

cérur

A.P.R.A.S.

L'habitat adapté à Rennes Métropole Bilan et perspectives

rapport final : analyses et propositions

Novembre 2002

groupe **reflex**_

Acadie, Paris

Aceif.st, Strasbourg

Adeus, Marseille

Aures, Nantes

Cérur, Rennes

Place, Bordeaux

Trajectoires, Lyon

Cérur
171 rue de Vern
BP 70416
35204 RENNES Cedex 2
Tél. 02 99 50 70 22
Fax. 02 99 53 13 60
E-mail : cerur@cerur-reflex.org

Cette mission d'étude a été assurée par :

- Agnès LEMOINE, sociologue, directrice d'étude au CERUR
- Jean-Yves BROUDIC, consultant, 3 boulevard Emmanuel Svob, 56100 Lorient,
Tel. 02 97 21 64 29 / 06 86 41 64 11

Sommaire

1. Introduction	3
2. Les représentations des professionnels	4
3- Le parc de logements	22
3.1- Les logements de l'AIVS	22
3.2- Opérations Aiguillon Construction	23
3.3- Opérations OPAC	27
3.4- Opérations Espacil	34
3.5- Office Public HLM Rennes	45
3.6- Eléments de synthèse sur le parc adapté	51
4. Les publics : la demande actuelle a la CLH	54
4.1- Caractéristiques des ménages	54
4.2- Problématique des ménages	56
5. Les enquêtes auprès des locataires	59
5.1- Le déroulement des enquêtes	59
5.2- Comptes-rendus des entretiens	61
5.3- Une lecture transversale des entretiens	101
6. La question de l'habitat adapté à Angers, Nantes, Le Mans	107
6.1-- Agglomération de Nantes	107
6.2- Agglomération du Mans	109
6.3- Agglomération d'Angers	110
7. Conclusion et propositions	114
7.1- Les constats relatifs a l'offre	114
7.2- Propositions de poursuite de la diversification de l'offre.	118
7.3-- les caractéristiques possibles de l'habitat adapté en construction neuve	122
7.4- Les constats relatifs aux publics et à la demande	126
7.5- Propositions pour une amélioration de la démarche de construction de la demande	129
7.6- Les modalités de « construction » de la demande	134

1. Introduction

Ce document de rapport final reprend l'ensemble des documents qui ont été produit durant la mission depuis le début 2002, avec des compléments d'analyse :

- les comptes-rendus des entretiens avec les professionnels qui avaient constitué la note de travail de mai 2002
- l'analyse des données relatives au parc et à son peuplement à partir des données transmises par les organismes HLM, avec une présentation synthétique de ce parc, dont on a extrait les données sur l'occupation ;
- une analyse de la demande et des besoins pour du logement adapté à la CLH ;
- les comptes-rendus et l'analyse des entretiens réalisés auprès des ménages proposés pour le Comité de Pilotage de la mission ;
- une note relative à la question de l'habitat adapté sur les agglomérations d'ANGERS, de NANTES, et du MANS
- une conclusion synthétique avec une formulation de propositions, dont un résumé a été tiré à part.

2. Les représentations des professionnels

Structure	Aiguillon Construction <i>Entretien avec M. ULLIAC et Mme LAMARRE</i>
L'habitat adapté, définition générale	L'habitat adapté ne peut être défini sans faire référence aux besoins de certains ménages. Certains locataires, par leur comportement lié quelquefois à leur mode de vie antérieur et / ou leur parcours, peuvent créer "involontairement" des situations de troubles importants (tapages, violences, hygiène, mise en danger du voisinage, encombrement ou usages des espaces...) lorsqu'ils résident en habitat collectif ; ils trouvent donc difficilement "leur place" dans un logement classique (immeuble en site urbain). Pour répondre à ces situations, il apparaît nécessaire de réduire les espaces de "frictions" avec le voisinage en recherchant un type d'habitat qui convient mieux (logement individuel, logement autonome, petite unité...) ; chaque situation étant particulière et relève en général d'un accompagnement social lié au logement. L'habitat adapté est par définition celui qui, pour chaque situation examinée dans une logique d'intégration et de mixité, créera le moins d'inconvénients pour la collectivité.
L'habitat adapté, description et appréciations sur l'offre	Notre patrimoine d'habitat adapté comprend quatre catégories de logements : - des logements individuels en PLAI et PLA d'urgence - des logements individuels de notre parc ordinaire, construits en HLMO, qui peuvent faire ponctuellement office d'habitat adapté - des logements groupés dans de petits bâtiments collectifs de 3 ou 4 unités - de petits ensembles d'habitat adapté en PLAI et PLA d'urgence. Sur le département, nous avons ainsi 72 logements en majorité en individuel et parfois en petites opérations collectives, situés sur Rennes Métropole essentiellement (ce chiffre ne comprend pas les logements en HLMO). Parmi ces opérations se trouvent quelques opérations en RAPAPLA (rachat d'un prêt PAP par un prêt locatif, le ménage accédant devenant locataire). Nous avons actuellement 12 opérations en cours ou en projet, dont 3 en construction neuve. On s'interroge aujourd'hui sur les possibilités de travailler avec un pavillonneur pour mettre au point des plans-types de logements. Sur le square des Collines à Cleunay, nous logeons 36 familles, il y a eu des tensions avec des ménages voisins de l'Office HLM, on fait attention aux attributions, la majorité des ménages qui y résident ne vivraient pas en collectif.

Structure	Aiguillon Construction Entretien avec M. ULLIAC et Mme LAMARRE
<i>Les publics, définition et typologie</i>	Pour nous, différentes catégories de ménages peuvent relever d'un habitat adapté : - certaines grandes familles : quand il y a 7 à 9 enfants dans une famille, le collectif n'est pas toujours adapté ; - les ménages qui ont un mode de vie atypique, que l'on peut qualifier de rural, notamment ceux qui ont des animaux, ou des pratiques de stockage – entrepôt – ferrailage, et qui ont donc tendance à utiliser les abords du logement ou du bâtiment dans ce but ; - les ménages très désocialisés (surtout des personnes seules) avec des problèmes d'alcool, des troubles psychologiques ou psychiatriques avec ou sans soins ou suivi, dans la mesure où elles le refusent ; - et les ménages qui ont des relations de violence avec le voisinage, ou qui ont un 'comportement de shérif', c'est-à-dire qui veulent faire la loi sur leur voisinage. Cependant, les degrés de difficultés peuvent varier et la possibilité de rester dans un logement ordinaire ou d'aller vers une solution d'habitat adapté dépend beaucoup de l'accompagnement social. Dans notre parc, le nombre de ménages identifiés relevant de ces différentes catégories est de l'ordre d'une dizaine par an.
<i>Les publics, construction de la demande</i>	Notre réflexion sur les troubles de voisinage, avec des psychologues notamment, nous a conduit à procéder à un diagnostic croisé des situations problématiques, et à proposer différents modes d'intervention selon les situations : en interne (gérants, psychologue), en saisie extérieure (judiciaire, travail social), en médiation ou accompagnement social spécialisé, et éventuellement par la recherche d'un autre logement dans notre parc ou la recherche d'un logement adapté. Dans cette dernière hypothèse, nous transmettons la demande à la CLH, en décrivant la situation, ainsi que les tentatives effectuées, ce qui conduit à une labellisation de la situation ; mais certains de ces ménages ne sont pas en relation avec un travailleur social de circonscription d'action sociale.
<i>Autres remarques</i>	L'une des questions principales à traiter dans ce dossier, c'est la question de l'accompagnement social lié au logement. Plusieurs structures et professionnels interviennent dans les familles : le CDAS, ALFADI, la psychiatrie, les services de tutelle, les éducateurs pour les mesures éducatives, des prêtres ouvriers, des associations, etc. En particulier, le partenariat avec la psychiatrie serait à améliorer et formaliser. Une autre question est celle de la construction neuve de logements individuels ou de petits collectifs de quelques logements, qui peuvent apporter des solutions par rapport à l'acquisition – réhabilitation privilégiée aujourd'hui. L'application stricte de la réglementation peut être une difficulté pour produire de l'habitat adapté (par exemple, en acquisition-réhabilitation, on a un refus de financement en PLAI parce qu'il manque 15 cm. de hauteur sous comble dans une partie d'une chambre). Il y a là un paradoxe par rapport à l'incitation de l'Etat de produire de l'habitat adapté. De même en ce qui concerne les ressources des ménages : la question ne se pose pas pour les ressources minimales, mais elle se pose pour des ménages déjà dans le parc HLM et qui relèvent de l'habitat adapté, alors qu'elles dépassent les plafonds de ressources pour accéder à un PLAI (une situation de ce type en cours)

Compte-rendu d'entretien revu par M. ULLIAC.

Structure	OPHLM de Rennes Entretiens avec M. MAGNAVAL (service gestion) et DESALEUX (service construction neuve)
<i>L'habitat adapté, définition générale</i>	L'insertion urbaine et la proximité des services sont deux critères importants de ce type d'opérations. L'habitat adapté, c'est avant tout du logement individuel qui permet de réduire les problèmes de voisinage créés par certains ménages. Mais c'est du logement en petit nombre, inséré dans de l'habitat ordinaire. Il ne peut y avoir de regroupement important de logements adaptés. Sur les 10 pavillons de la rue de l'abbé Grégoire à la Poterie, nous avons dû modifier le peuplement de certains d'entre eux pour réduire les problèmes. Seuls quelques-uns de ces logements peuvent être considérés maintenant comme de l'habitat adapté. Il ne peut y avoir 100 % de logements adaptés dans la même opération. Sur le secteur du Bignon (un immeuble collectif et 10 pavillons), nous avons dû également travailler sur le peuplement.
<i>L'habitat adapté, description et appréciations sur l'offre</i>	Les logements réalisés en acquisition – réhabilitation (12 livrés depuis fin 1999, 10 en cours) le sont surtout sur la ville de RENNES, sur les autres communes de Rennes Métropole, il y a eu quelques réalisations, mais parfois avec des difficultés de relations avec le maire, devant les problèmes créés par le locataire. On ne peut aller commencer à faire du logement social sur une commune en commençant par de l'habitat adapté. Dans les projets en cours, il y a une construction neuve de pavillons rue A. Courbet, qui a déjà nécessité une négociation avec le voisinage. La localisation à l'extérieur de RENNES pose aussi problème parfois pour les familles, même si la demande du ménage est d'une maison à la campagne : nous avons du ainsi ramener un ménage de GOVEN à RENNES. Sur la cité Arot, la vacance était organisée, mais 5 logements ont été réattribués pour éviter le squattage. Il faut analyser les raisons pour lesquelles il n'a pas été possible de produire de l'habitat adapté en construction neuve de petites opérations de 4 ou 5 logements, en individuel ou petits collectifs, répartis et intégrés dans des programmes plus vastes notamment dans des ZAC (par exemple, on aurait pu avoir 1% des 25% de logements sociaux des ZAC en logements adaptés). La recherche de logements adaptés en acquisition dans l'ancien est coûteuse et risquée : - coûteuse en énergie au sein des organismes HLM, d'autant qu'ils peuvent étudier chacun de leur côté les mêmes opportunités : sur 2000 et 2001, l'OPHLM a visité 24 maisons et en a réalisé 6 ; - sur le plan financier, en raison de la tension sur le marché immobilier. Il y a un investissement important des collectivités locales, mais quelles limites se donne – t-on sur ce plan ? - sur le plan politique, puisqu'on observe aussi des phénomènes de rejet des ménages dans certains quartiers (ainsi le projet d'acheter une deuxième maison dans un lotissement de Villejean a été difficile).

Structure	OPHLM de Rennes Entretiens avec M. MAGNAVAL (service gestion) et DESALEUX (service construction neuve)
Les publics, définition et typologie	Les ménages concernés sont : - de grandes familles qui ont besoin de T7 ou T8 - ceux dont le style de vie n'est pas supportable en collectif, - ceux qui créent des troubles de voisinage, notamment avec l'alcoolisme - ceux qui ne posent pas de problème de voisinage, mais se laissent aller, sans gérer leur quotidien, notamment l'entretien du logement et l'administratif, notamment des hommes seuls - ceux qui ont du mal à supporter les autres - ceux qui ont des troubles psychiatriques - ceux qui exercent une activité nécessitant de l'espace, notamment ceux qui travaillent sur les marchés (ainsi à Arot, il y a deux ménages qui ont des camions et qui étalent leurs cageots devant leurs logements). Le nombre de locataires concernés dans notre parc est d'une cinquantaine. La cité Baderot est aujourd'hui occupée par 20 ménages, dont 2 en collectif. 10 d'entre eux nécessiteraient un habitat adapté, 10 autres pourraient être relogés ailleurs, dans le cadre d'un parcours résidentiel normal. Sur Arot, 2 ou 3 ménages nécessitent un habitat adapté (hypothèse de relogement dans le cadre des programmes de logements prévus dans la ZAC en cours d'étude).
Autres remarques	- Une des difficultés est le suivi de certains ménages par le CHGR ; certains ménages acceptés comme locataires sont en hôpital de jour et peuvent être en traitement. Mais d'autres ont des crises sans suivis. - Une question concerne les travaux réalisés dans les logements achetés. On fait les travaux minima de sécurité, avec ou sans installation de la VMC ; on trouve des maisons avec du chauffage électrique et une faible isolation, mais on évite ce type de chauffage pour le logement adapté ; les coûts sont de l'ordre de 150 KF. On a du mal à trouver des entreprises pour ces travaux, notamment avec la complexité du code des Marchés Publics. Il y aussi parfois des demandes de travaux supplémentaires par les travailleurs sociaux. - Sur le plan réglementaire : les espaces annexes ne peuvent être loués que 150 F. au maximum par mois, ce qui correspond à 6 m2. Il y a donc un problème si ces surfaces annexes, bien nécessaires pour certains types de ménages en habitat adapté, sont de l'ordre de 15 m2 par exemple. Exemple une maison avec sous – sol au Rheu, ou une maison avec combles aménagés dont les 2/3 de surfaces ne donnent pas lieu à une recette de loyer. Il est donc difficile d'équilibrer les opérations.

Compte-rendu d'entretien revu par M. DESALEUX, et par M. MAGNAVAL

Structure	OPAC 35 Entretien avec M. FONTAINE et M. GILLES
<i>L'habitat adapté, définition générale</i>	L'habitat adapté : un objet social plus que technique, réglementaire ou financier. Un entre-deux entre le prêt à porter et le sur mesure : - le bien doit correspondre aux caractéristiques de la famille - le bien préexiste à la famille Nécessité de capter les biens. - Au delà du bien, l'accompagnement social de la démarche est nécessaire, sinon elle est vouée à l'échec. L'habitat adapté n'est pas un logement temporaire. Les situations se pérennisent. La réintégration dans un « parcours résidentiel » est souvent un leurre.
<i>L'habitat adapté, description et appréciations sur l'offre</i>	Habitat adapté : des solutions surtout dans l'ancien 1. Sur <u>Rennes et l'agglomération</u>, les opérations neuves sont en collectif, (par définition, un habitat peu adapté aux situations visées). L'acquisition amélioration est la réponse type. 2. En <u>zone rurale</u>, l'OPAC, pour des raisons économiques, favorise un habitat mitoyen qui peut rarement convenir pour l'habitat adapté. En neuf, le pavillon adapté doit être indépendant. 3. L'habitat adapté est une réponse spécifique. Un isolement relatif est nécessaire (Isolement voisinage, mais proximité des services). 4. Sur Rennes ou en première couronne, les prix sont très élevés. Une volonté politique (préemption de biens, ou acquisition dans le cadre d'opération type ZAC – mise à disposition de l'AIVS) et un accompagnement financier de la Métropole sont nécessaires. Le groupe de travail « habitat adapté » - Rennes Métropole « labellise » les familles pour lesquelles une solution d'habitat adapté doit être recherchée. L'AIVS propose des biens pour répondre à des attentes de familles définies comme prioritaires par la CLH. L'AIVS intervient en tant qu'agence de prospection : repère des biens à vendre et se tourne vers les bailleurs pour l'acquisition Les techniciens de l'OPAC étudient avec l'AIVS le bien proposé. Les « sociaux » de l'OPAC affectent les familles prioritaires sur ces logements. La CLH valide. Opération Villebois-Mareuil Opération réalisée en 1991, dans le cadre d'une réhabilitation d'un lotissement existant. Réalisation de 2 pavillons indépendants, pour 2 familles repérées (problèmes posées dans leur environnement, et usages du logement). Une démarche de concertation réalisée avec l'architecte, les familles, et les Compagnons Bâisseurs. Pour l'une des 2 familles d'origine : un échec très rapidement après l'installation (dégradation de la situation familiale, départ de la femme, alcoolisme de l'homme). Depuis, les 2 familles logées alors sont demeurées les mêmes. Bilan : une opération qui a été possible car « <i>conçue à dose homéopathique</i> », et permettant « <i>d'éviter un marquage trop fort des familles dans leur environnement</i> ». En outre, l'accompagnement social a perduré. 5. Hors du territoire de Rennes Métropole, c'est le PACT ARIM, mandaté par les CLH, qui est chargé de la prospection foncière en adaptant ses réponses aux familles prioritaires. Les biens disponibles sont proposés aux bailleurs sociaux déjà implantés, et subsidiairement, au GIE SOLIVE, émanation des bailleurs sociaux du département.

Structure	OPAC 35 Entretien avec M. FONTAINE et M. GILLES
<i>Les publics, définition et typologie</i>	Les publics cumulent généralement plusieurs difficultés : difficultés liées au travail, bénéficiaires RMI difficultés éducatives, familles éclatées : enfants livrés à eux-mêmes, création de bandes difficultés de santé, alcoolisme, une augmentation des troubles psychiatriques entretien du logement, insalubrité... itinéraires de vie particuliers, vie en caravane... En soit, la question des ressources n'est pas un indicateur suffisant : 65 % des locataires de l'OPAC 35 ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM. Les familles concernées par le logement adapté sont des familles apatrides. <i>« c'est-à-dire qu'il est rare que la commune où elle se trouvent leur recherche une solution sur son territoire. »</i>. Les logements adaptés sont généralement financés en PLAI, mais tout le « public PLAI » ne relève pas de l'habitat adapté. Il en est de même concernant les familles définies comme prioritaires par la CLH. Exemple des familles monoparentales : elles sont définies comme prioritaires, mais trouvent leur place dans l'habitat social traditionnel (examen des éléments de localisation, d'un loyer modéré..). Le public du logement adapté est un public dont le mode de vie n'est pas compatible avec les conditions de logement dans le parc (conçu comme prêt à porter). Nombre de ménages concernés : L'évaluation quantitative reste relative, et dépend de la façon de « placer le curseur ». Le groupe de Travail Rennes métropole a estimé que 60 familles pouvaient être concernées chaque année (20 familles pour l'OPAC). Il s'agit de d'un flux et non d'un stock de familles.
<i>Les publics, construction de la demande</i>	L'élaboration d'un projet d'habitat adapté Les publics sont repérés par l'organisme parce qu'ils sont l'objet de plaintes en agence. Les services sociaux n'ont plus de solutions. Un diagnostic social s'engage alors, réalisé par les travailleurs sociaux, en lien avec l'OPAC, et ce en vue d'un travail sur un projet d'habitat adapté (réflexion sur les causes et non pas sur les effets). On entre dans la démarche par une maturation (Cf. l'étude Donnant/donnant). <i>Il faut être à l'écoute d'une demande car les familles ne sont pas demandeuses et les travailleurs sociaux ne les connaissent pas forcément.</i> Cette maturation du projet se fait dans le cadre d'une démarche contractualisée, entre la famille, le travailleur social, et l'association chargée de l'accompagnement social (ALFADI sur Rennes Métropole ; APE 2A sur Fougères ; Le Goéland sur Saint-Malo.) Toutes ces mesures <i>« visent à limiter ou empêcher l'expulsion sans relogement »</i>.

Structure	OPAC 35 Entretien avec M. FONTAINE et M. GILLES
<i>Autres remarques</i>	L'un des enjeux de l'étude est de trouver les pistes nouvelles, compte tenu de l'augmentation du nombre de situations suivies par ALFADI notamment. Trouver en outre des réponses dans les villes moyennes (Vitré, Redon...) et en milieu rural. La recherche du foncier y est parfois moins difficile que sur Rennes Métropole, mais l'opération est « <i>souvent délicate socialement</i> » (risque de catalyser les mécontentements et de radicaliser une partie de la population : « <i>Une famille que l'on relogé dans un pavillon, cela se sait et le maire est alors confronté aux locataires des collectifs qui vivent là depuis 20 ans, ont toujours payé leur loyer, et n'ont jamais eu accès à un pavillon malgré leurs demandes.</i> »)

Compte-rendu d'entretien revu par M. Fontaine et M. Gilles

Structure	ESPACIL, Monsieur Rault
<i>L'habitat adapté, définition générale</i>	Habitat adapté : une solution alternative, une réponses empirique adaptée aux familles posant des problèmes du fait de leurs comportements. Une sortie du parc collectif. Historiquement : 2 approches de l'habitat adapté <u>1980-1985 : approche par l'offre.</u> - Construction neuve - Dans le cadre de la Mous : approche par la mixité. Achat dans copropriétés. (Résultat négatif : rejet des copropriétaires). <u>Après 90 : approche à partir de la famille</u> (l'habitat adapté n'est pas un produit). Construire avec la famille qui participe à la recherche, comprend les impératifs financiers, accepte les compromis. Cette approche va comprendre un : accompagnement social : - gestion locative. - sous location – (plutôt dans l'habitat collectif). Intérêt de l'engagement contractuel. - accompagnement social spécifique nécessaire –ALFADI -,ou de secteur, -insuffisant-. - tutelle
<i>L'habitat adapté, description et appréciations sur l'offre</i>	En Ile-et-Vilaine, 21 logements individuels + 5 opérations en cours (dont 3 destinées à des locataires Espacil). Circuit de décision raccourci en interne pour l'acquisition d'un bien (réactivité possible en 2 jours). Une approche plus rationnelle avec le groupe Habitat adapté/CLH Construction neuve La construction neuve n'est pas La solution (approche par l'offre), car nécessairement limitée (exemple : Villebois Mareuil). Une piste à explorer dans le neuf : la réalisation de pavillons dans une ZAC (la ZAC supportant le surcoût), - même si l'expérience de nos collègues à la Poterie limite sa portée-.
<i>Les publics, définition et typologie</i>	Locataires Espacil : posant des problèmes de voisinage en collectif du fait de leurs comportements et de leur mode de vie. Ces familles présentent généralement les indicateurs de précarité : (revenus, ressources, séparation familiale, connaissance des services sociaux). Autre cas : famille nombreuse, étrangère, avec un mode de vie rural.
<i>Les publics, construction de la demande</i>	3 sources : - Locataires Espacil. Recherche d'abord d'une médiation, avant la solution habitat adapté - Demandes directes des communes - Locataires du privé, signalés à la CLH par les travailleurs sociaux. Si l'on a une opportunité de logement, on examine avec la CLH à qui l'attribuer. Risque : la famille n'est pas nécessairement mure. Si l'on attribue un logement, celui-ci l'est « à vie ». En effet, les locataires se l'approprient et n'en partent plus
<i>La relation besoins – offre.</i>	Appréhender la demande en termes de flux (10 par an) et non en termes de stock. De petits flux qui appellent des réponses qualitatives.

Compte-rendu d'entretien revu par M. Rault

Structure	Rennes Métropole, Entretien avec Mme Demeslay, et M Dreuslin
<i>L'habitat adapté, définition générale</i>	Un habitat isolé, mais proche des services (avenue Gros malhon). Un logement non standardisé « Une notion subjective. L'HA vise des familles « hard », qui sont en processus d'expulsion en logement HLM. C'est peut être une question de morale » Mais pas un logement « sous standardisé », « car ce sont des gens qui viennent du parc social. Je ne crois pas à l'éducation par le logement, sauf s'il y a un réel investissement dès l'origine avec la personne ». (Exemple de Gros Malhon). A l'inverse, attention à ne pas créer de privilèges, d'antécédents.(exemple. « maison de maçon à Mordelles ».) Pas de pavillon en lotissement . Exception : exemple des grandes familles « qui relèvent plus de l'habitat adapté du fait de la rareté de l'offre que de leur handicap » L'habitat adapté doit s'accompagner d'un accompagnement social (contrat). Travail avec les référents sociaux sur le contrat. Un habitat durable à situation durable. Les facteurs qui créent une situation problématique peuvent évoluer (enfants à charge...)
<i>L'habitat adapté, description et appréciations sur l'offre</i>	Le groupe de travail habitat adapté est réactivé en 2000. Il s'agit de mettre autour de la table les acteurs concernés par la « promotion » : Etat (DDE), Rennes Métropole, AIVS, HLM. Un second groupe est mis en place, auquel participent les personnes chargées de la « gestion » dans les organismes. Un fonctionnement « pragmatique : - Groupe promotion : acquisitions des biens adaptés repérés par l'AIVS, les organismes, le service foncier de la ville (préemption, DIA) sur Rennes Métropole. Les propositions sont soumises aux offices - Groupe Gestion : examen de la liste des demandeurs . Le temps de relogement des familles est très variable : de quelques mois à quelques années (en fonction de l'urgence et des produits disponibles). Pas de sélection des biens captés, compte tenu de leur rareté. Seuls les biens excentrés sont soumis à réserve. (examen des demandes, pour voir si le bien peut correspondre à une situation particulière). Le coût du bien n'intervient pas. Achat au prix du marché. Dans les cas de préemption pour utilité publique, il est politiquement difficile d'acheter à un prix inférieur pour y loger ces familles. « Notre intérêt n'est pas de léser les propriétaires. » L'acquisition est plus rapide et politiquement moins difficile qu'une opération neuve, qui suscite de l'envie. Les opérations neuves ont été des échecs sauf Villebois Mareuil. 13 acquisitions réalisées en 2000, 25 en 2001. Selon les accords collectifs, 20 logement doivent être attribués à des familles venant du parc social, et 20 familles venant du parc privé. A côté de l'habitat adapté, des logements d'urgence sont à prévoir dans chacun des 6 grands secteurs de l'agglomération

Structure	Rennes Métropole, Entretien avec Mme Demeslay, et M Dreuslin
<i>Les publics, définition et typologie</i>	80 à 100 ménages sont repérés par la CLH pour 20 logements trouvés sur Rennes métropole, plus les logements AIVS. La CLH valide les familles relevant de l'habitat adapté.
<i>Autres remarques</i>	Si une famille est présentée par un organisme, la validation se fait a posteriori, en commission offre. <i>« La CLH ne devrait pas pouvoir, comme elle le fait rejeter les familles présentées par l'organisme, car ce sont eux qui ont la meilleure connaissance des familles. Le problème, c'est que la commission offre n'est pas ouverte aux bailleurs. Il faudrait créer une commission ad hoc pour discuter de ces situations ».</i> Habitat adapté et adaptation du logement social : Compte tenu des contraintes normatives, les organismes peuvent difficilement adapter leur programmation. Leur marge de manœuvre est faible. Exemple : des T5 avec des entrées privatives en Rez-de-chaussée ; un travail sur les espaces annexes (pour éviter les étalements sur espaces collectifs). Pourquoi pas imaginer une réflexion à l'image de celle engagée par le G.T. programmation de logements pour handicapés ? Une production de logement à adapter à la diversité des clientèles, (réflexion sur la valeur d'usage des logements. ALFADI accompagne les familles sur cette question.) Pour les familles connaissant des difficultés psychiatriques, il y a quelque chose à construire entre l'hôpital et l'habitat classique.

Compte-rendu d'entretien revu par Mme Demeslay et M. Dreuslin

Structure	AIVS Mme CATTANIA, directrice
<i>L'habitat adapté, définition générale</i>	Dans le parc AIVS, tout ce qui est logement individuel est a-priori attribuable à un ménage qui pose des problèmes de voisinage. Mais tous les locataires de logements individuels ne relèvent pas de l'habitat adapté. Le logement adapté ne peut donc pas être défini en soi, en tant que produit spécifique, il ne peut l'être que dans la correspondance de tel ménage avec tel logement. Du logement collectif se révèle donc parfois adapté s'il y a des mesures d'accompagnement social efficaces. Un critère important du logement adapté est qu'il passe inaperçu, sur le plan urbain, architectural et social, c'est-à-dire qu'il soit banalisé, qu'il ne se différencie pas de son environnement. Parfois, il doit également être éloigné géographiquement des quartiers où le locataire a rencontré des problèmes préalablement, ou au contraire proche des sources d'ancrage social. Ca peut être un logement rustique qui ne craint rien au niveau de ses prestations, pour des personnes qui viennent de la rue par exemple. Il est intéressant de disposer d'un jardin ou espace extérieur, mais pas trop grand, puisque peut se poser un problème d'entretien. Un critère important est également la qualité phonique du logement (il y a parfois des problèmes de voisinage importants pour une simple question de mauvaise insonorisation (exemple : parquet, etc....))
<i>L'habitat adapté, description et appréciations sur l'offre</i>	L'objectif de l'AIVS est d'abord de permettre de produire de l'habitat temporaire, en : - créant un parc locatif privé social à gestion AIVS, avec contrat de sous location sans glissement de bail (230 logements au 31 / 12 / 2001) ; - intervenant pour permettre à des organismes HLM de faire des acquisitions dans l'ancien ; - en gérant le patrimoine public des collectivités locales dans un but très social (157 logements au 31 / 12 / 2001) - mais aussi de trouver du logement d'insertion. Dans le parc géré par l'AIVS, les locataires restent deux ans en moyenne ; la fluidité est assurée essentiellement par l'accès à un logement HLM banal. Mais un certain nombre de ménages se voit attribuer plusieurs logements AIVS avant d'accéder au parc social, pour des raisons liées aux problèmes des ménages.
<i>Les publics, définition et typologie</i>	Il y a des besoins pour : - des grandes familles ; on peut penser que faire un logement de 6 chambres n'est pas trop difficile dans des petits collectifs, mais la question n'est pas seulement celle du nombre de chambres, il y a aussi la taille des pièces de vie (cuisine, et séjour, nombre de WC et de salles d'eau nécessaire), la question des lieux pour sécher le linge, pour stocker les vélos, etc. - des personnes seules, hommes ou femmes, ou des couples (qui génèrent des plaintes du voisinage pour bruits, troubles, qui ne maîtrisent pas toujours leurs animaux, qui ont des problèmes d'alcool ou psychologiques ou psychiatriques, qui peuvent hurler en pleine nuit, etc.). - Parmi elles, il y a des personnes désinsérées sur le plan social et qui se font souvent squatter, envahir. Il est difficile de trouver des petits logements pour une personne en individuel. - les ménages que j'appelle "fuyants" face à leurs responsabilités de locataires,

	qui font du nomadisme dans le parc AIVS (par exemple, un ménage passe successivement dans 4 logements, parce qu'il crée trop de problèmes de voisinage) ; - les ménages dont la situation est très fluctuante, ou dont la demande se focalise sur un produit revendiqué, qu'ils ne peuvent occuper quand on le leur propose (cas de la 'dame aux chiawawas', qui élevait des petits chiens et qui demande une maison en périphérie de Rennes ; quand on lui en propose une à Bruz, elle entre dans une dépression grave) ; - certains ménages sous tutelle, parfois avec des difficultés psychologiques ; - des ménages gens du voyage en cours de sédentarisation, avec parfois nécessité de disposer de place pour la caravane.
<i>Les publics, construction de la demande</i>	Sur le plan quantitatif, le nombre de locataires de l'AIVS relevant de l'habitat adapté me semble se situer autour de : - 20 ménages actuellement dans notre parc privé; - et 30 dans le parc des collectivités locales. Mais nous n'avons pas fait de décompte précis.
<i>La relation besoins – offre.</i>	Le produit le plus facile à trouver est la maison, T4, T5 ou T6, en zone pavillonnaire. Le plus gros problème, c'est le petit logement isolé pour personne seule, pour des questions de rareté et de coûts. Le rustique se trouve, mais uniquement en locatif AIVS., car les organismes HLM font en général un minimum de travaux de réfection des logements.
<i>Autres remarques</i>	En gestion locative privée, nous sommes parfois obligés de rendre des logements, parce qu'on était identifié comme source de locataires générant des troubles de voisinage, après plusieurs locataires effectivement difficiles. Nos logements adaptés, du parc public des collectivités locales, ne sont pas toujours très économiques sur le plan des charges, il n'y a pas toujours une bonne isolation malgré le chauffage électrique. On doit parfois baisser le loyer pour que la somme loyer + charges ne dépasse pas 1500 F. Certains des locataires nécessiteraient un accompagnement social, mais le refusent. On loge dans le parc AIVS des locataires adressés par la CLH, dont on ne connaît pas les parcours. Un sur dix environ a une mesure d'ASLL, mais pour les autres, les intervenants des CDAS sont rarement en intervention lourde. C'est pour faciliter ce lien avec les CDAS que l'AIVS a en cours le recrutement d'un coordinateur social.

Compte-rendu d'entretien revu par Mme CATTANIA

Structure	ALFADI Mme AUVERGNE, directrice
<i>L'habitat adapté, définition générale</i>	L'habitat adapté, c'est très large, la condition c'est qu'il réponde à des besoins spécifiques. Cela peut donc être une maison à la campagne, mais aussi un appartement en rez-de-chaussée d'un immeuble avec un cagibi. Tout habitat peut donc avoir une fonction d'habitat adapté. L'habitat adapté ne peut pas être défini uniquement à partir de caractéristiques architecturales ou techniques. Ainsi, la cité Baderot (Les Trois Fontaines), qui fonctionne comme une bulle isolée est – elle de l'habitat adapté ? L'habitat peut-être caractérisé comme "adapté" de par la présence d'un accompagnement social.
<i>L'habitat adapté, description et appréciations sur l'offre</i>	Les 4 studios d'Aiguillon Construction, de la rue du docteur Roux (3 studios + un logement occupé en local commun) sont pour nous de l'habitat adapté. Trois hommes très désocialisés auparavant y ont été logés en sous location, avec un accompagnement social individuel et collectif : rencontre, échanges, abonnement au journal, etc. L'évolution de ces personnes est positive. Certaines de ces personnes avaient été ou auraient pu être inscrites sur la liste pour du logement adapté. Or ils sont plutôt dans du logement "temporaire – durable", c'est-à-dire qu'un ou deux de ses locataires devraient partir dans du parc social ordinaire.(cf. les monographies consacrées à ces personnes dans le rapport d'activité d'ALFADI de 2001). De même, les 20 logements de la rue de Riawal peuvent être considérés comme de l'habitat adapté, puisqu'on peut attribuer certains logements à des ménages qui ont eu un parcours chaotique ; car le collectif dans une zone d'habitat individuel est moins "oppressant" pour certains. Les logements de la rue Pléven (20 logements) sont des maisons individuelles, situées à proximité de collectifs. Les risques de problèmes de cohabitation étaient grands.
<i>Les publics, définition et typologie</i>	Il faut quitter le schéma simpliste : tel mode de vie implique nécessairement tel logement adapté, parce que les ménages peuvent aussi adapter leurs modes de vie (exemple : nombreux chiens, nombreux enfants, fréquentation...). Il faut s'attarder sur ce qui a déjà été tenté et qui aide à définir le type d'habitat nécessaire. Sur 300 ménages qui ont ou sont suivis par ALFADI en 10 ans , seulement une vingtaine nécessite de l'habitat adapté. Sur la liste arrêtée à RENNES Métropole, comment en arrive-t-on à penser qu'il faut de l'habitat adapté, comment les difficultés ont-elles été identifiées, analysées ? Et ont-elles fait l'objet de négociations-discussions avec les personnes, et par qui ? On a donc tendance trop souvent à orienter vers un logement adapté parce que l'on a échoué dans le suivi et le parcours du ménage avant, et que l'on n'a pas d'autres solutions d'intervention. Si la famille a connu un ou plusieurs "échecs – logement" dans son parcours, plus que sur l'échec, faut-il encore analyser le contexte de ces échecs. Une catégorie de ménages qui pose beaucoup de problèmes, c'est ceux qui ont certes des chiens, mais surtout qui veulent dormir et être hébergés avec eux ; il faut trouver du logement avec une cour et un jardin, et de toute façon, après, travailler sur le mode de vie, apprendre à séparer les espaces de vie, les laisser seuls...Le logement, même adapté, ne règle pas tout !

Structure	ALFADI Mme AUVERGNE, directrice
<i>Les publics, construction de la demande</i>	Le protocole de classification des ménages sur la liste de logements relevant de l'habitat adapté à la CLH est peu lisible. Quels sont les critères utilisés, notamment par les travailleurs sociaux ? Utilisent – ils la grille proposée dans le cadre de la recherche – action pilotée par l'AER en 1995, ou une grille proche, simplifiée ? Cette liste est – elle hétérogène ? les ménages qui s'y trouvent ont – ils faits l'objet d'un long suivi par un travailleur social, ou s'agit-il d'un usager qui est venu une fois solliciter un nouveau logement ?
<i>La relation besoins – offre.</i>	Les solutions qui aboutissent sont souvent celles où les bailleurs sociaux s'impliquent, c'est-à-dire s'engagent pour rechercher un logement pour tel ménage. Un tel engagement permet une négociation avec le ménage y compris sur son mode d'habiter (exemple d'une famille du voyage...). D'où des difficultés peut-être plus importantes de mobilisation quand la famille "n'appartient" à aucun bailleur. La bourse aux échanges inter – organismes, centralisée à la conférence intercommunale du logement, et qui concerne les demandes de mutations internes non satisfaites dans le parc propre de l'organisme (11 demandes en cours, dont surtout des grands logements) permet ainsi ce type de négociations avec la famille sur ce qui est tolérable et "travaillable" ou non dans le mode de vie. On voit à partir de ces situations que la solution n'est pas toujours de créer du logement adapté. Les procédures d'expulsion engagées par les bailleurs peuvent être des occasions de négociations, d'accompagnement de ce type de difficultés, mais avec un autre bailleur.
<i>Autre remarque</i>	Il n'y a pas actuellement d'intervention d'ALFADI sur : - la cité des Trois Fontaines, rue Baderot (un seul ménage depuis 1990) - les logements rue Charles Géniaux (jamais) - ceux de la Poterie, rue Abbé Grégoire (jamais) Par contre ALFADI a assuré le suivi d'un ménage logeant au square des Collines, suivi aujourd'hui terminé.

Compte-rendu d'entretien revu par Mme AUVERGNE

Structure	CCAS de la Ville de Rennes, Service Logement Mme COTTEREAU, directrice
<i>L'habitat adapté, définition générale</i>	En tant que service - logement intermédiaire entre les ménages demandeurs et les organismes HLM, je perçois le besoin de logements adaptés selon deux discours : - d'une part, la nécessité pour les organismes HLM de sortir certains ménages de leur parc ordinaire pour permettre aux locataires de ce parc de mieux vivre, pour apaiser les relations de voisinage ; - d'autre part, la prise en compte des caractéristiques de certains ménages, dont les besoins ont évolué par rapport à des besoins identifiés auparavant pour ceux qui venaient d'un milieu rural (cf. plus loin, partie sur les publics).
<i>L'habitat adapté, description et appréciations sur l'offre</i>	Depuis deux ans, a été produit un chiffre conséquent de logements adaptés en acquisition – réhabilitation. La question qui se pose maintenant est celle de la construction neuve, sur des délaissés de terrain de ZAC ou en diffus, sur RENNES ou sur les autres communes. La question des logements en petits collectifs pour des personnes seules est aussi à creuser. De même seraient à proposer des solutions transitoires ou intermédiaires entre l'hospitalisation psychiatrique et le logement autonome qui sont rares aujourd'hui (telle que la Grande Maison, rue A. de Mun, gérée par l'UNAFAM).
<i>Les publics, définition et typologie</i>	Les principales catégories de ménages identifiés sont les suivantes : - les personnes avec des animaux (problèmes de bruits et d'hygiène) - les grandes familles, dont la taille a pour conséquences des problèmes de bruits, des besoins d'espaces ; le parc HLM de RENNES étant composé majoritairement de T4, la demande ne peut être satisfaite ; - les personnes avec des problèmes d'alcool, parfois ex-SDF, ou sortant du foyer Benoît Labre, pour qui l'accès à un logement HLM est difficile ; pour eux le problème n'est pas le collectif : en dehors des grands collectifs, ils peuvent accéder à un logement dans un petit collectif pourvu qu'ils aient un accompagnement structuré ; - les personnes "abusées", faibles, avec des problèmes psychologiques, parfois à la limite du trouble mental, personnes qui peuvent être aussi à la rue à un moment donné (1) ; - les ménages au mode de vie rural, aujourd'hui surtout les gens du voyage, dont ceux qui ont besoin d'espace pour l'exercice d'une activité ; - des sortants d'une hospitalisation psychiatrique posant problème puisque le suivi et le traitement repose sur le volontariat, et que la contractualisation est difficile quand il y a des troubles mentaux (ainsi dans le parc de la Ville de RENNES non géré par l'AIVS deux personnes ont récemment mis le feu dans leur appartement). <i>Lors de la dernière enquête annuelle du CCAS sur les gens "à la rue" à RENNES, qui reposait sur un seul point d'observation (Le Fourneau), 10 personnes sur 87 se déclaraient à la rue, les autres étant locataires, hébergées ou en 'squat'.</i>

Structure	CCAS de la Ville de Rennes, Service Logement Mme COTTEREAU, directrice
<i>Les publics : construction de la demande</i>	Aujourd'hui la liste des ménages relevant de l'habitat adapté est établie : - sur la base du dossier d'un travailleur social pour les ménages passant par la CLH - à partir d'une demande d'un organisme HLM après validation par la CLH. On ne se contente pas de l'avis du travailleur social. Le parcours est long, on recherche auparavant d'autres solutions. Mais il est probable que dans la liste de situations classées comme relevant de l'habitat adapté, il y a des ménages qui relèvent plus de l'accompagnement social. L'intérêt du travail en cours depuis l'année 2000, c'est qu'aujourd'hui il y a une mise en commun des situations : si un organisme construit un logement adapté, le locataire qui l'occupera peut être issu du parc d'un autre organisme. Alors qu'auparavant chaque organisme HLM ne s'occupait que de ses locataires. Il y a donc une forme de mutualisation des solutions.
<i>La relation besoins – offre.</i>	Le groupe de travail Habitat Adapté de la CLH est encore récent, il a été créé en 2000 suite aux accords collectifs, c'est pourquoi n'ont pas encore été mis en place tous les outils de travail nécessaires, tels un classement et une typologie des situations des ménages. Aujourd'hui, cela fonctionne de manière empirique, et plus à partir de l'offre qu'à partir de la demande : quand il y a un logement à acquérir qui se profile, on regarde la liste des demandeurs pour voir à qui il peut être proposé.
<i>Autres remarques</i>	Sur l'accompagnement social, l'une des questions est celle de l'intervention entre celle d'ALFADI, lourde et importante, et celle du travail social de polyvalence. Même si aujourd'hui, il y a plus d'échanges entre les travailleurs sociaux et les organismes HLM, la rotation des professionnels rend parfois difficile l'inscription des interventions dans une stratégie d'ensemble.

Compte-rendu d'entretien revu par Mme Cottereau

Structure	CAF, Mme Jan
<i>L'habitat adapté, définition générale</i>	L'habitat adapté vise une catégorie spécifique de publics : des familles qui ont des relations de voisinage perturbées, du fait de conduites perturbatrices. Leur mode de fonctionnement n'est pas adapté au regard de l'environnement. Le seuil de tolérance n'est pas le même en fonction de l'environnement, (interaction entre les personnes). Il s'agit de « regarder le droit à exister autrement » et de « <i>composer avec les familles pour trouver des compromis, des espaces d'équilibre.</i> » L'habitat adapté : la construction d'un projet logement avec la famille, afin de préparer la transformation d'un comportement avant l'entrée dans le logement : accepter les contraintes de ce logement, prévenir les désillusions par rapport à un logement attendu... La réponse du cadre bâti ne suffit pas : le logement ne peut être qu'un levier, un support pour l'accompagnement social.
<i>L'habitat adapté, description et appréciations sur l'offre</i>	L'offre actuelle n'est pas assez créative « <i>il faut sortir de nos cadres. Pourquoi pas des Mobil Home ? Les formules sont à rechercher au cas par cas, avec les familles.</i> » L'habitat adapté nécessite une diversité de réponses particulières, même s'il paraît nécessaire de constituer un stock minimum d'offre préalable.
<i>Les publics, définition et typologie</i>	Familles « hors normes », qui ne peuvent entrer dans les formes d'habitat existantes. - Personnes/familles créant des problèmes de voisinage, et ayant fait l'objet d'expulsions successives, - Personnes/familles connaissant des problèmes d'ordre psychologique, d'alcoolisation, de maladie...
<i>Les publics, construction de la demande</i>	La construction de la démarche se fait avant l'entrée dans le logement et se poursuit après l'arrivée dans le logement : il s'agit d'accompagner à la poursuite de cet équilibre. La dimension coercitive doit être présente, pour le rappel des règles. Elle participe au respect de l'usager, comme un locataire ordinaire. Dans le logement, la famille fait la preuve qu'elle peut respecter le contrat. Plus on croit à ses compétences, mieux elle s'intègre. Dans les démarches d'accompagnement social lié au logement, si l'on ne pointe que les dysfonctionnements, on risque de démobiliser. Aussi, cet accompagnement exige d'être conduit dans le long terme, en valorisant les petits pas. Il y a une trilogie locataire, bailleur, et accompagnant, qui s'associent et déterminent de façon contractuelle la durée du suivi. Cette approche oblige à modifier nos représentations des dysfonctionnements des familles. Si on ne construit pas avec la famille, on est dans des prescriptions et non dans de la négociation. Il faut construire un équilibre entre la famille et ce que l'environnement peut accepter. Le Bailleur est celui qui pose et rappelle les règles. Il fixe le seuil de tolérance. L'expulsion peut être éducative. Elle ne doit pas être évitée. Ensuite, il s'agit de reconstruire avec le ménage.

Structure	CAF, Mme Jan
<i>Autre remarque</i>	Attentes vis-à-vis de l'étude : - Se mettre en mouvement pour éclairer ce qui rassemble et ce qui différencie - Exprimer une volonté de se lancer ensemble dans une démarche chaque fois expérimentale. - Inventer des réponses nouvelles et diverses. - Convenir, instituer ensemble une méthode de travail. - Associer les communes : des résistances sont à lever dans les constructions en amont. - Le bilan des opérations reste important à faire. Quels éclairages en tirer ? Voir cité Poterie. Voir Cité Baderot. Regarder quel type d'animation est mis en place pour que les familles trouvent un équilibre, un respect. L'importance de l'engagement des élus sur cette opération

Compte-rendu d'entretien revu par Mme Jan

3- Le parc de logements

3.1- Les logements de l'AIVS

Tous les locataires de l'AIVS ne relèvent pas de l'habitat adapté. Une partie de ce parc de logements est utilisé pour ces publics¹. En 2001, le nombre de locataires de l'AIVS qui ont bénéficié d'un suivi ALFADI a été de 40.

Au 31 décembre 2001, le parc de l'AIVS était composé de la manière suivante :

- nombre de logements : 387, dont 157 publics, et 230 privés

- répartition par type :

Type	Nombre
Studios	112
T1	121
T1 bis	1
T2	55
T3	57
T4	23
T5	14
T6	3
T7	1
Total	387

- logements en ALT

Type	
Studios	6
T1	4
T3	4
Total	14

¹ Cf. infra l'entretien avec la directrice de l'AIVS.

3.2- Opérations Aiguillon Construction

Caractéristiques des opérations : 10 opérations, (16 logements)²

Localisation :

- 4 opérations sur Rennes
- 6 opérations sur Rennes Métropole

Insertion urbaine

Une diversité de situations, tant sur Rennes que sur les communes de l'agglomération

- Sur Rennes : secteur pavillonnaire, tissu urbain, carrefour passant.
- Sur les communes de Rennes Métropole : proximité centre-bourg ou centre bourg, en campagne isolée, ou en campagne sur un bord de route.

Le voisinage immédiat et le statut des logements

- Sur Rennes : une majorité de logements mitoyens, un seul cas de logement indépendant sans voisinage.
- A l'inverse sur les communes de Rennes Métropole : des logements plutôt isolés.
- Dans tous les cas, quand il y a voisinage, il s'agit de propriétaires occupants.

Date de livraison

- Il s'agit d'opérations livrées régulièrement depuis 10 ans, à raison d'une à deux par an, à l'exception des années 1994 et 1996.

Type de bâtiments (ancienneté, qualité technique), présence d'espaces extérieurs privés.

- 80 % des opérations sont constituées de logements individuels.
- Les deux opérations de logements groupés (comportant 8 petits logements) se trouvent dans les communes de Saint-Jacques et à Chavagne. Seule une de ces 2 opérations ne comporte pas d'espaces extérieurs privés.
- Il s'agit plutôt de constructions anciennes (7 opérations, y compris les 2 opérations d'habitat groupé, pour une seule construction contemporaine, et une extension neuve sur une partie ancienne).
- Tous les logements sont aux normes techniques.

Mode de financement

Seules deux opérations sont financées en PLU, pour les 8 autres, il s'agit de PLATS.

Données occupation

7 des 16 logements sont sous loués à l'AIVS (6 logements) et à ALFADI.

Pour les autres ménages en location directe, on constate une diversité de situations :

Composition familiale, et âges des personnes composant les ménages

- 3 personnes isolées
- 2 personnes isolées avec enfants, ou accueil des enfants
- 4 couples avec enfants (de 2 à 6 par ménage). L'âge des enfants est également très variable : de fratries d'enfants jeunes aux jeunes majeurs.

² Opérations PLATS, en dehors du square des Collines à Cleunay et d'autres opérations ponctuelles (rue du d. Roux)

- L'âge du chef de ménage se situe entre 30 et 50 ans : entre 39 et 51 ans pour les personnes isolées, un peu plus jeunes pour les personnes avec enfants, mais sans que l'écart soit significatif : entre 30 et 46 ans.

Statut professionnel et revenus

Pour les situations connues (sans sous location), 5 personnes sont salariées, 2 d'entre elles seulement ne sont pas en situation précaire : 2 en CDI, 1 en CDD, 1 en CES, 1 en intérim. (Les autres situations : un chômeur, une personne sans emploi, un bénéficiaire RMI, un allocataire adulte handicapé).

7 ménages sur les 12 situations connues ont des revenus imposables. Ces revenus se situent dans une fourchette allant de 6000 à 11 400 euros (à une exception près).

Entrées dans les lieux et situations précédentes

Les dates d'entrées se situent entre juillet 96 et février 2002. Ainsi, au regard des dates de livraison des opérations, on constate qu'il ne s'agit pas nécessairement des premiers locataires. **Le turn-over existe, même s'il reste minoritaire, concernant un quart des logements.**

Du point de vue du logement occupé précédemment, seule la situation de 5 ménages est connue : tous vivaient auparavant en logement collectif. Seule une situation de sur occupation est citée, source de conflit de voisinage. Dans les trois autres cas, les conflits de voisinage sont provoqués, soit par les jeunes vivant au foyer, soit par des activités bruyantes ou incompatibles avec un mode d'habitat collectif type ferrailage. Un quart des ménages bénéficient d'un accompagnement social ALFADI à l'entrée dans le logement.

L'appréciation du bailleur est plutôt positive concernant la majorité des situations : seule une d'entre elles apparaît comme situation « à suivre ». Quelques tensions entre locataires sont signalées dans l'opération groupée de Chavagne.

Espacil Habitat – Patrimoine Habitat Adapté

Appréciations qualitatives du bailleur	pas travaux de réhabilitation réalisés	prestations moyennes	réhabilitation totale	réhabilitation totale	réhabilitation partielle création sdb	réhabilitation totale avec CB	réhabilitation totale	mise aux normes	réhabilitation bâtiment	changement chauffage
Sous - Location										
Composition familiale	3	c + 2	1 adulte + 5 enfants	c + 6	1	1 + 3 enf.	c + 2	1		c + 1 + 3 enf. accueillis
Age des enfants	1 adulte + 2 enf. Majeurs	18-19 ans	3 mois, 4-9-14-15 ans	2-5-9-12-14-16 ans	1 enfant placé	8-12-21 ans	21-24 ans			10 mois 8-8-5 ans
Age du chef de ménage	44 ans	48 ans	38 ans	50 ans	28 ans	43 ans	54 ans	35 ans		30 ans
Statut professionnel du ménage	sans emploi	sans emploi	sans emploi	1 adulte actif	sans emploi	actif	double actif	sans emploi		sans emploi
Date d'entrée dans les lieux	nov-92	janv-01	déc-01	nov-00	sept-00	juil-95	94 : sous location ALFADI puis bail en 96	sept-95	logts mis à disposition de l'AIVS	mars-02
Logement précédent occupé	collectif HLM	locatif privé	individuel HLM	collectif HLM	collectif HLM	logt actuel communal		individuel HLM		collectif HLM
Problématique du ménage à l'entrée		expulsion du logt précédent loyer inadapté								nuisances liées aux chiens dégradations

Espacil Habitat – Patrimoine Habitat Adapté

Nom et adresse	Cintré - La Meule	Acigné - 5 rue du Four	Chevaigné - Quenon	Gévezé - 46 rue de Dinan	Gévezé - La Justice	Le Rheu - La Pilotière	Le Rheu - 40 rue Nationale	Le Verger - La Bouhèrière	Chavagne - Les Domaines	Le Verger - 4 rue des Genêts
Nature de l'occupation du logt d'aujourd'hui	problèmes voisinage Problème d'hygiène (animaux)	pas de problèmes	problèmes voisinage difficulté entretien du logt détérioration pavillon	suroccupation occupation des parties communes (vélos, poussettes...à	problèmes comportement insécurité pour les voisins	problème voisinage mauvais entretien logt	problème endettement	problème voisinage mauvais entretien logt		tutelle adulte pour Madame
Appréciations du bailleur sur cette opération	bien adapté au mode de vie. le logt est un élément stabilisateur pour Madame	ne correspond pas à une famille avec jeunes enfants	adapté pour famille nombreuse mais besoin de moyen de locomotion	bien adapté en surface et localisation	bonne intégration	positif, mais problème de transport des enfants	très bonne intégration mais difficultés financières	habitat adapté aux besoins de la personne		ATI
Accompagnement social à l'entrée	non	CDAS	non	AEMO par l'APASE suivi CDAS	ATI	APASE	ALFADI	curatelle APASE		
Suivi social spécifique aujourd'hui	APASE levée de la mesure en 2001	non	envisagé : ALFADI	non	tutelle ATI	non	non	curatelle APASE		
Appréciations du bailleur sur ce suivi social actuel	incertitude sur l'avenir comportement agressif de Mme	pas de contact		aucune connaissance	rien de particulier	aucune connaissance	aucune connaissance	positif sur l'aspect budget		suivi budgétaire
Occupants précédents		94 à 99 : c+2 enfants 00/01 : ALFADI								

3.3- Opérations OPAC

Caractéristiques des opérations : 10 opérations, (10 logements)

Localisation :

- 4 opérations sur Rennes
- 6 opérations sur Rennes Métropole

Insertion urbaine

Une diversité de situations, tant sur Rennes que sur les communes de l'agglomération

- Sur Rennes : quartier ancien, urbain ou périphérique, quartier récent pavillonnaire
- Sur les communes de Rennes Métropole : secteur diffus en rural, zone industrielle, centre bourg, quartier périphérique

Le voisinage immédiat et le statut des logements

- Sur Rennes : Une absence de logements isolés sans voisinage, deux logements mitoyens.
- De même, sur les communes de Rennes Métropole : Sur les 6 opérations, deux seulement sont isolées. .
- Ces opérations se situent dans des quartiers où ont été réalisés des programmes en accession et en location

Date de livraison

- Il s'agit d'opérations récentes : 7 d'entre elles ont été livrées de 1999 à 2002. Trois opérations sont plus anciennes : rue de la Croix Herpur à Rennes (1982), rue Fontaine (1992 et 1993).

Type de bâtiments (ancienneté, qualité technique), présence d'espaces extérieurs privatifs.

- Tout le patrimoine habitat adapté de l'OPAC 35 est constitué de maisons individuelles.
- Outre les anciennes opérations, comme rue Fontaine, il s'agit d'acquisitions réhabilitations.

Mode de financement

Les 6 opérations renseignées sont financées en PLAI.

Données occupation

Composition familiale, et âges des personnes composant les ménages

Les logements de l'OPAC sont tous loués en direct. Il n'y a pas de sous-location ALFADI ou AIVS.

Les ménages sont composés en majorité de couples avec enfants (7/10), et de personnes seules avec enfants (3/10). Ces opérations ne logent pas de personnes isolées.

Les fratries sont diverses à la fois du point de vue de l'âge des enfants et de leur nombre (de 2 à 5)

Le rapport entre l'âge des enfants et celui du chef de famille est là encore variable : on rencontre des personnes qui ont eu leurs enfants soit

- très jeunes : une personne de 34 ans, avec un premier enfant de 13 ans (ou respectivement 35 et 15 ans etc.) : c'est ici que l'on rencontre les personnes isolées avec enfants.
- soit plus âgées : une personne de 61 ans avec un enfant de 4 ans (ou de 53 ans, avec un enfant de 4 ans...etc. On peut penser que l'on a affaire dans un certain nombre de cas à des familles recomposées.

Statut professionnel et revenus

Pour les situations renseignées, 3 personnes ont un emploi (dont une est en CDI), 5 sont sans emploi, sans que l'on connaisse par ailleurs leur statut de manière précise (chômage, invalidité...). Une seule personne est déclarée bénéficiaire du RMI et par ailleurs en CES. Là encore, un échantillon qui témoigne de situations plutôt précaires, éloignées du monde du travail.

Les revenus imposables se situent sur une échelle basse allant de 0 à 7622, avec une moyenne de 2281 euros.

Entrées dans les lieux et situations précédentes

Sur les 10 situations présentées, 7 ménages sont les occupants d'origine. Cela ne permet pas pour autant de conclure à un faible turn-over dans la mesure qu'il s'agit pour une grande majorité, d'opérations récentes.

Pour les trois autres opérations dans lesquelles il y a eu changement de locataires.

Dans leur grande majorité, les personnes habitaient auparavant dans un habitat collectif, et proviennent du parc social. Quelques exceptions toutefois sont à relever : un logement individuel HLM, logement locatif privé (en collectif).

Problématiques des ménages et nature de l'occupation du logement

La solution habitat adapté est d'abord provoquée par des conflits de voisinage indélébiles. Eux-mêmes sont liés à des problèmes divers : alcoolisme, séparation, éducation des enfants, adaptation liée à un mode de vie antérieur différent (rural, monde du voyage...). Ils se manifestent par des comportements bruyants, de l'agressivité, un manque d'hygiène ou des dégradations, des actes « de délinquance » des enfants. Un seul cas de sur occupation est relevé, et un autre d'impayés de loyers (qui pour autant ne constituent pas une problématique isolée dans chacun des 2 cas).

- Les problèmes de voisinage se sont résolus dans 4 situations. Pour chacune d'entre elles, le bilan est considéré comme positif par le bailleur, la réponse apparaît adaptée. Sur ces 4 situations, deux sont parmi les plus anciennes.
- De même, on souligne une situation dans laquelle l'entretien du logement, et la gestion budgétaire sont désormais prises en charge par le ménage.
- A l'inverse, deux situations sont signalées pour lesquelles les problèmes de voisinage n'ont pas été résolus dans le nouvel habitat. Ces problèmes continuent à aller de pair avec une difficulté d'investissement et d'appropriation du lieu : problèmes d'entretien, de gestion, de relations difficiles... De même, si une situation isolée a permis de résoudre la problématique voisinage, les sources même du problème demeurent ; difficultés d'occupation et d'entretien du logement et des espaces extérieurs. Enfin, quelques difficultés de gestion de budget persistent pour un ou deux des ménages (charges inhérentes à un logement individuel).

Malgré tout, les appréciations du bailleur sont plutôt positives : à la fois naturellement pour les situations qui se sont améliorées mais également pour certaines de celles où les difficultés demeurent. En effet, cette nouvelle situation (parce que le logement est plus grand, qu'il est isolé, qu'il offre des espaces extérieurs pour des activités de bricolage, d'élevage, de jardinage...) paraît participer à la création d'un nouvel équilibre.

Mais il participe à cette amélioration parce qu'il se conjugue avec un accompagnement. Ainsi constate-t-on des formes de réinvestissement dans le lieu, des comportements d'enfants mieux canalisés, des activités nouvelles liées à l'habitat, des personnes, qui au sein du logement, trouvent mieux chacune leur espace, leur lieu, leur « coin ».

Accompagnement et suivi social

Tous les ménages bénéficient d'un accompagnement social à l'entrée dans les lieux :

- Dans la moitié des cas, il s'agit d'un accompagnement spécifique ALFADI. Sur ces 5 ménages, 2 continuent aujourd'hui à être suivis dans ce cadre ; pour les autres, le relais est pris par le CDAS de secteur.
- L'accompagnement est assuré par le CDAS dans 4 cas (dont l'un avec une remise en état du logement avec les compagnons bâtisseurs). Cet accompagnement demeure aujourd'hui pour 3 de ces 4 ménages.
- 4 ménages bénéficient d'une mesure de tutelle (APASE), et/ou de mesure éducative d'AEMO à leur arrivée, contre un seul aujourd'hui. Ces mesures de s'accompagnent généralement d'un suivi ALFADI ou CDAS.

L'appréciation du bailleur sur le suivi social actuel est plutôt positive (signalé pour 6 des 10 situations) : « *échanges spontanés* », « *excellente collaboration* », « *bonne coordination* », « *bonne coopération* »...

OPAC– Patrimoine Habitat Adapté

Nom et adresse	Le Rheu - 6 bis rue Nationale	Rennes - 54 bd E. Combes	Rennes - rue de la Croix Herpur	Le Rheu -	Chartres de Bretagne - 1 impasse de Bretagne	ST Grégoire - 43 rue Bahu- Rault	St Jacques de la Lande - 331 rue de Nantes	Melesse - La Herquinière	Rennes - 49 rue A. Fontaine	Rennes - 47 rue A. Fontaine
Caractéristiques de l'insertion urbaine	quartier urbain périphérique	logt pavillonnaire dans parc social	quartier ancien périphérique		commune de Rennes Métropole	zone industrielle	proche Rennes	secteur diffus en rural	quartier ancien urbain	quartier ancien urbain
Voisinage immédiat	logt isolé	mitoyen des 2 côtés	logt mitoyen	logt mitoyen	logt isolé avec voisins immédiats	entreprises, restaurants	pavillon avec peu de terrain	isolé	voisins immédiats	voisins immédiats
Statut des logts environnants	programme en accession	programme mixte	programme mixte	programme mixte	programme mixte	entreprises commerciales	programme mixte		programme mixte	programme mixte
Date de livraison	2001	2000	1982	2002	2001	2002	2002	1999	1992	1993
Type de bâtiment	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel
Espace ext privatif	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Type logt	T6	T4	T5	T5	T5	T6	T5	T5	T5	T5
Chauffage	gaz	fuel	gaz	gaz	gaz	gaz	gaz	fuel	gaz	gaz
Caractéristiques techniques éventuelles						chambre au rdc pour enfant handicapé		sous-sol		
Caractéristiques spécifiques de conception éventuelle	logt pavillonnaire classique offrant une pièce de vie à chaque membre de la famille					sous-sol et garage		poulailler		
Financement					PLAI	PLAI	PLAI	PLA intégration	PLAI	PLAI
Appréciations qualitatives du bailleur								récent, isolé avec grand terrain clos		

OPAC– Patrimoine Habitat Adapté

Nom et adresse	Le Rheu - 6 bis rue Nationale	Rennes - 54 bd E. Combes	Rennes - rue de la Croix Herpur	Le Rheu -	Chartres de Bretagne - 1 impasse de Bretagne	ST Grégoire - 43 rue Bahu- Rault	St Jacques de la Lande - 331 rue de Nantes	Melesse - La Herquinière	Rennes - 49 rue A. Fontaine	Rennes - 47 rue A. Fontaine
Sous - Location										
Composition familiale	1 adulte avec des enfants	C+5	1 adulte + 3 enfants	1 adulte + 4 enfants	C+4	C+5	C+5	C+3	C+3	C+2
Age des enfants	9-10-13 ans	13-15-16-23-24 ans	6-10-15 ans + un bébé à venir	6 mois 11, 14, 15 ans	5-13-16-19 ans	4-6-5-7-8 ans	8-11-13-15-17 ans	3-9-13 ans	11-20-22	11-14 ans
Age du chef de ménage	34 ans	59 ans	37 ans	35 ans	50 ans	53 ans	41 ans	35 ans	61 ans	51 ans
Statut professionnel du ménage	Sans emploi	actif	RMI + CES	Sans emploi	CDI	Sans emploi	Sans emploi	1 adulte actif	Sans emploi	
Date d'entrée dans les lieux	févr-01	avr-00	sept-01	juin-02	avr-01	juil-02	juil-02	nov-02	févr-93	déc-93
Logement précédent occupé	collectif HLM	logt PLAI en copropriété	collectif	collectif parc social	collectif HLM	collectif privé logt Loi Besson	collectif HLM	locatif privé dans parc communal	individuel HLM	collectif HLM
Problématique du ménage à l'entrée	Difficulté d'adaptation	Problèmes de voisinage + impayés de loyers	hygiène dans logt troubles du voisinage problèmes éducatifs	troubles de voisinage problèmes éducatifs des enfants suroccupation	enfants : comportement bruyant monsieur : comportement agressif	troubles du comportement	troubles du comportement séparation du couple	insalubrité du logt privé et mode de vie rural	dégradations importantes	relations voisinage problème d'hygiène et dégradation logt

Nom et adresse	Le Rheu - 6 bis rue Nationale	Rennes - 54 bd E. Combes	Rennes - rue de la Croix Herpur	Le Rheu -	Chartres de Bretagne - 1 impasse de Bretagne	ST Grégoire - 43 rue Bahu- Rault	St Jacques de la Lande - 331 rue de Nantes	Melesse - La Herquinière	Rennes - 49 rue A. Fontaine	Rennes - 47 rue A. Fontaine
Nature de l'occupation du logt d'aujourd'hui	Quelques difficultés dans le paiement des charges inhérentes à un logt individuel	sans problème	prise en charge entretien du logt et gestion budgétaire		plus de problème de voisinage	problèmes : voisinage entretien logt occupation et relation difficiles	problèmes : voisinage entretien logt occupation et problème de gestion	difficultés pour occupation et entretien logt et des espaces extérieurs gestion du budget et des charges	pas de problème de voisinage	plus de problème de voisinage
Appréciations du bailleur sur cette opération	Permis à la famille de se réinvestir dans un logt. A mis un terme à une relation tendue avec le voisinage	réponse adaptée - fin troubles de voisiange	tensions relationnelles du à la suroccupation, le logt adapté à permis un certain équilibre	Va permettre de canaliser le comportement des enfants. Va être accompagné sur le plan éducatif	positif	positif, logt isolé, proche commerces et services	positif, logt individuel avec suivi social	exerce activités (jardinage, élevage de volailles)	matériaux solides et faciles à entretenir	positif
Accompagnement social à l'entrée	premier temps : CDAS puis CDAS/OPAC/ intéressé	ALFADI	APASE mesure éducative en AEMO + tutelle aux prestations familiales	CDAS + AEMO en cours ALFADI pas exclu	ALFADI	ALFADI	ALFADI + mesure tutelle APASE	CDAS	remise en état ancien logt avec CB CDAS	APASE ALFADI
Suivi social spécifique aujourd'hui	accompagnement social	ALFADI	APASE mesure éducative en AEMO + tutelle aux prestations familiales	CDAS	ALFADI CDAS	CDAS Villejean	ALFADI	CESF du CDAS de St Aubin d'A.	CDAS	
Appréciations du bailleur sur ce suivi social actuel	échanges spontanés avec le référent social	excellente collaboration	bonne coordination avec le bailleur			bonne coopération	A permis dynamique de la famille	bonne coopération		
Occupants précédents			Mr et Mme Boissard					ménage + 3 enfants		

OPAC– Patrimoine Habitat Adapté

Nom et adresse	Le Rheu - 6 bis rue Nationale	Rennes - 54 bd E. Combes	Rennes - rue de la Croix Herpur	Le Rheu -	Chartres de Bretagne - 1 impasse de Bretagne	ST Grégoire - 43 rue Bahu- Rault	St Jacques de la Lande - 331 rue de Nantes	Melesse - La Herquinière	Rennes - 49 rue A. Fontaine	Rennes - 47 rue A. Fontaine
Nombre de locataires ayant occupé le logement avant								1	1er occupant	1er occupant
Trajectoire du dernier ménage	logt acquis par l'OPAC 35 à un propriétaire privé			acquisition d'un pavillon dans le parc privé				séparation familiale Mme relogée dans parc social		
Raisons principales de la mutation			Autre département							

3.4- Opérations Espacil

Caractéristiques des opérations : 16 opérations, (19 logements)

Localisation :

- 3 opérations sur Rennes
 - 13 opérations sur Rennes Métropole
- Les 3 opérations rennaises sont les 3 plus récentes, réalisées en 2000.

Insertion urbaine

Sur les communes périphériques, deux types de localisation sont repérables, dans des proportions équivalentes :

- 7 opérations sont excentrées : Cintré, Chevaigné, Gevézé, le Rheu, Chavagne, Mordelles, et Noyal sur Vilaine.
- 5 se situent en centre bourg ou à proximité, ou encore dans un quartier urbain : Acigné, Gevézé, le Verger (2), Thorigné-Fouillard. Une opération est réalisée sur un quartier périphérique (le Rheu)

Sur Rennes, 2 des trois opérations se situent en quartier périphérique et la troisième dans un quartier urbain ancien. La localisation des opérations n'est pas corrélée à leurs dates d'acquisition.

Le voisinage immédiat et le statut des logements

- Sur Rennes : une absence de logements isolés sans voisinage, mais des voisins aux statuts variables : propriétaires, accédants, locataires.
- Sur les communes de Rennes Métropole (et pour les opérations en situation urbaine), trois types de biens sont repérés : des maisons mitoyennes, des maisons isolées avec un voisinage immédiat, des maisons en lotissement. Les voisins sont généralement des propriétaires occupants, une seule opération s'insère dans un programme mixte.

Date de livraison

- Il s'agit d'opérations réalisées régulièrement depuis 1992. On constate cependant une politique d'acquisition particulièrement active en 2002 : 4 opérations (dont 3 sur Rennes).

Type de bâtiments (ancienneté, qualité technique) . présence d'espaces extérieurs privatifs.

- Tout le patrimoine habitat adapté d'Espacil est constitué de maisons individuelles, à l'exception d'un habitat collectif sur la commune de Chavagne (il s'agit de 4 logements dans une maison ancienne).
- A l'exception d'une opération, elles possèdent toutes des espaces privatifs extérieurs (y compris l'opération collective). Il ne s'agit pas seulement de jardins, mais également d'espaces de retrait : cabane de jardin, locaux annexes, garage, chaufferie...
- Toutes les opérations ne témoignent pas d'interventions équivalentes du bailleur : la réhabilitation peut être totale, réalisée avant l'entrée dans les lieux, ou avec l'aide des Compagnons Bâtisseurs ; elle peut ne consister qu'en une remise aux normes (électricité, chauffage, sanitaires, travaux d'entretien...) ou en une amélioration de conception ; le logement peut aussi être remis au locataire dans un état jugé moyen (il n'est pas précisé si une démarche de travaux avec l'intervention du locataire fait ou pas partie du projet).

Typologie des logements

Le patrimoine acquis par Espacil offre une diversité de typologie : 2 T1, 4 T2, 1 T3, **6 T4**, 4 T5, 2 T6.

Le T4 est le produit le plus courant, alors qu'il n'y a pas de T3. On remarque en outre que les petits logements ne sont pas absents de l'offre et peuvent viser des personnes isolées.

Mode de financement

Les 6 opérations renseignées sont financées en PLAI.

Données occupation

Composition familiale, et âges des personnes composant les ménages

Les logements d'Espacil sont généralement loués en direct : 2 sous-locations AIVS, une sous-location ALFADI. Les ménages sont composés d'abord composés de couples avec enfants (6), puis de personnes seules (4), de personnes isolées avec enfants (3). (Trois situations particulières ou non renseignées).

Les fratries sont diverses à la fois du point de vue de l'âge des enfants et de leur nombre (de 2 à 8). Il n'est pas rare de rencontrer de jeunes adultes (jusqu'à 29 ans) logés encore au domicile parental.

L'âge des chefs de ménage est très variable, allant de 28 à 67 ans (avec un âge moyen de 43 ans) : moins de 40 ans (5), entre 40 et 50 (5), plus de 50 ans (3)

Par contre, lors de son arrivée dans le logement adapté, le chef de ménage se situe dans une fourchette resserrée, de 35 à 40 ans.

Statut professionnel et revenus

Pour les situations renseignées, les ménages sans emploi sont légèrement majoritaires (7) ; 5 ménages comportent au moins un actif, voire même un double actif.

Les revenus imposables se situent sur une échelle basse allant de 0 à 12492, avec une moyenne de 2796 euros.³

Entrée dans les lieux et situation précédente

Dans leur grande majorité, les occupants sont ceux d'origine ; 2 situations font exception : il s'agit des opérations parmi les plus anciennes : 1993 et 1995. On peut donc penser qu'il y a une tendance à la fixation des ménages sur ces logements.

Le logement précédent occupé est majoritairement un logement social collectif (6), mais d'autres situations sont à noter : logement individuel HLM (2), logement communal (2), logement locatif privé, sous-location ALFADI, sans logement.

³ Toutes les situations n'étant pas renseignées, ces données sont à prendre avec prudence : globalement, les revenus imposables sont globalement moins élevés pour les ménages de l'OPAC (2281 euros) et d'Aiguillon (2796 euros) que ceux d'Aiguillon –6200 euros.

Problématiques des ménages et nature de l'occupation du logement

Comme pour les autres bailleurs, les problèmes de voisinage sont très souvent à l'origine de la solution habitat adapté : problèmes de comportements, difficultés psychiatriques, difficultés d'entretien du logement, problèmes d'hygiène sur les parties communes, alcool et violence.

Les situations de sur occupation sont minoritaires.

- Les problèmes de voisinage apparaissent résolus : lieux adaptés au mode de vie, intégration dans le voisinage, indépendance du ménage, bonne localisation. Les logements paraissent de ce point de vue adaptés.
- D'autres difficultés peuvent surgir en contrepartie : isolement, difficultés et contraintes de locomotion
- Des difficultés financières ne sont pas résolues.

Les appréciations du bailleur sont ainsi plutôt positives, même si certaines situations méritent encore attention. D'ailleurs pour certaines de ces situations, un accompagnement social est réalisé, ou envisagé : ALFADI (2), tutelle ATI, curatelle APASE, suivi CDAS, mesures AEMO (2)

A l'inverse des mesures d'accompagnement ont été levées depuis l'arrivée dans les lieux : deux tutelles APASE, une mesure AEMO, un suivi ALFADI.

Espacil Habitat – Patrimoine Habitat Adapté

Nom et adresse	Cintré - La Meule	Acigné - 5 rue du Four	Chevaigné - Quenon	Gévezé - 46 rue de Dinan	Gévezé - La Justice	Le Rheu - La Pilotière	Le Rheu - 40 rue Nationale	Le Verger - La Bouhernière	Chavagne - Les Domaines	Le Verger - 4 rue des Genêts
Caractéristiques de l'insertion urbaine	A l'écart de la commune	plein centre	2,5 km du centre bourg	proximité centre bourg	2 km du centre bourg	a l'écart de la commune	quartier périphérique	village	A l'écart de la commune	village
Voisinage immédiat	mitoyen	mitoyen sur 2 côtés	voisins immédiats	voisins immédiats	mitoyen	isolé	mitoyen	voisins immédiats	4 logts dans 1 maison	dans lotissement
Statut des logts environnants	propriétaire occupant		propriétaire occupant	propriétaire occupant	propriétaire occupant		propriétaire occupant + programmes en location	propriétaire occupant	propriétaire occupant	accédants à la propriété
Date de livraison	1992	1993	2001	2000	2000	1995	1994	1995	1996	2002
Type de bâtiment	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	collectif	individuel
Espace ext privatif	oui	non	oui	oui	oui	oui		oui	oui	oui
Type logt	T4	T4	T6	T5	T2	T5	T4	T2	2 T1-1 T3-1 T4	T4
Chauffage	électrique	gaz	fuel	fuel	électrique	électrique	électrique	électrique	gaz	fuel
Caractéristiques techniques éventuelles										
Caractéristiques spécifiques de conception éventuelle	locaux annexes	pas d'espaces extérieurs	local chaufferie + jardin	jardin + sous-sol	local + cabane jardin	locaux annexes	cour	local jardin	jardin, parking, locaux annexes	garage extérieur
Financement	PLA insertion	PLA insertion	PLA intégration	PLA intégration	PLA intégration	PLA insertion	PLA insertion	PLA insertion	PLA insertion	PLA intégration

Espacil Habitat – Patrimoine Habitat Adapté

Appréciations qualitatives du bailleur	pas travaux de réhabilitation réalisés	prestations moyennes	réhabilitation totale	réhabilitation totale	réhabilitation partielle création sdb	réhabilitation totale avec CB	réhabilitation totale	mise aux normes	réhabilitation bâtiment	changement chauffage
Sous - Location										
Composition familiale	3	c + 2	1 adulte + 5 enfants	c + 6	1	1 + 3 enf.	c + 2	1		c + 1 + 3 enf. accueillis
Age des enfants	1 adulte + 2 enf. Majeurs	18-19 ans	3 mois, 4-9-14-15 ans	2-5-9-12-14-16 ans	1 enfant placé	8-12-21 ans	21-24 ans			10 mois 8-8-5 ans
Age du chef de ménage	44 ans	48 ans	38 ans	50 ans	28 ans	43 ans	54 ans	35 ans		30 ans
Statut professionnel du ménage	sans emploi	sans emploi	sans emploi	1 adulte actif	sans emploi	actif	double actif	sans emploi		sans emploi
Date d'entrée dans les lieux	nov-92	janv-01	déc-01	nov-00	sept-00	juil-95	94 : sous location ALFADI puis bail en 96	sept-95	logts mis à disposition de l'AIVS	mars-02
Logement précédent occupé	collectif HLM	locatif privé	individuel HLM	collectif HLM	collectif HLM	logt actuel communal		individuel HLM		collectif HLM
Problématique du ménage à l'entrée		expulsion du logt précédent loyer inadapté								nuisances liées aux chiens dégradations

Espacil Habitat – Patrimoine Habitat Adapté

Nom et adresse	Cintré - La Meule	Acigné - 5 rue du Four	Chevaigné - Quenon	Gévezé - 46 rue de Dinan	Gévezé - La Justice	Le Rheu - La Pilotière	Le Rheu - 40 rue Nationale	Le Verger - La Bouhernière	Chavagne - Les Domaines	Le Verger - 4 rue des Genêts
Nature de l'occupation du logt d'aujourd'hui	problèmes voisinage Problème d'hygiène (animaux)	pas de problèmes	problèmes voisinage difficulté entretien du logt détérioration pavillon	suroccupation occupation des parties communes (vélos, poussettes...à	problèmes comportement insécurité pour les voisins	problème voisinage mauvais entretien logt	problème endettement	problème voisinage mauvais entretien logt		tutelle adulte pour Madame
Appréciations du bailleur sur cette opération	bien adapté au mode de vie. le logt est un élément stabilisateur pour Madame	ne correspond pas à une famille avec jeunes enfants	adapté pour famille nombreuse mais besoin de moyen de locomotion	bien adapté en surface et localisation	bonne intégration	positif, mais problème de transport des enfants	très bonne intégration mais difficultés financières	habitat adapté aux besoins de la personne		ATI
Accompagnement social à l'entrée	non	CDAS	non	AEMO par l'APASE suivi CDAS	ATI	APASE	ALFADI	curatelle APASE		
Suivi social spécifique aujourd'hui	APASE levée de la mesure en 2001	non	envisagé : ALFADI	non	tutelle ATI	non	non	curatelle APASE		
Appréciations du bailleur sur ce suivi social actuel	incertitude sur l'avenir comportement agressif de Mme	pas de contact		aucune connaissance	rien de particulier	aucune connaissance	aucune connaissance	positif sur l'aspect budget		suivi budgétaire
Occupants précédents		94 à 99 : c+2 enfants 00/01 : ALFADI								

Espacil Habitat – Patrimoine Habitat Adapté

Nombre de locataires ayant occupé le logement avant		2								
Trajectoire du dernier ménage		ménage suivi par ALFADI puis en CHRS								
Raisons principales de la mutation		violence nécessité de les éloigner pour les protéger								

Nom et adresse	Mordelles - La Ronsinière	Noyal/Vilaine - La Justice	Rennes - 54 allée de Lituanie	Rennes - 3 rue de Béarn	Rennes - 3 rue Levot	Thorigné Fouillard - Impasse Lariboisière
Caractéristiques de l'insertion urbaine	A l'écart de la commune	a l'écart	quartier périphérique	quartier périphérique	quartier urbain ancien	quartier urbain
Voisinage immédiat	isolé	isolé	mitoyen	mitoyen	mitoyen	voisins immédiats
Statut des logts environnants			accédants à la propriété	propriétaire occupant	programme mixte	propriétaire occupant
Date de livraison	2001	1998	2002	2002	2002	1995
Type de bâtiment	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel
Espace ext privatif	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Type logt	T4	T6	T5	T5	T2	T2
Chauffage	électrique	électrique	gaz	gaz	gaz	électrique
Caractéristiques techniques éventuelles						
Caractéristiques spécifiques de conception éventuelle	garage espaces extérieurs (2 ha)	ggarage - jardin	garage extérieur à la maison et éloigné		jardin + local extérieur	T1 bis modifié en T2
Financement	PLA intégration	PLA insertion	PLA intégration	PLA intégration	PLA intégration	PLA insertion

Appréciations qualitatives du bailleur	mise aux normes électriques, plomberie réfection séjour	bonne conception pas de difficultés particulières	révision plomberie, électricité divers travaux d'entretien	mise aux normes électriques, plomberie réfection sol séjour	réhabilitation totale	amélioration conception et aspect pratique du logt
Sous - Location						
Composition familiale	sous location AIVS pas de renseignement précis sur le ménage	3 adultes 8 enfants	c + 5	1 adulte 5 enfants	1	1
Age des enfants		7-15-17-18-21-22-23-29 ans	4-6-10-12-14 ans	13-15-16-19-21 ans		
Age du chef de ménage		67 ans	40 ans	49 ans	36 ans	45 ans
Statut professionnel du ménage		1 adulte actif	1 adulte actif	1 adulte actif	sans emploi	
Date d'entrée dans les lieux		nov-98	févr-02	avr-02	avr-02	avr-99
Logement précédent occupé		locatif communal	collectif HLM	collectif HLM	sans logt	sous locataire ALFADI
Problématique du ménage à l'entrée		surpopulation	mauvais entretien logt problèmes d'hygiène			

Espacil Habitat – Patrimoine Habitat Adapté

Nom et adresse	Mordelles - La Ronsinière	Noyal/Vilaine - La Justice	Rennes - 54 allée de Lituanie	Rennes - 3 rue de Béarn	Rennes - 3 rue Levot	Thorigné Fouillard - Impasse Lariboisière
Nature de l'occupation du logt d'aujourd'hui		oui, superficie logt et havitudes de vie de la famille	adapté au nombre de personne et par sa localisation	problèmes voisinage : surpeuplement (6 dans T3) et comportement des voisins	gros conflits de voisinage problème d'hygiène	
Appréciations du bailleur sur cette opération		suivi assistante sociale secteur	CDAS suivi éducatif (AEMO) par le SEMO	adapté à la composition familiale et au mode de vie	logt adapté (taille, situation, indépendance)	petit logt bien adapté bonne situation
Accompagnement social à l'entrée		non	CDAS suivi éducatif (AEMO) par le SEMO	CSAS mesure AEMO (SEMO)	non	ALFADI
Suivi social spécifique aujourd'hui			soutien d'une travailleuse familiale 2 fs/semaine		non	ALFADI
Appréciations du bailleur sur ce suivi social actuel				assistance éducative	pas de suivi social échecs successifs	très satisfaisant travaux avec les CB
Occupants précédents						

Espace Habitat – Patrimoine Habitat Adapté

Nombre de locataires ayant occupé le logement avant						1
Trajectoire du dernier ménage						locataire d'un logt privé
Raisons principales de la mutation						logt trop petit en raison de l'accueil d'enfants

3.5- Office Public HLM Rennes

Caractéristiques des opérations

Insertion urbaine

En raison de l'existence des cités anciennes, ou des logements qui les ont remplacées, la majorité des opérations est située sur la Ville de RENNES. Ce constat se rapporte également aux opérations isolées en PLAI⁴ ou PLATS

L'Office est donc l'organisme HLM qui possède le parc le plus important.

Le voisinage immédiat et le statut des logements

La majorité des logements sont en mitoyenneté

Date de livraison

En dehors des ex-cités, deux vagues se distinguent dans les produits PLAI –PLATS : une première période vers 1990 – 1993, et la période actuelle.

Type de bâtiments (ancienneté, qualité technique), présence d'espaces extérieurs privatifs.

Une majorité de logements individuels.

Données occupation

Composition familiale, et âges des personnes composant les ménages

Les PLAI / PLATS sont occupés par des ménages de quarante ans en moyenne, dont quelques très grandes familles.

La cité des Trois Fontaines a maintenant une population où les familles et les enfants deviennent minoritaires, et encore s'agit-il pour beaucoup d'adolescents et de jeunes adultes.

Les logements de la Poterie sont par contre occupés par des familles nombreuses.

12 des 23 logements du square des Collines à Cleunay sont occupés par des personnes seules ou des couples sans enfants, ce qui laisse penser qu'existe une marge pour des attributions autres.

Les logements de l'ex-cité Géniaux ont un peuplement plus diversifié, encore marqué par l'origine locale des ménages.

Le peuplement de la cité Arot se caractérise par une occupation de personnes seules ou de couples.

Entrée dans les lieux et situation précédente

10 des 33 locataires actuels des Trois Fontaines, rue Baderot, sont entrés dans leurs logements au cours des 5 dernières années.

La rotation des locataires sur le square des Collines n'est pas négligeable (9 locataires arrivés depuis 1997)

Plus du tiers des locataires des logements Géniaux et Régnier est arrivé depuis 1997.

9 des 18 locataires du square Pléven ont changé au cours des cinq dernières années, de nombreuses grandes familles y résident.

⁴ Signalons également l'existence de 27 autres PLAI situés dans des copropriétés, mais qui ne peuvent être attribués à des personnes en difficulté.

bListe des logements adaptés en cours d'attribution

					Ventilation par type						
Commune	Adresse	Date de livraison	Ind ou col	Nb logt	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7 et +
Rennes	870 rue Auguste Pavie	05/02	Ind	1							1
Rennes	1 rue de Brocéliande	06/02	Ind	1					1		
Rennes	10 chemin Eugène Bigot	06/02	Ind	1			1				
Rennes	12 chemin Eugène Bigot	06/02	Ind	1					1		
Le Rheu	1 rue de l'Orme	09/02	Ind	1				1			
Noyal/Châtillon S/seiche	La Croix route de St Herblon	09/02	Ind	1		1					
Rennes	4B rue Alphonse Guérin	10/02	Ind	1		1					
Total				7	0	2	1	1	2	0	1

Liste des logements adaptés attribués

					Ventilation par type						
Commune	Adresse	Date de livraison	Ind ou col	Nb logt	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7 et +
Goven	Le Bois Martin	07/93	Ind	1					1		
Chantepie	Les Loges	02/94	Ind	1					1		
Rennes	18 rue de la Donelière	01/95	Ind	1					1		
Rennes	14 bd de Vitré	02/96	Ind	1			1				
Rennes	8 rue de Riaval	11/97	Ind	1			1				
Rennes	13 rue de la Donelière	09/98									1
Rennes	72 rue de Châteaugiron	09/99	Ind	1		1					
Rennes	25 rue de Lyonnais	06/00	Ind	1					1		
Rennes	1 square de Stockholm	05/01	Col "H"	1		1					
Rennes	24 rue de Lyonnais	09/00	Ind	1						1	
Rennes	157 rue de Nantes	1991	Col	13	1		12			1	
Total				23	1	2	14	0	4	2	1

Liste des logements adaptés dossiers en cours

					Ventilation par type						
Commune	Adresse	Date de livraison	Ind ou col	Nb logt	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7 et +
Rennes	18 rue A ; Courbet		Ind	1							1
Rennes	309 av GI Patton		Ind	2					1		
Rennes	53 rue A. Leray		Ind	2			1		1		
Total				5	0	0	1	0	2	0	1

Source : OPHLM Rennes – Situation au 23/04/0

OPHLM – Patrimoine Habitat Adapté

Nom et adresse	Goven - Le Bois Martin	Chantepie - Les Loges	Rennes - 18, rue de la Donelière	Rennes - 14, boulevard de Vitré	Rennes - 8, rue de Riaval	Rennes - 13, rue de la Donelière	Rennes - 72, rue de Chateaugiron	Rennes - 25, rue du Lyonnais	Rennes - 1, Square de Stockholm	Rennes - 23, rue du Lyonnais	Rennes - 157, rue de Nantes
Caractéristiques de l'insertion urbaine	secteur diffus en rural	commune de Rennes Métropole	quartier ancien zone activité	quartier ancien urbain	quartier ancien urbain	quartier ancien zone activité	quartier ancien urbain	quartier ancien urbain	quartier ancien urbain	quartier ancien urbain	quartier ancien urbain
Voisinage immédiat	logt isolé	logt isolé	logt isolé entreprises	logt mitoyen	logt mitoyen	logt isolé entreprises	logt mitoyen	logt isolé	voisins immédiats	logt isolé	voisins immédiats
Statut des logts environnants		entreprises commerciales	entreprises commerciales	programme mixte	programme mixte	entreprises commerciales	programme mixte	lotissement copropriété	copropriété	lotissement copropriété	programme locatif
Date de livraison	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2000	1991
Type de bâtiment	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	collectif	individuel	collectif
Espace ext privatif	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	non	oui	oui
Type logt	T5	T5	T5	T2	T3	T8	T2	T5	T2	T6	1T1+12T3+1T6
Chauffage	gaz	fuel	fuel	gaz	gaz	fuel	gaz	gaz	gaz	gaz	gaz
Caractéristiques techniques éventuelles									aménagt handicapé		
Caractéristiques spécifiques de conception éventuelle		ancien logement PN SNCF réhabilité	ancien logement entreprise réhabilité			ancien logement entreprise réhabilité					
Financement	PLAI	PLAI	PLAI	Gérance pour vde Rennes	PLAI	PLATS	PLAI	PLAI	PLAI	PLAI	PLAI
Appréciations qualitatives du bailleur											

OPHLM – Patrimoine Habitat Adapté

Nom et adresse	Goven - Le Bois Martin	Chantepie - Les Loges	Rennes - 18, rue de la Donelière	Rennes - 14, boulevard de Vitré	Rennes - 8, rue de Riaval	Rennes - 13, rue de la Donelière	Rennes - 72, rue de Chateaugiron	Rennes - 25, rue du Lyonnais	Rennes - 1, Square de Stockholm	Rennes - 23, rue du Lyonnais	Rennes - 157, rue de Nantes
Sous - Location											
Composition familiale	1 couple avec 3 enfants	1 adulte + 5 enfants	1 adulte + 5 enfants	2 adultes+ 1 enfants	1 couple	2 adultes+ 6 enfants	1 couple avec 1 enfant	1 couple avec 8 enfants	1 adulte	1 couple avec 9 enfants	
Age des enfants	21-17- 8 ans	22-19-16-12-10 ans	23-21-19-16-13 ans	2 ans		16-14-13-10-9-6 ans	1 an	20-17-15-13-9-4-3- 2 ans		19-15-13-12-11-9- 8-7-6 ans	
Age du chef de ménage	48 ans	41 ans	47 ans	57 ans	66 ans	35 ans	25 ans	51 ans	27 ans	61 ans	
Statut professionnel du ménage	actif	actif	actif	Sans emploi	retraité	Sans emploi	actif	actif	Sans emploi	actif	
Date d'entrée dans les lieux	juil-97	janv-02	avr-00	janv-00	janv-98	déc-97	sept-01	sept-01	juil-01	août-00	
Logement précédent occupé		Chantepie		12, Bmo - Rennes		Cleunay - Rennes	allée de Malmöe	Privé	quimper	Banat - Rennes	
Problématique du ménage à l'entrée											

OPHLM – Patrimoine Habitat Adapté

Nom et adresse	Rennes - 80, rue Auguste Pavie	Rennes - 1, rue de Brocéliande	Rennes - 10, Chemin Eugène Bigot	Rennes - 12, Chemin Eugène Bigot	Le Rheu - 1, rue de l'Orme	Noyal-Chatillon / Seiche - La Croix - route de St Herblon	Rennes - 4 B, rue Alphonse Guérin	Rennes - 18, rue Amiral Courbet	Rennes - 309, avenue du Général Patton	Rennes - 53, rue Adolphe Leray
Caractéristiques de l'insertion urbaine	quartier urbain périphérique	quartier urbain périphérique	quartier urbain périphérique	quartier urbain périphérique	commune de Rennes Métropole	commune de Rennes Métropole	quartier ancien urbain	quartier ancien urbain	quartier urbain périphérique	quartier ancien urbain
Voisinage immédiat	logt isolé	logt mitoyen	logt mitoyen	logt mitoyen	mitoyen des 2 côtés	logt isolé	voisins immédiats	voisins immédiats	voisins immédiats	voisins immédiats
Statut des logts environnants	programme mixte	programme mixte	programme mixte	programme mixte	programme mixte		programme mixte	programme mixte	programme mixte	programme mixte
Date de livraison	2002	20002	2002	2002	2002	2002	2002/2003	2003	2003	2003
Type de bâtiment	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuels	individuels
Espace ext privatif	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Type logt	T7	T5	T3	T5	T4	T2	T2	T7	2T5	1T3 et 1T5
Chauffage	gaz	gaz	gaz	gaz	gaz	gaz	gaz	gaz	gaz	gaz
Caractéristiques techniques éventuelles	travaux de mise aux normes	travaux de mise aux normes	travaux de mise aux normes	travaux de mise aux normes	travaux de mise aux normes	travaux de mise aux normes	travaux de mise aux normes	neuf	neufs	neufs
Caractéristiques spécifiques de conception éventuelle										
Financement	PLAI	PLAI	PLAI	PLAI	PLAI	PLAI	PLAI	PLAI	PLAI	PLAI
Appréciations qualitatives du bailleur										

OPHLM – Patrimoine Habitat Adapté

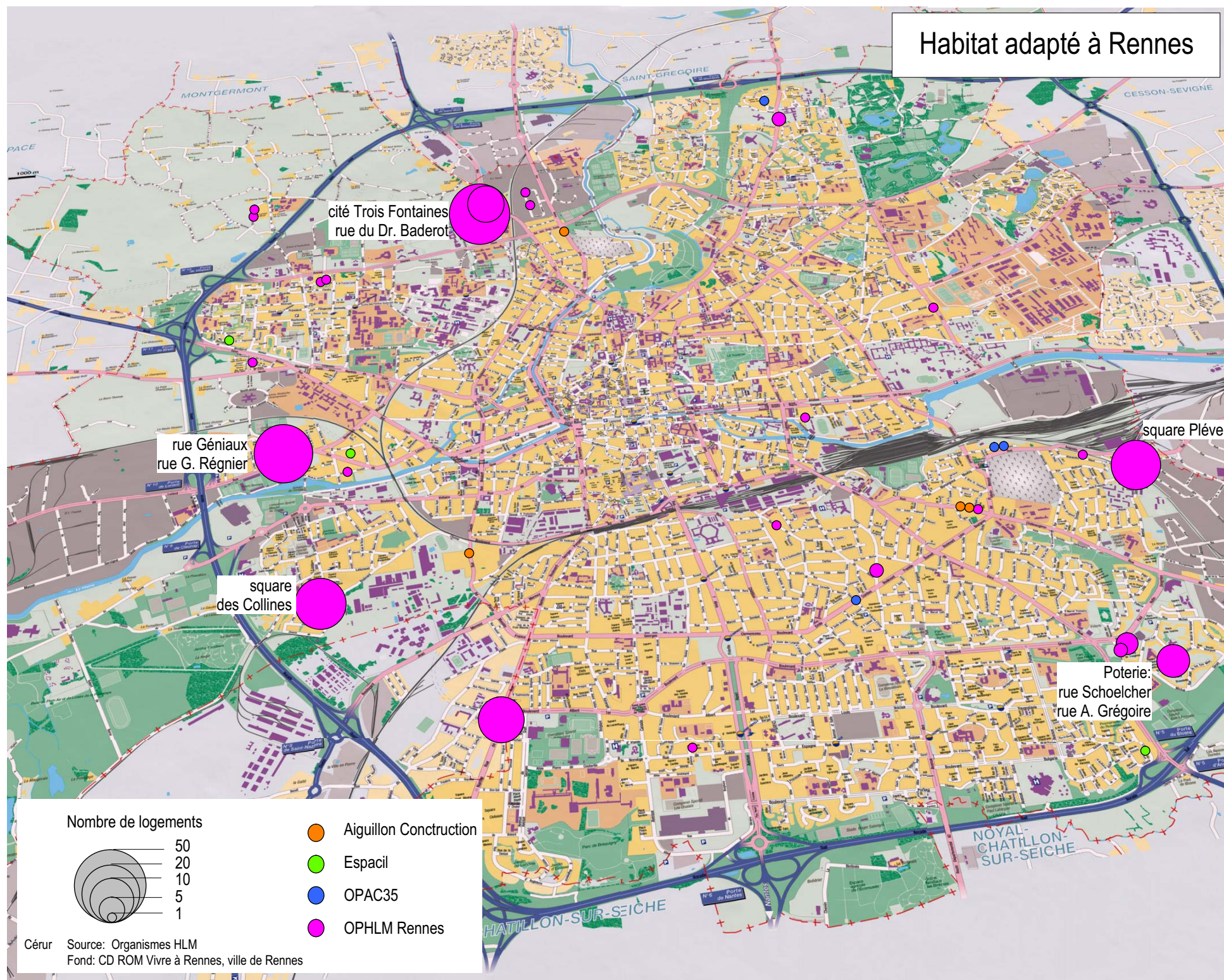
Nom et adresse	Rennes - 25, rue du Docteur Baderot	Rennes - 5 à 50, rue du Docteur Baderot	Rennes - Poterie - 1 et 3, rue Henri Abbé Grégoire	Rennes - Poterie - 2 à 8, Allée Charles d'Espinay	Rennes - Poterie - 6 à 18, rue Victor Schoelcher	Rennes - 3 à 44, Square des Collines	Rennes - Charles Géniaux	Rennes - 9 à 26, Square René Pleven	Rennes - Diffus en Copropriété	Rennes - Diffus ALFADI AIVS
Caractéristiques de l'insertion urbaine	quartier urbain périphérique	quartier urbain périphérique	quartier urbain périphérique	quartier urbain périphérique	quartier urbain périphérique	quartier urbain périphérique	quartier urbain périphérique	quartier urbain périphérique	quartier ancien urbain	quartier ancien urbain
Voisinage immédiat	voisins immédiats	voisins immédiats	logt mitoyen	logt mitoyen	logt isolé avec voisins immédiats	entreprises, restaurants	pavillon avec peu de terrain	isolé	voisins immédiats	voisins immédiats
Statut des logts environnants	parc social	logt pavillonnaire dans parc social	logt pavillonnaire dans parc social	logt pavillonnaire dans parc social	logt pavillonnaire dans parc social	logt pavillonnaire dans parc social	logt pavillonnaire dans parc social	logt pavillonnaire dans parc social	parc social	parc social
Date de livraison	1970	19700	1984	1984	1984	1984	1990	1994	1991 / 2001	1960 / 2001
Type de bâtiment	collectif	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	individuel	collectif	collectif
Espace ext privatif	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	non	non
Type logt	2 T2+ 5 T3+ 1 T4	8 T1+ 4 T2+ 10 T3+ 6 T4+ 4 T5	1 T3+ 1 T5	4 T6	1 T3+ 2 T4+ 3 T5	2 T1+ 9 T2+ 6 T3+ 5 T4+ 2 T5	9 T1+ 1T2+ 8 T3+ 8 T4+ 4 T5	4 T2+ 4 T3+ 6 T4+ 2 T5+ 2 T6	26 divers types	53 divers types
Chauffage	collectif	collectif	gaz	gaz	gaz	gaz	gaz	fuel	gaz	gaz
Caractéristiques techniques éventuelles										
Caractéristiques spécifiques de conception éventuelle										
Financement	cité de transit	cité de transit	PLA	PLA	PLA	PLA	PLA	PLA	PLAI	Divers
Appréciations qualitatives du bailleur										

3.6- Eléments de synthèse sur le parc adapté

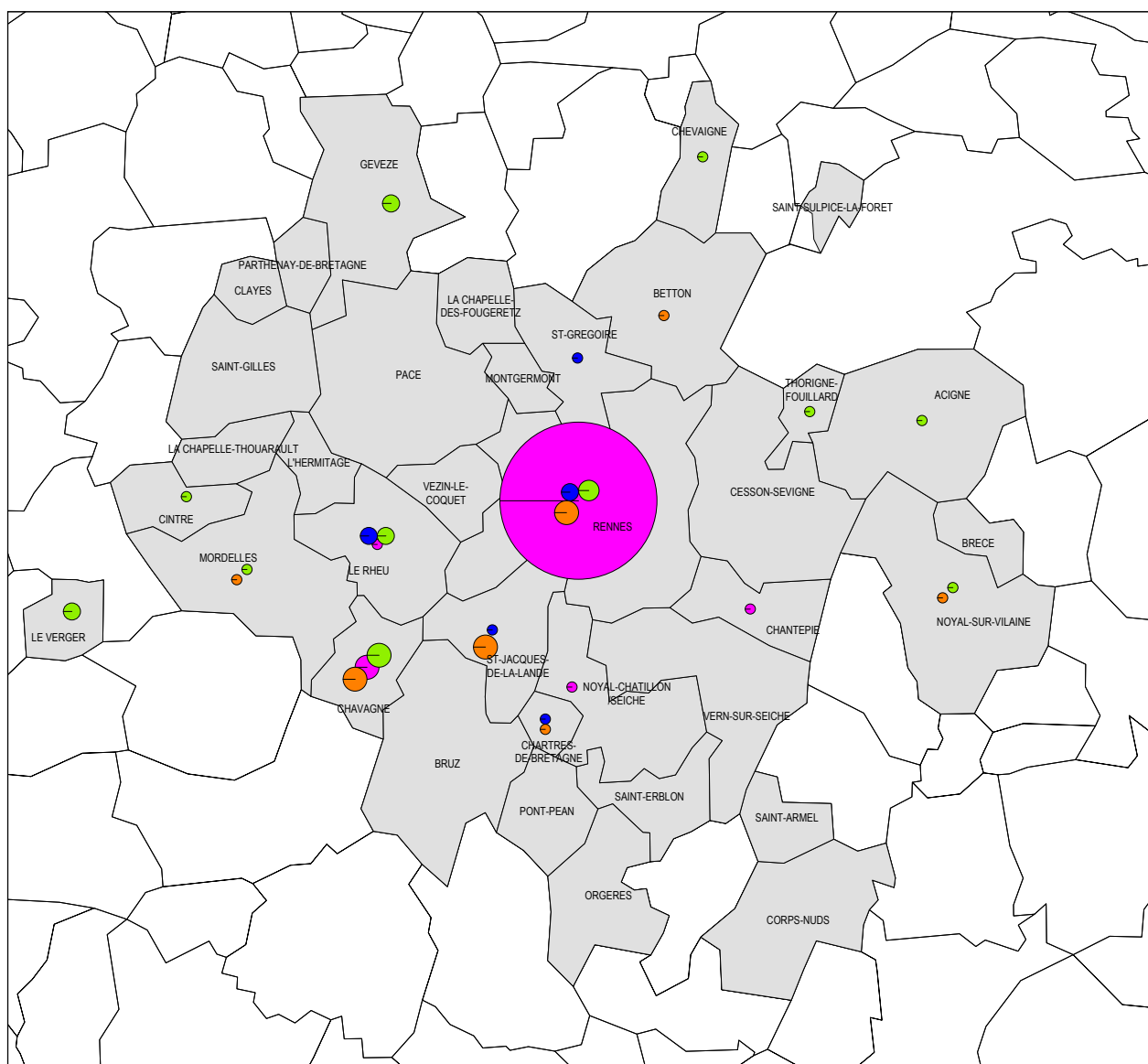
On observe :

- une offre permanente due à la rotation normale des locataires dans les anciennes cités ou dans le parc qui les a remplacées
- une tendance à la dispersion des logements PLATS sur l'agglomération, ou à la non-concertation sur la ville centre
- une diversité d'insertion urbaine : opérations excentrées, en centre bourg d'une commune, et sur Rennes, à la fois sur les quartiers périphériques, qu'urbains anciens. Ce qui souligne également leur absence dans des quartiers ou des programmes neufs de logements ;
- la présence d'un voisinage immédiat pour la majorité des logements. La mitoyenneté n'est pas nécessairement évitée dans le patrimoine de bourg.
- une dominante de logements individuels avec des espaces privatifs extérieurs. Seul Aiguillon Construction intègre du logement collectif dans son patrimoine habitat adapté.
- des interventions diverses des bailleurs sur le patrimoine acquis : réhabilitation totale, remise aux normes, remise en état moyen, intervention prévue du locataire dans les travaux, accompagnement des Compagnons Bâisseurs Mode de financement
- une occupation à la fois par des familles et des personnes isolées dans les petites opérations collectives d'Aiguillon Construction, mais aussi dans des logements individuels d'Espace Habitat. Une dominante de familles dans des groupes comme Pléven et l'ex-cité Géniaux
- un âge moyen du chef de ménage à l'arrivée dans le logement adapté très souvent situé entre 35 et 40 ou 45 ans.
- Un parcours logement qui a commencé en majorité dans des logements sociaux collectifs. Toutefois, on relève des situations plus variées : logement individuel HLM, logement locatif privé collectif, logement communal, sans domicile, précédente sous-location ALFADI...
- des problématiques présentées sous des termes génériques de « troubles du comportement » et conflits de voisinage. Les cas de sur occupation relevés sont minoritaires de même que les situations d'impayés de loyers.
- une évaluation généralement positive réalisée par les bailleurs : réduction des conflits de voisinage et atténuation des difficultés des ménages à la source de ces conflits
- un accompagnement et suivi social spécifique à l'entrée dans les lieux, mais non de manière systématique.

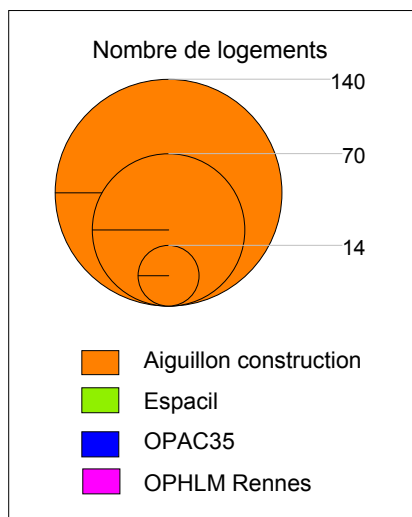
Habitat adapté à Rennes



Habitat adapté, nombre de logements par organisme HLM



Cérur Source: Organismes HLM



4. Les publics : la demande actuelle a la CLH

La liste des familles positionnées sur du logement adapté au service habitat de RENNES METROPOLE comprenait 95 ménages en avril 2002, 102 en mai, et 86 en juillet suite à l'examen des situations en juin.

Nous avons procédé à deux types de traitement sur les données qui nous ont été transmises :

- d'une part une analyse des filières d'accès, et des caractéristiques des ménages (basé sur les 95 situations d'avril)
- d'autre part une analyse des problèmes constatés, à partir des renseignements résumés sur à la rubrique "Problèmes constatés" (basée sur les 86 situations de juillet)

4.1- Caractéristiques des ménages

La liste des familles positionnées sur du logement adapté au service habitat de RENNES METROPOLE comprend actuellement (avril 2002) 95 ménages..

Nous extrayons des données qui nous été transmises les tableaux suivants.

Filière d'accès

	Effectifs	%
Non réponse	1	1,1%
Aiguillon Construction	14	14,7%
Office Public HLM	33	34,7%
OPAC 35	4	4,2%
Espacil (EH)	11	11,6%
AIVS	6	6,3%
CLH	25	26,3%
ALFADI	1	1,1%
TOTAL/ interrogés	95	100,0%

- Le nombre de ménages proposés par les organismes est proportionnel à la taille de leur parc. On note toutefois une relative sous représentation de l'OPAC.
- Le quart des ménages relèvent d'une filière CLH (ménages provenant en majorité du parc privé).

Composition familiale

	Effectifs	%
Non réponse	2	2,1%
Isolé	33	34,7%
Isolé/séparé avec enfants	25	26,3%
Couple/colocataires sans enfants	11	11,6%
Couple avec enfants	24	25,3%
TOTAL	95	100,0%

- Un tiers des ménages est composé de personnes isolées.
- Les familles monoparentales représentent le quart des ménages, tout comme les couples avec enfants. Parmi les ménages avec enfants, on relève dans la liste CLH, une forte proportion de familles nombreuses (4 enfants et plus).
- Les couples sans enfants sont les moins nombreux.

Type de ressources

	Effectifs	%
Salaire	18	27,3%
RMI	24	36,4%
Prestations familiales	27	40,9%
Pension et retraites	7	10,6%
Assedic	8	12,1%
ICH	1	1,5%
autre	3	4,5%
TOTAL/ réponses	88	133,3%

- Des ressources provenant à part égale du RMI et de prestations familiales.
- Une faible proportion de personnes bénéficiaires d'allocations chômage.

Secteur désiré

	Effectifs	%
Rennes	14	21,5%
Secteur particulier de Rennes	1	1,5%
Commune Rennes Métropole	8	12,3%
Secteur particulier Rennes Métropole	7	10,8%
Rennes Métropole	25	38,5%
Rennes Métropole et au delà (périphérie,	12	18,5%
Non renseigné	0	0,0%
autre	1	1,5%
TOTAL/ réponses	68	104,6%

- Une recherche principalement orientée sur Rennes Métropole de manière indifférenciée

Type de logement désiré

	Effectifs	%
T1	20	35,7%
T2	15	26,8%
T3	15	26,8%
T4	9	16,1%
T5	7	12,5%
T6	8	14,3%
T7	1	1,8%
TOTAL/ réponses	75	133,9%

- Une majorité de demandes pour des petits et moyens logements.

4.2- Problématique des ménages

Dans le tableau ci- dessous, les problèmes mentionnés sont répertoriés selon trois principales rubriques :

- une première (I) qui regroupe des éléments où la dimension pathologique est explicite : violence et agressivité, troubles psychiatriques ou fragilité psychologique, personne abusée et dominée à son domicile et abus d'alcool ;
- une seconde (II) qui met plus l'accent sur le mode de vie du ménage, ou sa taille, et son inadéquation par rapport aux caractéristiques du logement ordinaire, lié notamment à la disponibilité d'espaces extérieurs
- une troisième de mentions diverses⁵.

Comme il s'agit d'une classification des items mentionnés, les ménages peuvent être classés dans plusieurs des catégories créées, par contre les pourcentages sont calculés sur la base de 86.

