

# Atelier thématique Habitat et cadre de vie



Cabinet d'Ingénierie Sociale

## INTERVENANTS

**Guy CAUQUIL** – cabinet CIRESE

**Fabrice ESCAFFRE** – Maître de Conférence à l'Université Toulouse Le Mirail

Compte-rendu réalisé par Noga RAVIV



## *Le contexte de la mise en œuvre du volet Habitat et cadre de vie*

### *Une dimension sociale difficile à positionner*

Ce volet de l'Habitat et du cadre de vie illustre une forme de simplification de l'urbain à la Gestion urbaine de proximité (GUP) et aux projets de Rénovation urbaine (PRU), c'est-à-dire au « dur ». En effet, les démolitions et les constructions étaient considérées comme le levier principal du Contrat de ville.

De même, si l'on constate un retour vers le social avec le Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS), ceci est à relativiser puisqu'on note une réelle difficulté à trouver sa juste place dans la dynamique du territoire, notamment dans un contexte de faible articulation entre le PRU et le CUCS. Ce dernier étant centré notamment sur la GUP, il est aisé de comprendre le fait que l'objectif stratégique le plus partagé sur les sites CUCS de Midi-Pyrénées concerne cette question.

La place de la dimension sociale diffère généralement selon la position du site puisqu'il y a plusieurs types de territoires : ceux connaissant déjà un projet de rénovation urbaine et étant centrés sur l'aspect social par le CUCS, ceux qui n'ont pas de projet rénovation urbaine et qui n'ont que le CUCS, ceux qui démarrent, etc. Ce contexte doit être pris en compte.

Or, poser la question du logement sans prendre en compte et sans l'articuler avec les autres dimensions qui lui sont liées telles que la santé, l'emploi, l'éducation, etc. constitue un isolement fort artificiel.

### *Un contexte de crise de logement*

Un autre élément de contexte à prendre en compte est la crise qui sévit en France en matière de logement que ce soit quantitativement mais aussi qualitativement, ce qui signifie qu'au-delà des besoins de production, peut être repéré une nécessité d'adaptation à des publics spécifiques, telles que les personnes handicapées, les personnes âgées, etc. Le besoin de logement social est également en montée.

## *Quelques enjeux concernant l'habitat dans les quartiers politique de la Ville*

### *Evolution du parc de logement*

Dans les quartiers ayant connu la rénovation urbaine, notamment dans les villes de taille moyenne, un changement et une amélioration de l'image semblent s'opérer.

Cet enjeu doit être conforté puisqu'il reste limité, mais une évolution dans ce sens est tout de même perceptible. Toutefois, ce changement est bien moins visible dans les grandes villes, surtout celles ayant connu une dégradation durable de l'image et dont la modification nécessite davantage de temps et d'effort.

Quant aux quartiers n'ayant pas connu la rénovation urbaine, un enjeu fort n'est pas assez approprié par les acteurs en place, celui de la réhabilitation, disposée à répondre à deux finalités :

- ✚ *celui du développement durable par une meilleure isolation thermique, devant mener à une baisse des charges énergétiques, notamment dans un contexte de précarisation des ménages.*

Toutefois, afin de diminuer les cas d'endettement énergétique, il est également crucial de baisser les charges une fois le logement réhabilité, quitte à augmenter les loyers puisque ces derniers sont les seuls à être couverts par les APL. Ainsi, sur un niveau de dépense constant en se basant sur les APL, les habitants gagnent en termes de conditions de vie et de confort.

Cette réhabilitation des logements doit surtout permettre une meilleure maîtrise de la population de leur logement, voire de leur environnement, ainsi qu'à une plus grande valorisation du quartier. Toutefois, la question de l'isolation acoustique reste sans réelle réponse, surtout dans les logements anciens, jouant fortement sur le manque de prise des habitants sur leur environnement, ainsi que sur leur fatigue, leur santé, la délinquance, etc.

De même, des travaux de réhabilitations sont non seulement nécessaires sur de nombreux logements, mais aussi sur plusieurs équipements, ce qui exige un temps de travaux et des moyens importants.

- ✚ *Celui du vieillissement du bâti et de la population avec une nécessité forte d'adaptation à prendre en considération.*

En effet, dans de nombreux quartiers réside une population ouvrière qui reste attachée à son territoire, sans que celui-ci soit adapté au moment de leur vieillissement. Cette question de l'adaptation des logements au vieillissement de la population a déjà été appropriée par plusieurs bailleurs sur les différents sites de Midi-Pyrénées, ainsi que celle de la mobilité devant répondre aux besoins de cette population.

### *Une prise en compte des modes d'habiter des résidents*

Des transformations importantes ont eu lieu dans les quartiers concernant les équipements, les commerces, les services existants, etc. Toutefois, la réflexion ne doit pas rester en termes de réalisations, mais surtout prendre en compte les usages faits de ces équipements, services et commerces par les habitants. En effet, on sait trop bien qu'il ne suffit pas d'implanter un équipement dans le quartier pour que ses habitants se l'approprient. Une barrière culturelle reste très souvent à franchir.

Par ailleurs, on peut être interrogatif quant aux destinataires réels des équipements sportifs dans les quartiers. En effet, très rapidement, les associations locales distribuent le temps d'usage à leurs adhérents et in fine, les habitants qui espéraient pouvoir utiliser l'équipement sportif à proximité ne peuvent pas y avoir accès.

Ainsi, l'écoute des populations doit être renforcée, notamment quant à leurs modes de vie et d'habiter.

### *La question de la mixité sociale*

La mixité sociale n'est pas simple à réaliser. En effet, même lorsque mixité spatiale existe, celle-ci ne garantit pas forcément la mixité sociale.

Dans les quartiers de rénovation urbaine, on parle de la recréation de « mixité sociale par le haut », en rendant attractifs les quartiers pour les populations de classe moyenne. Cela est peut-être possible dans les grandes métropoles où les logements sont relativement coûteux, notamment en améliorant les moyens de desserte, mais dans les villes de petite et moyenne taille, cela reste difficile à réaliser. Par ailleurs, le raisonnement en termes de mixité exige de raisonner au-delà des seuls quartiers.

Toutefois, il est nécessaire de s'interroger également comment ce processus de mixité a-t-il été accompagné ? Comment la médiation s'est-elle réalisée pour y aboutir ? En effet, lorsque les habitants sont enquêtés par rapport à la mixité de peuplement, fort est de constater une demande forte d'accompagnement, de médiation. Ceci est d'autant plus vrai pour les habitants relogés hors du quartier car ils perdent de nombreux services de proximité ou encore des relations de solidarité.

### *La gouvernance locale en matière d'habitat, de logement social et de sa réorganisation*

Ceci est très complexe et il reste difficile de savoir quel est le réel pilote. Par ailleurs, si des objectifs extrêmement ambitieux sont assignés au CUCS, les moyens mis à disposition restent assez limités. En effet, malgré l'importance de cette thématique de l'habitat et du cadre de vie, sa place reste assez limitée dans la réalité.

### *La concertation avec les associations locales et les habitants*

Il y a un réel enjeu de connaissance des habitants par les bailleurs afin déjà de mieux répondre à leurs besoins et attentes. Ceci est largement permis lors des relogements, mais également lors des conflits de voisinage ou encore pour des questions de sécurité ou de problèmes quotidiens. Ainsi, tous les appartements sont visités du moins une fois par an.

Toutefois, les bailleurs se sentent assez démunis puisque leurs moyens d'action, leurs compétences, voire leur temps sont assez limités et ils manquent de relais pour ce faire. Ainsi, le « travail ensemble » entre les acteurs concernés, les travailleurs sociaux, les policiers, les partenaires, etc. doit être renforcé.

Cet enjeu de connaissance des habitants et de leurs besoins exige également une réelle écoute, des interlocuteurs identifiés, ainsi que de réels moments de concertation avec les habitants. Toutefois, il n'est pas toujours aisé de mobiliser les habitants à ces réunions ou encore les associations locatives. De mêmes, celles-ci sont bien davantage positionnées sur le « dur » et lorsqu'il s'agit de sujets tels que la mixité, la lutte contre les discriminations, le partage de l'espace, etc., un réel problème d'attractivité se pose.

### *Une culture évaluative restant à acquérir*

Sur certains sites, des réunions de concertation avec les habitants sont organisées afin de traiter cette question des résultats attendus, ainsi que de faire le pont entre les thématiques. Toutefois, la culture évaluative reste à acquérir sur les sites de Midi-Pyrénées et les indicateurs de réalisation et de résultat ont été plus ou moins formalisés sur les sites.

De même, il est important de développer la participation des partenaires, des porteurs de projet, ainsi que des habitants dans l'évaluation. Toutefois, une des résistances provient du fait que la démarche évaluative reste perçue par les opérateurs comme un contrôle et il est encore difficile de les convaincre de son utilité.

## ***Questions évaluatives***

- 1. Où en est-on par rapport à l'avancée des opérations prévues ?*
- 2. Y a-t-il une interaction entre les différentes facettes du CUCS ? Quelles retombées au-delà de l'habitat et du cadre de vie, en termes de santé, d'emploi, etc. ?*
- 3. Comment l'élaboration de tel ou tel aspect du CUCS, comme la GUP, a permis le décloisonnement des acteurs ? Quels modes d'actions ont-ils été employés pour ce faire ?*
- 4. Les résultats attendus ont-ils formulés de manière suffisamment précise pour permettre la comparaison avec les résultats atteints ? Est-ce que cette approche du résultat a été possible sur les sites, du moins sur certains objets ?*

## Mise en commun : Atelier Habitat et cadre de vie

	Albi	Carmaux	Castres-Mazamet	Gaillac	Graulhet	Lourdes	Montauban	Tarbes	Toulouse
<b>Elaborer et mettre en place une convention de GUP répondant aux besoins des habitants dans une approche globale des problématiques sociales</b>									
<b>Favoriser la mixité sociale dans les quartiers et plus largement à l'échelle intercommunale, notamment par une gestion du peuplement plus équilibrée</b>									
<b>Diversifier ou créer l'offre en logement locatif social public et privé afin que celui-ci soit adapté aux besoins des populations</b>									
<b>Responsabiliser et impliquer les habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie</b>									
<b>Favoriser l'échange et la concertation entre les acteurs concernés en développant des outils d'aide à la décision partagés</b>									
<b>Améliorer le climat social dans les quartiers en y développant des liens sociaux et un dynamisme associatif</b>									
<b>Accompagner les personnes en très grande difficulté vers une insertion par le logement</b>									

	Albi	Carmaux	Castres-Mazamet	Gaillac	Graulhet	Lourdes	Montauban	Tarbes	Toulouse
Mettre en place des projets de renouvellement urbain (ANRU/PRU/ORU) et renforcer l'accompagnement social des relogés									
Préserver et gérer l'espace public en favorisant son respect et une réappropriation positive par le plus grand nombre									
Transformer et améliorer l'image du territoire par des actions de réhabilitation, de revalorisation et de modernisation									
Assurer une offre de logements d'urgence et de logements temporaires									
Lutter contre l'habitat indigne et gérer les problèmes de l'insalubrité des logements vétustes									
Engager une réelle politique d'intégration des quartiers prioritaires dans la commune									
Développer les transports et la mobilité des habitants des quartiers									
Favoriser les actions liées à l'environnement et au développement durable au titre de l'Agenda 21									
Préserver et gérer l'espace privé									

Objectif stratégique	Propositions de résultats attendus	Indicateurs de résultats
Elaborer et mettre en place une convention de GUP répondant aux besoins des habitants dans une approche globale des problématiques sociales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcement de la concertation entre les acteurs pour une plus grande cohérence et complémentarité entre les structures.</li> <li>- Meilleure connaissance des besoins des usagers et des problématiques locales.</li> <li>- Mise en place d'une GUP prenant en compte les remarques des habitants ou leur laissant une place dans l'évaluation des actions.</li> <li>- Mobilisation accrue des habitants dans le dispositif GUP.</li> <li>- Réalisation des travaux d'aménagement et de réhabilitation des quartiers.</li> <li>- Entretien, propreté et amélioration de l'espace public ou semi-public.</li> <li>- Meilleure lisibilité des projets et des actions sur les quartiers.</li> <li>- Valorisation de l'image des quartiers.</li> <li>- Baisse des actes d'incivilité et de vandalisme dans les quartiers.</li> <li>- Respect et une réappropriation positive des espaces publics par tous les habitants.</li> <li>- Amélioration du climat social des quartiers.</li> <li>- Satisfaction des habitants de leur logement et cadre de vie.</li> <li>- Valorisation de l'image de soi et reprise de confiance en soi des habitants des quartiers.</li> </ul>	-
Favoriser la mixité sociale dans les quartiers et plus largement à l'échelle intercommunale, notamment par une gestion du peuplement plus équilibrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition avec les bailleurs sociaux, la CAF, la ville d'une politique de peuplement concertée.</li> <li>- Lutte contre toute forme de discrimination dans l'attribution des logements sociaux.</li> <li>- Une moindre concentration des ménages en grande difficulté.</li> <li>- Renforcement de la mixité sociale, générationnelle et culturelle au sein du parc social.</li> <li>- Intégration sociale des plus marginalisés.</li> <li>- Valorisation du parc social et des quartiers.</li> <li>- Valorisation de l'image de soi des bénéficiaires du parc social.</li> </ul>	-

<p>Diversifier ou créer l'offre en logement locatif social public et privé afin que celui-ci soit adapté aux besoins des populations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement d'une offre complémentaire au parc social public par la remise sur le marché de logements vacants ou par la réhabilitation de logements anciens ne répondant pas aux normes d'habitabilité.</li> <li>- Encouragement des propriétaires privés à produire des logements locatifs conventionnés.</li> <li>- Concertation avec les bailleurs sociaux afin de veiller à ce que les charges ne soient pas trop élevées.</li> <li>- Adéquation de l'offre des logements sociaux aux besoins, mais aussi aux moyens des publics cibles, notamment pour les charges.</li> <li>- Lutte contre l'habitat indigne et les problèmes d'insalubrité.</li> <li>- Déconcentration des logements sociaux.</li> <li>- Maintien des personnes âgées à domicile.</li> <li>- Baisse du nombre de personnes SDF sur le territoire.</li> <li>- Intégration sociale des plus marginalisés.</li> <li>- Valorisation du parc social et des quartiers.</li> <li>- Satisfaction des habitants de leur logement et du cadre de vie.</li> <li>- Valorisation de l'image de soi et reprise de confiance en soi des habitants.</li> </ul>	<p>-</p>
<p>Responsabiliser et impliquer les habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement de lieux et de temps de dialogue et d'échanges entre les habitants sur leur quartier.</li> <li>- Responsabilisation et implication des habitants dans l'entretien et l'amélioration de leur cadre de vie.</li> <li>- Sensibilisation des habitants à la protection de l'environnement et au développement durable.</li> <li>- Soutien et accompagnement aux projets et initiatives portés par les jeunes des quartiers.</li> <li>- Emergence d'actions solidaires de voisinage dans les quartiers.</li> <li>- Respect et une réappropriation positive des espaces publics par les habitants.</li> <li>- Baisse des actes d'incivilités et de vandalisme.</li> <li>- Meilleure intégration des nouveaux arrivants.</li> <li>- Baisse des cas d'isolement sur le territoire.</li> <li>- Amélioration du climat social des quartiers.</li> <li>- Valorisation de l'image des quartiers.</li> <li>- Satisfaction des habitants de leur habitat et cadre de vie.</li> <li>- Valorisation de l'image de soi et reprise de confiance en soi des habitants impliqués.</li> </ul>	<p>-</p>

<p>Favoriser l'échange et la concertation entre les acteurs concernés en développant des outils d'aide à la décision partagés</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation d'un diagnostic sur l'habitat et le cadre de vie au sein des quartiers CUCS.</li> <li>- Renforcement de la concertation entre les acteurs pour une plus grande cohérence et complémentarité entre les structures.</li> <li>- Meilleure connaissance des besoins des publics cibles concernant leur logement et des spécificités locales.</li> <li>- Construction d'une approche globale et commune, partagée par tous les acteurs, dans une démarche de projet.</li> <li>- Optimisation des ressources locales et des financements publics.</li> <li>- Meilleure adéquation des réponses aux besoins des habitants et aux spécificités du territoire.</li> <li>- Meilleure adéquation de l'offre du parc social aux besoins et demandes des publics cibles, ainsi qu'aux besoins professionnels sur le territoire.</li> <li>- Meilleure lisibilité des actions et du droit commun pour les habitants.</li> <li>- Meilleure réactivité aux situations d'urgence ou de crise.</li> <li>- Satisfaction des habitants de leur habitat et de leur cadre de vie, ainsi que des réponses des services publics aux problématiques locales.</li> </ul>	<p>-</p>
<p>Améliorer le climat social dans les quartiers en y développant des liens sociaux et un dynamisme associatif</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implication des associations de quartier dans les actions proposées aux habitants.</li> <li>- Création de lieux d'échanges et de rencontres.</li> <li>- Dialogue et échanges entre les habitants.</li> <li>- Augmentation du nombre d'habitants inscrits et impliqués dans des associations.</li> <li>- Emergence ou renforcement des solidarités de voisinage.</li> <li>- Développement du lien social dans les quartiers.</li> <li>- Renforcement de la mixité sociale, intergénérationnelle et interculturelle. Diminution des cas d'isolement et de repli sur soi ou encore sur sa communauté.</li> <li>- Meilleure intégration des nouveaux arrivants et des habitants les plus marginalisés.</li> <li>- Valorisation de l'image des quartiers.</li> <li>- Satisfaction des habitants de leur habitat et cadre de vie.</li> <li>- Valorisation de l'image de soi et reprise de confiance en soi des habitants des quartiers.</li> </ul>	<p>-</p>

Accompagner les  
personnes en très grande  
difficulté vers une  
insertion par le logement

- Augmentation des logements très sociaux ou des logements temporaires sur le territoire.
- Meilleure articulation entre le dispositif logement d'urgence avec le circuit de réinsertion.
- Repérage précoce des situations difficiles.
- Gestion des problématiques de manière transversale.
- Orientation des familles en difficultés vers les dispositifs de droit commun.
- Meilleure adéquation de l'offre des logements sociaux aux besoins des publics cibles.
- Augmentation des personnes en difficultés intégrées dans les logements collectifs.
- Autonomie des personnes dans leur logement.
- Diminution des cas d'isolement et de repli sur soi ou encore sur sa communauté.
- Baisse du nombre de personnes SDF sur le territoire.
- Insertion sociale, voire professionnelle des personnes en grande difficulté.
- Valorisation de l'image des quartiers.
- Satisfaction des habitants de leur logement et de leur cadre de vie.
- Reprise de confiance de soi des personnes en difficulté.

-