée, c'est l'enthousiasme ! Nadine réalise que le sport peut apporter le sourire, alors elle réitère ! En juin 2009, elle organise un spectacle de danse, cette fois-ci les fonds sont destinés à la construction d'une école au Tibet. L'action se poursuit avec la venue de moines tibétains à Colomiers quelques mois plus tard. À nouveau, une soirée est organisée et ce sont les moines qui mènent le bal avec un spectacle de chants et danses sacrés. Nadine Garcia a encore d'autres projets en tête, comme l'organisation d'un grand battle de zumba, sorte de concours pendant lequel des danseurs se mesurent ! Et elle ne manque pas d'idée pour trouver les bénéficiaires de cet événement : « *Nous voudrions faire quelques chose pour des amis amérindiens d'un petit village d'Amazonie, qui sont en train d'être spoliés de leurs terres par la déforestation* ». Que ce soit dans son quartier ou à l'autre bout de la terre, Nadine Garcia suit toujours une même dynamique. « *J'essaie de faire bouger ce que je peux, on n'apprend pas grand-chose en restant immobile* ».

« Les personnes ne sont pas l'une devant l'autre, simplement elles sont les unes avec les autres autour de quelque chose. Le prochain, c'est le complice »

Emmanuel Levinas, De l'existence à l'existant



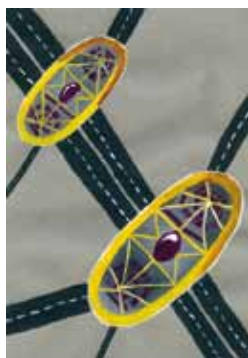


Perspectives

Et si les enfants
changeaient notre regard ?

Pour nous défaire de nos préjugés, nous avons voulu donner la conclusion aux enfants et aux adolescents. Pourquoi cette sollicitation ? Parce que nous pensons que l'image des HLM peut changer avec et grâce au regard qu'ils portent. Parce qu'ils seront les femmes et les hommes de demain. Parce qu'enfin leur regard est souvent pertinent. Pour vous, pour nous, ils nous donnent à voir leur vision, leurs attentes. Alors après les mots, laissons place aux traits, aux couleurs pour nous parler autrement du logement social et des habitants d'aujourd'hui et de demain. Laissons les nous accompagner pour qu'ils rendent possible le logement pour tous et le vivre-ensemble de demain.

LYCÉE CLÉMENT DE PÉMILLE DE GRAULHET



ERÉA DE MURET



USH MIDI-PYRÉNÉES - TÉL. 05 61 36 07 60

104, avenue Jean Rieux 31500 Toulouse

mail : ushmp@union-habitat.org

www.habitat-midipyrenees.org

TEXTES : SABINE VENIEL-LE NAVENNEC

DONNÉES STATISTIQUES : USH MIDI-PYRÉNÉES/EOHS

INTERVIEWS : JACQUES CHAMPARNAUD ET LÉA DANIEL

DESSINS : ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES LYCÉE CLÉMENT DE PEMILLE DE GRAULHET, ÉREA DE MURET,
ÉCOLE PRIMAIRE LAS PEYRAS DE RABASTENS

CONCEPTION GRAPHIQUE ET ILLUSTRATIONS : TEDDY BELIER DESIGN

REPORTAGE
N°3
L'ESPERANCE
DES HABITANTS DU PARC HLM

Les habitants du parc HLM,
un regard, des vies



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées