

logés gratuitement. Le paiement d'un loyer, déduction faite du coût des travaux consentis, a d'ailleurs constitué la base de la négociation engagée dès le départ, entre les coopérateurs, «l'Unione Inquilini¹⁶» et la commune de Rome.

Maire de Rome depuis 2001, Walter Veltroni, conscient de l'importance des enjeux, a choisi d'accompagner le dispositif des coopératives d'habitants. Pour ce faire, il a créé un service municipal de la requalification urbaine, placé à ses côtés un adjoint qui fut ancien squatteur et choisi une architecte en chef aux compétences spécifiques. L'autre point extrêmement intéressant a été d'associer au dispositif la question environnementale (puits et panneaux solaires, récupération des eaux de pluie, etc.).

Le potentiel des coopératives en «*autorecupero*» est extrêmement intéressant. Avec elles, on peut doubler quasiment les 80 000 logements sociaux actuels.

L'auto-construction, une façon de «faire société» sur la base de projets multiculturels (Pérouse)

Pour les coopératives en auto-construction, c'est à Pérouse (région Ombrie au nord de Rome) qu'elles connaissent le plus d'ampleur avec une centaine de logements. Elles amènent une réponse à la question difficile du «vivre ensemble», en «*faisant société*». Face à l'augmentation des difficultés issues d'une cohabitation compliquée entre communautés, les coopératives en auto-construction ont été initiées sur la base de projets multiculturels. Leur objectif était de faire vivre ensemble, sur un même territoire, des communautés qui le souhaitent. Et non pas de les faire uniquement voisiner. 50% des coopérateurs sont des italiens de classes sociales moyennes et peu solvables. Les autres 50% concernent des populations immigrées ayant un travail non salarié ou à temps partiel. Dans les 2 cas, les populations n'ont pas accès aux crédits classiques. (populations dites non «banquables»)

Engagée auprès des coopératives en auto-construction, la région Ombrie a mis en place un dispositif extraordinairement sophistiqué qui comprend comme premier élément la question financière. Elle s'appuie sur la société de portage financière régionale, la Gepafin¹⁷ qui

¹⁷<http://www.gepafin.it>

¹⁶union de locataires

Conclusion

Ce qui fait la réussite du dispositif, c'est la force des coopératives, le projet humain et la volonté des coopérateurs de dépasser les différences pour construire un bien commun partagé. Par ailleurs les coopératives d'auto-construction permettent de réaliser une économie moyenne de l'ordre de 40 à 60%, bloquant de ce fait la spirale des coûts.

Ainsi, à la question «*est-il possible de construire des logements de qualité en tenant compte de la question environnementale, en réduisant fortement les coûts et en réussissant à donner du sens à de vrais projets humains?*», les sociétés locales italiennes apportent là une réponse concrète. Depuis 2001, il y a eu environ 6 coopératives en

garantit les coopérateurs auprès des institutions bancaires pour acheter les matériaux de construction. La formation technique des coopérateurs qui constitue le second élément du dispositif est assurée par l'ONG Alisei¹⁸. En réduisant la part consentie à l'achat d'une expertise extérieure, les coopérateurs peuvent acheter des matériaux «*bioedilizia*». Mais l'action d'Alisei est plus large. Plus en amont, elle sélectionne les coopérateurs et assure leur accompagnement social. Ce qui signifie des listes de personnes dont on identifie les compétences techniques, la disponibilité et la motivation pour vivre avec d'autres communautés.

Depuis l'expérience de Pérouse, les initiatives de ce type se multiplient en Italie. Il existe même des coopératives d'auto-construction qui ont réalisé un immeuble de 3 étages, ce qui est culturellement incompréhensible en France compte tenu des normes techniques et des responsabilités en jeu.

La municipalité et la région se sont données les moyens de la réussite en affectant du foncier et en expliquant le projet aux habitants. L'accord de la population pour la construction d'une coopérative à dimension multiculturelle n'a pas été simple à obtenir. Le conseiller régional de la région Ombrie à qui incombe la responsabilité de ce projet affirme que le courage politique est une des conditions de la réussite de dispositifs émergents.

¹⁸<http://www.alisei.org>

région Ombrie concernant plusieurs villes ; pour un certain nombre d'entre-elles, les travaux sont achevés. (d'autres opérations du même ordre ont été engagées dans les principales régions et métropoles italiennes : Milan, Turin, Bologne..)

LIAISONS

N° 31 Décembre 2007

PÔLE DE RECHERCHE URBAINE
DES PAYS DE LA LOIRE

REUNION DU 11 OCTOBRE 2007 LE DROIT AU LOGEMENT COMMENT LE METTRE EN PRATIQUE ?

En vue de la prochaine mise en œuvre au 1^{er} janvier 2008 du Droit Au Logement Opposable dit loi DALO, nous avons souhaité participer à la réflexion en présentant les avancées et les difficultés rencontrées par d'autres pays pour traiter ce type de problème. Cette rencontre explore non seulement 2 expériences originales européennes et locales, les logements temporaires à Londres et les coopératives d'habitants à Rome, mais elles s'intéressent également à l'expérience nantaise en la matière.

L'EXPERIENCE LONDONNIENNE : «TEMPORARY ACCOMODATION» OU LOGEMENT TEMPORAIRE, YAN MAURY¹

¹Docteur d'Etat en science politique, chercheur à l'ENTPE

Parallèlement à l'amélioration qualitative de l'habitat, on assiste à une spirale infernale de l'augmentation des coûts. Celle-ci rend le logement inaccessible aux populations en difficulté sociale, alors même qu'elles ont un besoin urgent d'y accéder. Ce n'est pas un moindre paradoxe. Le premier problème des grandes métropoles européennes du 21^{ème} siècle, comme Londres et Rome, est l'habitat. L'expérience que je vous relate a fait l'objet de travaux de recherche effectués depuis 2004² auprès d'une importante «*Housing association*»³, la «*Notting Hill Housing Trust*». Ce qui m'intéressait dans cette recherche était de comprendre comment notre voisin européen parvenait à placer sur le marché une offre supplémentaire de logements abordables pour des personnes qui en sont exclues. Et comment il réussissait à rompre la spirale infernale des coûts imposés par le jeu du marché.

²« 2001 Plus » Veille internationale. Le logement social dans 4 métropoles européennes : Londres, Rome, Berlin et Barcelone. Centre de Prospective et de Veille Scientifiques et Technologiques. Oct. 2006, n°66. Direction de la Recherche et de l'Animation Scientifique et Technique

Contexte historique

La loi de 1977 édictée par le gouvernement britannique et dite «*Homeless Housing Act*» établit l'obligation pour les autorités locales de fournir un logement aux sans-abri incapables de se loger selon les mécanismes du marché. Malgré cela, les Britanniques vont tâtonner dans la mise en œuvre de cette vision d'un droit au logement opposable ; le «*temporary accomodation*» apparaît 10 ans après. En 1980 le Royaume-Uni opère un tournant conservateur radical avec le «*Housing act of parliament*» et le «*Right to buy*»⁴. Ce virage rompt l'ordonnancement traditionnel entre autorités nationales et locales, débouche sur une vente massive de logements sociaux et confirme la montée en puissance des «*Housing associations*». Deux millions de

³associations de logements issues dans les années soixante du «*non profitable and voluntary sector*» (secteur bénévole)

⁴«*Right to buy*» ou «droit d'acheter» politique de ventes subventionnées qui offre la possibilité aux occupants de logements sociaux d'acquiescer leur logement à des conditions préférentielles

*Je vous souhaite
une bonne année
A vous revoir
bientôt pour de
prochaines
rencontres*

Alain Laplanche

logements sociaux sont ainsi vendus entre 1979 et 1999 et au total sur cette même période, 352 000 logements sociaux ont été transférés en Grande-Bretagne, des municipalités vers les «*Housing associations*».

Très fortement concentré sur Londres où les tensions du marché immobilier sont aiguës (2/3 sur Londres et 1/3 sur le reste de l'Angleterre), le dispositif du logement temporaire fait intervenir 4 principaux acteurs : l'Etat, les «*Housing associations*», les mairies d'arrondissement et les propriétaires privés. Pour bénéficier du dispositif, il faut apporter la preuve que l'on est «*Homeless*» ou «*BAME*»⁵ c'est-à-dire faire partie de ce que les Anglais appellent un groupe vulnérable «*in priority lead*». Il faut également avoir une attache dans un quartier de Londres (un travail à temps partiel ou une inscription auprès d'un organisme social)

⁵«*Black Asian minority ethnic*»

LIAISONS - PÔLE DE RECHERCHE URBAINE DES PAYS DE LA LOIRE

A. LAPLANCHE - C.E.T.E. DE L'OUEST - Tél. 02 40 12 84 66

e-mail : alain.laplanche@equipement.gouv.fr

M.A.N. Rue René Viviani - BP 46223 - 44262 NANTES Cedex 02

Avec le soutien du Plan Urbanisme, Construction, Architecture

Site internet des Pôles Régionaux d'Échanges sur le Développement et l'Aménagement des Territoires :

www.predat.net

mais il ne faut surtout pas avoir choisi la rue intentionnellement. Aujourd’hui c’est environ 300 000 personnes qui sont logées dont près de 60% sont issues de l’immigration BAME.

Un jeu à quatre acteurs

- Les *«local authorities⁶»* ont l’obligation de donner un contenu réel à ce droit opposable au logement. Elles établissent des listes de *«homeless⁷»* puis se tournent vers les *«Housing associations»* auxquelles elles assurent des honoraires élevés en retour des opportunités de logements qui leur sont offertes. Bien que dessaisies de l’essentiel de leur patrimoine locatif social, elles conservent néanmoins leur droit d’attribution des logements.

Caractéristiques du dispositif

D’importants moyens financiers sur la question du logement

Signe du pragmatisme anglais, les logements sont loués au prix du marché. Ils sont remis en état, loués et meublés à la charge des *«Housing associations»*. Lorsqu’une opération coûte 100 à une association, 130 sont facturés à la mairie d’arrondissement qui règle la facture sans discussion mais au terme d’un processus extrêmement fort de mise en concurrence des associations logement et du secteur privé. Les mairies payent au regard d’obligation de résultats, après avoir passé un certain nombre d’appels d’offre limités dans le temps. La contractualisation se poursuit uniquement si le dispositif fonctionne. Dans l’éventualité où le service se révèle défaillant, le contrat peut être rompu et confié à une autre association de logements ou éventuellement à un groupe privé.

La «Troisième voie anglaise» inspiratrice du dispositif

Il y a eu une parfaite illustration de la société anglaise théorisée par le sociologue britannique Anthony Giddens sous le nom de *«Troisième voie anglaise»*. Celle-ci consiste en 2 choses. En premier lieu, le tissu associatif forme

- Les *«Housing associations»* recherchent alors des propriétaires de logements du parc privé à qui elles proposent un bail de 3 ans. Le conventionnement entre les *«Housing associations»* et les propriétaires privés est la plupart du temps renouvelé et très rarement interrompu ; l’intérêt des 2 parties est de le prolonger. Les propriétaires sont demandeurs car les loyers sont garantis, que le logement soit occupé ou non, et les *«Housing associations»* le sont d’autant plus qu’elles ont investi dans la remise en état des logements. Créée en 1963 et historiquement organisation caritative, la *«Notting Hill Housing Trust»* est aujourd’hui à la tête d’un patrimoine de 18 000 logements sociaux dont 3 500 sont dits *«temporary accomodation»*.

- Les propriétaires privés (*landlords*) perçoivent les loyers avec pour intérêt principal de toucher une rente sans préoccupation aucune du locataire.

- Enfin, l’Etat britannique verse, comme en France, des «Housing Benefit⁸» directement aux organismes logeurs, les *«Housing associations»* . Il s’agit de montants importants qui peuvent couvrir 80% du montant des loyers.

⁶mairies d’arrondissement

⁷sans-abri

⁸allocations logement

dérisoire, soit 100 000 pour une métropole de 7 millions d’habitants (données 1998). Le dispositif du logement temporaire est, précisément, la principale clef d’une régulation qui permet aux populations issues de l’immigration de trouver leur place au sein de ce que les Anglo-saxons appellent le *«mainstream⁹»*.

Un dispositif qui joue la carte de la «mixité sociale»

Le grand éclatement sur le territoire urbain londonien constitue un autre point très intéressant du dispositif. Ce processus de contractualisation avec l’ensemble des mairies d’arrondissement et du secteur immobilier de Londres installe des populations «BAME» ou *«Homeless people»* dans des quartiers populaires aussi bien que dans des quartiers riches.

L’accès au logement comme condition d’une réussite sociale et économique globale

Indépendamment du caractère indiscutablement humain du dispositif, l’élément fondamental qui sous-tend le logement temporaire est d’ordre économique. L’objectif de la société, je

⁹courant majoritaire

dirais, «la troisième voie» à la Giddens, est de remettre le plus vite possible les populations BAME dans le *«mainstream»*. Et pour cela, avoir un logement est impératif.

Conclusion

Ce qu’on peut retenir du dispositif du logement temporaire, c’est 300 000 personnes logées sur Londres et l’absence de *«rough sleeping¹⁰»*. C’est un certain nombre de milliers de tentes que l’on ne voit pas et qu’on verrait sûrement sur les bords de la Tamise. Si d’un côté le dispositif du logement temporaire a un coût incontestable que l’on critique

LES COOPERATIVES D’HABITANTS EN ITALIE, YAN MAURY¹²

¹²ouvrage à paraître début 2008. Y. Maury Dir. “ Les coopératives d’habitants en Europe, une troisième voie pour le logement populaire » Editions du CERTU.

Sans pour autant détenir un fondement théorique comme le dispositif anglais, les coopératives d’habitants possèdent un caractère extrêmement intéressant. Plus «remontant» que le logement temporaire, le dispositif italien montre la façon dont la société locale ajuste ses « modes de faire » à de nouveaux enjeux et comment elle y répond, notamment sur la question de l’immigration.

Des initiatives locales et originales pallient le désengagement de l’Etat

Tout au long des années 90 Rome a été l’objet d’un très important phénomène d’occupation illégale du patrimoine public. Les écoles ont été plus spécialement touchées car nombre d’entres-elles se sont retrouvées désaffectées compte tenu d’un important décalage entre leur nombre et un taux de fécondité qui a fortement chuté pour devenir le plus faible d’Europe. Cette situation a conduit à la production de ce qu’on appelle traditionnellement «l’habitat insalubre».

En 1998, l’Etat providence italien se transforme complètement et éclate. Ces années marquent un tournant radical dans le traitement des politiques publiques italiennes par le désengagement total de l’Etat qui choisit de transférer la compétence du logement social aux régions italiennes.

parfois, il faut cependant ne pas oublier que, d’un autre côté, à un plan plus global, il rapporte énormément à l’économie locale. Et au-delà de tout cela, il prouve surtout que l’on peut conjuguer le social et l’économique sans les opposer. Mais le dispositif doit être appuyé par la régulation publique et la régulation par le marché (mise en concurrence des associations logement) qui sont les 2 règles principales des conditions de sa réussite. En effet, les collectivités territoriales payent cher les honoraires et l’Etat britannique continue à verser des *«housing benefit¹¹»* sans lesquelles 610 000 familles londoniennes ne pourraient pas accéder à un logement. Il s’agit là d’une pratique qui fonctionne depuis

C’est dans ce contexte que naissent les coopératives d’habitants. Confrontées au problème, les collectivités locales saisissent l’occasion d’inventer des solutions originales comme *«l’autorecupero a fini residenziali¹³»* et les coopératives d’auto-construction. Le processus d’occupation illégale fait alors l’objet d’un travail de normalisation de la part des institutions et plus encore à Rome où l’on comptait en 2004 plus de 60 000 logements vacants réutilisables.

La question environnementale intégrée par le dispositif de l’auto-récupération résidentielle

La région *«Lazio»*, sur laquelle j’ai travaillé et qui est initiatrice de solutions, vote en 1998 et à l’unanimité droite – gauche la loi Lazio relative au patrimoine public et portant sur *«l’autorecupero a fini residenziali»* ; elle y affirme les spécificités d’un droit au logement. *L’article 1 de la loi stipule que «dès l’instant où un immeuble public sera inoccupé, notamment dans les centres historiques des communes de la région, toute occupation illégale peut faire l’objet d’un dispositif d’autorecupero a fini residenziali»*.

«L’ autorecupero a fini residenziali» consiste en une auto-réhabilitation

¹³auto-récupération à fin résidentielle

1987, le stade de l’expérimental est dépassé.

Depuis 2004, certaines mairies d’arrondissement de Londres se sont totalement dessaisies de leurs patrimoines locatifs sociaux et les ont transférés aux *«Housing associations»*. Une question redoutable apparaît alors, celle de la dette des patrimoines transférés : qui la gère et qui assure l’entretien de ces patrimoines communaux souvent de très mauvaise qualité, contrairement au patrimoine des *«Housing associations»*?

¹⁰le fait de dormir dehors

¹¹allocations logement

d’immeubles publics vacants, en mauvais état initial et la plupart du temps soumis à des occupations illégales (squats). Il fait intervenir sur des bases conventionnelles *ex post*, une collectivité locale publique propriétaire et les résidents squatteurs constitués en coopératives. Plus concrètement, afin d’acquérir le statut de locataires en titre, les communautés qui occupent illégalement un logement du patrimoine public sont invitées à former une coopérative d’habitants possédant une entité juridique. En second lieu, elles doivent présenter un projet de réhabilitation des logements occupés sous l’égide d’un maître d’œuvre et sur la base d’un appel d’offres lancé par la collectivité. Pour la ville de Rome, 200 appels d’offres de coopérative, ouverts à des architectes ou entreprises spécialistes, sont actuellement en cours et ont une composante *«bioedilizia¹⁴»* (équivalent des normes Haute Qualité Environnementale en France). La démarche *«bioedilizia»* poursuivie par les coopératives ajoute une dimension technique innovante à son registre de l’action sociale¹⁵. S’ils ont travaillé et payé pour la rénovation de l’immeuble et de leurs logements, les *«squatteurs-coopérateurs»* ne demandent pas à être

¹⁴bio-construction

¹⁵Pour aller plus loin vous avez le site de la ville où sont présentées toutes les opérations avec force et détails techniques, mot clé « autorecupero ». Un ouvrage franco-italien est en cours de réalisation sur ces coopératives d’habitants. Et enfin, il est prévu des rencontres internationales sur les questions de coopératives à Lyon au mois de mai prochain.

LOI DALO – LE DROIT AU LOGEMENT : COMMENT LE METTRE EN PRATIQUE ? SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL A NANTES

La demande des plus démunis, Annie Chahine

Premiers éléments de la loi DALO

Le DALO offre un cadre juridique sur le droit au logement opposable et facilite l'accès des personnes défavorisées à un logement social «*Le droit au logement est garanti par l'Etat, dans les conditions prévues par la loi, à ceux qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant*». Deux recours, créés par la loi du 5 mars 2007, sont possibles. Soit par des recours contentieux au Tribunal administratif, soit auprès de commissions de médiation qui seront mises en place dans les semaines à venir. Ces commissions seront saisies par les demandeurs de logements non satisfaits dans un délai anormalement long, délais qui seront fixés par les départements. Les conditions de saisie de la loi DALO sont au nombre de 3. Il faut être inscrit au fichier de la demande avec un «numéro unique», être français ou résider en France de façon régulière, et ne pas pouvoir accéder par ses propres moyens à un logement décent, indépendant et s'y maintenir. Ceci prendra effet à compter de janvier 2008 et sera échelonné jusqu'en 2012 suivant les différentes catégories.

La situation du logement social à Nantes et notamment sur la demande de logements

la situation du logement social à Nantes

La ville de Nantes compte 31 837 logements sociaux¹⁹ répartis entre 9 bailleurs (OPHLM, OPAC et SA HLM). Sur les projets de renouvellement urbain lorsque des logements sociaux sont démolis, l'offre est reconstituée dans des programmes de mixité sociale, sur site et hors site. Si depuis 2000 on assiste à une baisse continue de la production de logements sociaux, en revanche dès 2008 une construction neuve très attendue apparaîtra dans différents quartiers de la ville. Ces nouveaux programmes concernent des quartiers en cours d'urbanisation (Bottière Chênaie, Saint-Joseph de Porterie, Ile de Nantes, le nouveau Malakoff), des sites de rénovation (Dervallières) et le tissu urbain existant au travers de mesures prises dans le PLU.

Le contexte de la demande de logement social à Nantes²⁰

Au 1er janvier 2007, 13 555 demandeurs de logement sont inscrits au fichier sollicitant Nantes en 1er choix dont 75.8% habitent Nantes. En 2006, tous réservataires confondus, 3 150 demandes ont été satisfaites sur le territoire nantais. Le délais moyen d'attente est aujourd'hui de 19,1 mois contre 13,9 mois en 2003. En 4 ans, il s'est allongé de 6 mois.

¹⁹La part des logements en ZUS représente une part très importante du logement social à Nantes.

²⁰Toutes les données qui sont présentées sont issues du fichier de la demande géré par le CREHA OUEST

La demande des plus défavorisés

Les personnes qui perçoivent des revenus inférieurs à 60% des plafonds de revenus HLM peuvent être considérées les plus défavorisées car elles sont éligibles au PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLA-TS (Prêt Locatif Aidé Très Social) ou loyers minorés. Et dans ce cas elles représentent 83% de la demande globale. Mais les plafonds HLM sont élevés en comparaison des ressources moyennes de la population française. Alors, si nous nous référons au « seuil de pauvreté », il faudrait se situer à 40% des plafonds ; soit 63.8% de la demande globale parmi laquelle 23.8% ont des revenus imposables égal à 0€.

La demande des personnes en situation précaire est en augmentation depuis plusieurs années. Les familles monoparentales, de plus en plus fragiles économiquement, forment 23.2% de la demande globale et 30% des ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds.

Les demandes satisfaites

Sur les 3 150 demandes de logement satisfaites en 2006, 78.2% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds et 14.2% ont un revenu imposable égal à 0. Parmi les ménages relogés et dans toutes les catégories de revenus, on observe une sur-représentation des ménages hébergés et des couples et familles. En revanche, les locataires HLM sont sous-représentés comme les ménages isolés et monoparentaux. Les

ménages en CDI et CDD - y compris dans les plus bas plafonds de ressources – sont mieux pris en compte alors que l'accès est difficile pour les ménages vivant de minima sociaux dont seulement 3.4% de la demande est satisfaite contre 10.3% pour la demande globale.

Les actions de la ville de Nantes

Le contingent réglementaire de la ville représente 20% des attributions annuelles par bailleur. Il se décompose en un contingent fixe et flux. Le premier contingent représente une toute petite partie de ces 20% et nous utilisons le second pour faciliter l'accès au patrimoine social des demandes des plus démunies chez les bailleurs sociaux. Le service logement de la ville accueille le public et le reçoit sur des critères d'ancienneté, de situations spécifiques liées aux conditions de logement (insalubrité, péril, interdiction d'habiter...) mais aussi sur des conditions très difficiles de vie au plan personnel et familial. Nous avons des protocoles d'accord avec les bailleurs sociaux présents sur la ville en ce qui concerne l'accès des plus démunis au parc social. Dans ce cas, les objectifs annuels sont quantifiés, les catégories de ménages très ciblées. Nous avons également des partenariats avec les CHRS, association de sous-location, le CCAS de la ville de Nantes et sur les projets urbains pour le relogement des ménages qui sont dans les immeubles en voie de démolition.

En conclusion Indiscutablement, la plupart des demandeurs de logement social sont en situation de non-logement. Mais, les demandeurs ayant des revenus imposables inférieurs à 60% des plafonds doivent-ils être automatiquement considérés comme défavorisés ? Les statistiques dont nous disposons ne nous permettent pas d'y répondre d'autant plus que les données du fichier de la demande sont déclaratives. Pour être plus précis, il nous faudrait travailler avec les services détenant les données appropriées. En faisant la part des choses, et compte tenu qu'une importante partie des demandeurs déjà logés dans le parc social ou privé, il y a 3 000 demandes de ménages très précarisés auxquels il faudrait trouver une solution de logement.

La Nantaise d'habitation (Evelyne Carudel, directrice de patrimoine)

Puisque l'offre de logements est aujourd'hui largement inférieure à la demande, nous devons penser à segmenter cette dernière. Connaître de façon plus approfondie les demandes de logement nous permettra de mieux qualifier l'urgence afin d'y répondre. C'est là une question complexe sur laquelle travaillent les bailleurs. Il devient impératif d'améliorer, dans cet objectif, le mode opératoire entre acteurs (bailleurs – Etat – ville).

Selon moi, la loi DALO apporte un recours supplémentaire et peu de choses en termes de résultats. Elle risque même de compliquer le travail des bailleurs. Pour autant, je ne mets pas en cause la pertinence d'une plus forte intervention en direction des personnes les plus en difficulté. Au contraire, cela fait partie de notre mission. Et justement, sur ce point, les acteurs du logement (villes, bailleurs, associations, etc.) ont déjà mis en place diverses solutions. Sur des critères définis par la Préfecture, les 25% du contingent préfectoral sont réservés aux personnes en situation d'urgence. De même, le protocole entre la Nantaise et la ville de Nantes ainsi que l'accord collectif départemental piloté par la

DDE pour l'Etat permettent de loger une partie du public défavorisé. Mais qu'entend-on exactement par urgence ? Cette notion réclame d'être éclaircie. A cet endroit, la loi DALO vient spécifier un certain nombre de critères.

De nombreux termes ou concepts sont souvent utilisés pour conduire notre action comme ceux de «vivre ensemble», «mixité sociale», «priorité aux minima sociaux». Mais, concrètement, que recouvrent ces notions et comment les intégrer à notre travail de gestionnaire de patrimoine ? *«On ne peut pas loger de la même façon un Rmiste qui a un parcours de rue et un Rmiste issu d'une famille moyenne et qui est transitoirement dans une situation de précarité.»* Sur ces questions la Nantaise a jugé primordial de mener une réflexion car sa tâche est avant tout de gérer un patrimoine où les attributaires restent de 5 à 30 ans dans un environnement qui doit être satisfaisant. Le choix du candidat demandeur est délicat car l'APL ne compense pas forcément la hauteur réglementaire des loyers de certains programmes, dans le neuf comme dans l'ancien. Il devient alors compliqué de loger des populations

diversifiées en termes de ressources, de mettre en place la mixité.

Notre société française est tellement réglementée que je ne vois pas comment nous pourrions mettre en place un dispositif aussi souple que celui de l'auto-construction en Italie. Pourtant, face à l'accroissement des situations difficiles en France, il faut que nous soyons tous un peu plus inventifs en travaillant, par exemple, autour de la notion de projet de vie. La loi n'est pas *«la solution miracle»*. Dans le cadre de partenariats multi acteurs, on peut parfois *«faire tomber un certain nombre de barrières»*.

Plus de 1 600 logements du parc HLM sont ouverts à des publics en insertion dont 180 à la Nantaise. Le bailleur sous-loue à l'association d'insertion, comme l'AISL, qui fait de même avec les personnes en difficulté d'insertion. Les associations assurent un suivi social auprès des publics en difficulté qui le demandent et la possibilité de baux glissants²² ouvre de meilleures perspectives de réinsertion.

²²Il s'agit de conventions entre bailleur et association qui incluent la possibilité pour le locataire de devenir locataire à part entière.

Association AISL (Association Insertion Solidarité Logement), Jacques Bentaha

Quelques «chiffres clefs» pour commencer : 1.3 million de demandeurs de logement social en France, 25% des logements construits sont destinés à 2/3 des ménages modestes ou pauvres, la construction des logements sociaux vise la partie supérieure de la couche moyenne et 40% des ménages occupants des logements sociaux dépassent le seuil des organismes HLM.

L'AISL est une association qui émane du service logement de la ville de Nantes. Elle a depuis pris son autonomie et est gérée maintenant par un conseil d'administration composé de représentants de la ville, bailleurs sociaux et autres associations engagées dans l'insertion par le logement. Notre travail porte sur l'insertion des personnes qui ont de grandes difficultés d'accès aux logements sociaux. Celles-ci peuvent être à la rue, isolées ou bien encore avoir un parcours locatif qui les a stigmatisées auprès des bailleurs.

Nous gérons 170 logements. 90 d'entre eux appartiennent à la ville de Nantes où nous avons mission d'assurer un suivi social

exclusivement en direction des personnes en grande difficulté. Il s'agit de logements diffus en majorité pavillonnaire. 76 autres logements sont en sous-location chez les bailleurs sociaux. La sous-location se fait dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) qui finance les actions de suivi social, l'Aide au Logement Individualisée (ALI) et l'aide à la gestion locative. Elle vise à ce que les personnes retrouvent l'autonomie dans leurs logements et qu'elles en deviennent locataires en titre. L'accompagnement social intervient sur de nombreuses problématiques qui vont de la gestion budgétaire à l'insertion dans un collectif (voisinage).

Le projet de l'AISL est un projet de sous-location. Les travailleurs sociaux des services sociaux de l'agglomération nantaise nous transmettent les dossiers à partir desquels nous décidons de l'intégration du demandeur au dispositif. Notre public est majoritairement constitué de personnes isolées âgées d'environ 50 ans et de sexe masculin. Près de 50% ne perçoivent que les

minima sociaux. Le plus souvent leurs parcours sont chaotiques en raison de problèmes d'alcool, de dettes, d'expulsions du parc social, etc. Une de nos difficultés majeures se situe au moment de la demandes de transferts des baux. Bien que reconnaissant la qualité de notre travail de réinsertion, les bailleurs restent encore frileux pour reprendre un locataire dont les dettes ne sont pas apurées. La stigmatisation des personnes constitue un frein à leur réinsertion. Une autre de nos difficultés concerne l'usure et le vieillissement des 90 logements mis à disposition par la ville de Nantes. Avec les services de la ville et le CCAS, nous travaillons actuellement sur la réhabilitation de ces logements en nous attachant particulièrement à la consommation énergétique dont le coût est actuellement difficile à assumer pour des personnes aux faibles ressources. Pour terminer, et bien que les situations ne soient pas équivalentes, certaines dimensions des coopératives italiennes pourraient être intégrées à notre travail comme celle de l'investissement des coopérateurs.