⁵ Nous avons cependant exclu de cette analyse les mentions, telles que "Union libre" ou "Séparé d'une union libre", "Marié", "Deux enfants", "Passé difficile", "Dettes de 24,88 Euros", "Suivi ALFADI" ou "Suivi éducatif" que l'on trouve aussi indiqué dans la rubrique "Problèmes rencontrés".

Analyse de la problématique des ménages demandeurs de logements adaptés.

	Nombre	Pourcentage
I- Enjeu de relations de voisinage		
Agressivité, violence	19	22%
Troubles psychiatriques, fragilité psychologique,	16	19%
Personne abusée, logement squatté	8	9 %
Problèmes d'alcool ou toxicomanie	15	17 %
II- Inadéquation logement		
Grandes familles, sur – occupation	11	13 %
Nombreux animaux	14	16 %
Mode d'habiter différent : bricolage, besoins d'espace extérieur, bruits liés à la musique...	13	15 %
III- Divers		
Troubles de voisinage non explicités	13	15 %
Plusieurs expulsions et relogements	2	2 %
Difficultés parentales avec les enfants et adolescents	8	9 %
TOTAL	86	100 %

Quelques observations à ce propos :

- pour plus de la moitié des situations (53%), la problématique dominante mentionnée est relative à des situations de conflits avec le voisinage où la dimension subjective et parfois pathologique est présente. Et encore ce taux peut-il être considéré comme largement supérieur, dans la mesure où d'autres troubles de voisinage (notamment les nuisances liées à la musique où à la présence de nombreux animaux) comprennent également cette dimension ;
- les situations que nous qualifions d'inadéquation du logement ou du mode de vie / habitat représentent un tiers des situations mentionnées. Parmi elles, les grandes familles ne représentent que 13 % des situations. On peut souligner le paradoxe que cette faible proportion est en décalage avec la production de logements adaptés au cours des deux dernières années.

Cette distinction conduit à souligner que la filière de logements adaptés de la CLH regroupe un grand nombre de ménages dont le problème principal n'est pas un problème de logement (puisque'ils sont tous logés en dehors d'une demi-douzaine), mais une difficulté de relations avec leur voisinage, avec les institutions, avec le monde environnant, c'est-à-dire avec le monde et avec eux – mêmes.

Dans quelques situations (le tiers environ de la seconde catégorie), on peut penser que l'accès à un nouveau logement peut résoudre une partie des difficultés des ménages, parce que le mode de vie choisi permet la construction d'une certaine vie sociale, d'une identité collective et individuelle ; ainsi par exemple la présence d'animaux auprès de certaines personnes peut être considérée comme une 'béquille' qui leur évite d'aller plus mal, ce qui ne veut pas dire que ces situations soient définitives et non négociables.

Mais cet accès à un logement nouveau ne pourra être efficace qu'à la condition que le projet s'inscrive dans une démarche de changement du ménage, négociée avec lui, démarche qui doit permettre un travail parallèle sur les autres dimensions des problématiques. Ainsi donc l'accès à

un logement adapté sans accompagnement spécifique (tel qu'observé plus loin), et sans négociation et médiation préalable, ne nous paraît pas cohérent.

Pour les autres situations, plus nombreuses, on peut penser que le problème de logement est secondaire par rapport à la masse des difficultés que vit et fait vivre à son entourage tel ou tel ménage. Le logement semble ici un prétexte pour interpeller des institutions, les professionnels. Dans de nombreuses situations en effet, le seul changement de logement donnerait-il un espoir d'évolution de la problématique du ménage, par exemple dans des cas de désocialisation avec abus d'alcool ou de troubles psychiques visibles ? On peut penser que l'enjeu principal se situe ailleurs.

5. Les enquêtes auprès des locataires

5.1- Le déroulement des enquêtes

Nous avons procédé à 21 entretiens auprès de personnes vivant dans des logements adaptés PLAI (ex-cité Géniaux), PLATS, dans des logements locatifs privés gérés par l'AIVS, ou à la cité des Trois Fontaines, rue Baderot, en utilisant la grille proposée dans la note produite dans le rapport intermédiaire précédent, et à partir des propositions d'échantillon du groupe de pilotage. Ces entretiens semi-directifs se sont déroulés après un contact le plus souvent avec le référent social, quand il était connu. Cet intervenant social a pu être interrogé aussi dans certaines situations.

Nous restituons ces entretiens sous la forme de comptes – rendus qui reprennent la même trame (parcours logement, appréciation sur la situation actuelle, projet résidentiel, relations aux institutions et observations éventuelles).

Dans un premier temps, nous avons voulu disperser les informations recueillies sous différentes thématiques. Cependant, cela réduisait la force des situations et la cohérence des analyses que nous pouvions en faire. Nous optons pour une restitution au cas par cas. C'est pourquoi pour préserver l'anonymat des situations rencontrées, nous ne donnons dans ce tableau ci – dessous que l'adresse que dans les groupes de plusieurs logements et n'indiquons guère les noms des communes concernées en dehors de RENNES, et nous avons pu supprimer quelques données personnelles relatives à la vie des personnes ou ménages rencontrés.

N°	Localisation	Type d'habitat	Situation du ménage
1	Rue des Arts	OPHLM – PLAI	Couple sans enfant arrivé en 2001
2	Rue G. Régnier	OPHLM - PLAI	Couple deux enfants adultes
3	Rue G. Régnier	OPHLM - PLAI	Couple avec deux enfants
4	Square R. Pléven	OPHLM - PLAI	Couple sans enfant
5	Square R. Pléven	OPHLM - PLA	Couple, trois enfants
6	Square R. Pléven	OPHLM - PLA	Couple, trois enfants
7	Commune périurbaine	OPAC	Couple, quatre enfants
8	Commune périurbaine	Copropriété privée, location AIVS	Personne seule
9	Commune périurbaine	AC - PLATS	Personne seule
10	Commune périurbaine	AC - PLATS	Personne seule
11	Rennes	EH- PLATS	Personne seule
12	Rennes	AC- PLATS	Un adulte, trois enfants
13	Commune périurbaine	AC- PLATS	Couple, trois enfants
14	Rennes, cite des Trois Fontaines, rue Baderot	OPHLM – Cité de transit	Couple, quatre enfants
15	Rennes, cite des Trois Fontaines, rue Baderot	OPHLM – Cité de transit	Quatre adultes
16	Rennes, cite des Trois Fontaines, rue Baderot	OPHLM – Cité de transit	Personne seule
17	Rennes, cite des Trois Fontaines, rue Baderot	OPHLM – Cité de transit	Couple et deux enfants
18	Commune périurbaine	Espacil - PLATS	Trois adultes, six enfants
19	Rennes	OPAC - PLATS	Un adulte, deux enfants
20	Rennes	OPAC - PLATS	Couple, deux enfants
21	Commune périurbaine	Projet de PLATS	Personne seule

Une analyse transversale de l'apport de ces entretiens est proposée après ces comptes-rendus, et est reprise de manière synthétique en conclusion

5.2- Comptes-rendus des entretiens

Entretien 1 Mme F. vit dans ce type 3 de l'ensemble Ch. Géniaux, avec son mari depuis octobre 2001 Ils n'ont pas d'enfant, cependant, Monsieur accueille les enfants de sa première union un week-end sur deux. Ils travaillent tous deux comme employés de commerce.	
Parcours résidentiel	Son mari avait habité précédemment dans un pavillon locatif privé à quelques km de Rennes. Ils ont habité ensuite ensemble quelques années allée de Brno à Maurepas. Ils ont voulu quitter ce logement à cause "de l'ambiance" : <i>"Sur le pallier, on avait de gros cas sociaux, la nuit, tous les week-ends et en début de mois surtout, c'était de gros coups de pied dans la porte, c'était l'alcool et la mésentente dans le couple, quand l'homme n'était pas là, c'était calme, mais dès qu'il revenait c'était la zizanie et il y avait un voisin qui buvait avec eux. On essayait de leur dire, mais dès qu'on parlait, on se 'fritait'.</i> <i>"On appelait les correspondants de nuit, mais quand ils venaient, ils nous disaient : on ne peut rien faire, c'est des cas sociaux..."</i> <i>"Donc on voulait partir, on voulait déménager comme d'autres voisins, et on a fait une demande de pavillons, on voulait un pavillon, on aurait attendu dix ans au besoin, on renouvelait la demande tous les ans...jusqu'au jour où on est venu ici.</i>
Appréciations sur la situation actuelle	<i>"Au début pour moi, ça a été la déprime totale ici, c'était pas l'extase du tout, il y avait une odeur de graisses dans le logement...Moi j'ai toujours vécu en tour place du Banat, jusqu'à mes 18 ans, alors de me retrouver toute seule ici, il a fallu un bon mois, et puis j'ai perdu mon emploi à ce moment là..."</i> <i>"On aurait eu un peu plus de choix, on l'aurait refusé, car quand j'ai vu le pavillon, j'imaginais ça plus beau, une cuisine proche de la salle sans séparation, mais comme on avait attendu quatre ans..."</i>
Projet résidentiel	<i>"Ca a changé notre vie, on est moins stressé, mon mari se plaît ici, il ne retournerait sûrement pas en appartement, on a aménagé une salle de sport dans le garage, on a refait la pelouse du jardin et on a installé une palissade sur la clôture, quand on reçoit des amis on peut faire moins attention..."</i> <i>"On n'a pas beaucoup de relation avec les voisins ou avec le quartier, on ne fréquente pas le centre social... On nous a dit qu'il y avait aussi des cas sociaux dans le quartier, mais pour l'instant, c'est très calme, c'est bien</i> <i>"Si on nous avait proposé un T3 dans un petit collectif ? peut-être qu'on l'aurait accepté, faut voir en fonction de l'appartement..."</i>
Observations	- l'attribution de ce logement à ce ménage sans problématique sociale spécifique ne peut se comprendre qu'en référence à la volonté de diversifier le peuplement de ce groupe - le témoignage de ce locataire met en évidence les bonnes relations de voisinage de cette partie du groupe d'habitat, sans conflits apparents, ce qui ne veut pas dire sans difficultés sociales ou personnelles.

Entretien 2

Ménage : Monsieur : 56 ans, reconnu handicapé, madame : 48 ans, agent de surface.

Entretien réalisé Madame, puis avec Monsieur à son retour. Le ménage garde le petit-fils, leur fille habite dans le même groupe de logements.

Parcours résidentiel

Arrivé du Portugal en 1969 (ferme, milieu rural). Habite une première maison de 3 pièces quartier Sainte-Thérèse. Le ménage s'adresse à l'OPHLM, il est logé : cité allée de la Noë à Chantepie, puis cité Charles Géniaux pendant 11 ans. Lorsque la cité est rénovée, le ménage est relogé par l'OP HLM impasse Régnier (1990). *"Certains sont restés là bas, nous sommes venus ici car il y avait un jardin qui permettait de faire du bricolage"*

Madame a travaillé pendant 19 ans dans l'entreprise Mounier. Elle est licenciée en 1990 et est maintenant à la retraite. Monsieur travaillait dans le bâtiment, avant un accident de travail qui le contraint à arrêter.

Appréciations sur la situation actuelle

Le couple vit avec 2 enfants à la maison : une fille de 19 ans, et un fils handicapé de 25 ans. Monsieur a fait des travaux de bricolage : une cloison montée à l'étage pour faire une chambre supplémentaire. Le logement présente des problèmes d'humidité, il a fallu refaire les tapisseries. Visiblement, le logement est investi, approprié. Le jardin quant à lui est un espace de travail à part entière.

Leur fille vit au n° 35 de la même rue. Un choix relevant « *du hasard* ». L'opportunité se présente, après son mariage : la maison est libre au moment où elle cherche un logement.

La rue est appréciée pour sa tranquillité.

« *On se plaît ici, c'est calme, il n'y a pas d'histoires de voisinage. Il y a peu de quartiers comme ça* ». On connaît les voisins : ménages d'origine portugaise, anciens voisins de la cité Charles Géniaux.

Projet résidentiel

Monsieur travaille dans le bâtiment, un accident de travail le contraindra à arrêter ; il se « reconvertis » alors dans le 'bricolage' et la réparation automobile. La garage et le jardin sont totalement investis par la présence de voitures « en réparation ». S'il s'agissait de déménager, ce serait avant tout dans une maison à la campagne, avec un terrain plus grand et mieux approprié à ses activités. « *Habiter dans un HLM, ce serait la mort. Je ne supporterais pas d'avoir des gens au-dessus et en dessous, qui ne vivent pas comme moi ; dans un HLM, on entend tout ce qui se passe* ». Le HLM renvoie à des images de saleté et de manque d'hygiène, mais aussi de mélange ethnique et de différences culturelles insurmontables du fait de la promiscuité liée à un habitat vertical.

Madame, quant à elle, serait tout à fait prête à vivre dans un immeuble collectif, plus fonctionnel et présentant moins de contraintes d'entretien. « *Mais mon mari ne pourrait pas, avec son bricolage, il ferait une dépression s'il n'y avait pas de jardin* ».

Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage

Le ménage dit ne pas faire appel aux services sociaux : « *on se débrouille avec ce qu'on a, une retraite de 6000 francs* ».

Il dit ne pas avoir d'interlocuteurs particuliers à l'OP HLM.

Observations

Il y a correspondance entre les caractéristiques du logement et le mode de vie du ménage, dont le mari est installé dans la durée dans une activité informelle.

Entretien 3

Le ménage est composé de monsieur : 56 ans, préretraité de Citroën, madame : 48 ans, agent de surface.

Entretien réalisé un mercredi avec Monsieur. Madame est absente, à son travail. Les enfants regardent la télévision dans la pièce principale.

Parcours résidentiel

Arrivé à Rennes il y a 40 ans pour travailler chez Citroën., monsieur loge alors dans un foyer pour célibataires, avant d'emménager dans une chambre rue de l'Alma. Il se marie, le couple s'adresse à l'Office HLM et se voit attribuer un logement dans la cité Géniaux, rue Léon Jouhaux, où il reste 10 ans.

Lorsque celle-ci est démolie, le ménage est relogé 30 rue Charles Géniaux. Il y demeure presque 10 ans. Logé dans un T3 avec 2 enfants (aujourd'hui 14 et 5 ans), il fait une demande pour un T4. La demande aboutit 3 ans plus tard. Le ménage emménage le 05 septembre 2002, impasse Régnier, lorsqu'un pavillon se libère.

Monsieur dit qu'il n'a jamais vécu en collectif, et qu'il n'aurait jamais pu y vivre. Il apprécie l'indépendance et la tranquillité d'une maison, ainsi que la possibilité pour sa femme, d'y pratiquer le jardinage « *Je ne pourrais pas être en collectif, ma femme non plus* ». Pour autant, il ne parvient à expliciter plus les raisons de son aversion ; il ne fait pas état non plus d'expériences difficiles en logement collectif, qui l'auraient conduit vers une solution d'habitat adapté. Avant Rennes, il vivait dans un petit village à proximité de Redon. Il formule ainsi sa préférence pour l'individuel : « *On préfère un étage, ça fait plus indépendant* ».

Le ménage a fait une demande pour un T 4 : « *pour un T4, pas forcément ici . Les gens d'ici ont fait construire . Quand on nous l'a proposée, on a tout de suite dit oui* ».

L'arrivée impasse Régnier est appréciée ; les conditions de vie y sont jugées meilleures qu'à Charles Géniaux : une maison et un jardin plus grands, la tranquillité d'une impasse en comparaison de la route passante.

En arrivant dans le logement, des demandes de travaux sont formulées à l'office, des problèmes sont en effet constatés : menuiseries des fenêtres, fuites d'eau sur le toit... Même avec un interlocuteur, référent pour le suivi des travaux, il constate que « *on a eu du mal à faire des travaux* ». Par contre, les tapisseries ont été refaites, choisies par le ménage, avant l'emménagement.

Appréciations sur la situation actuelle

Dans la pièce principale où se déroule l'entretien, les enfants regardent la télévision : l'enfant de 5 ans et sa cousine du même âge, l'adolescent de 14 ans.. Plusieurs lessives sèchent ou sont entreposés dans la pièce : sur les canapés, les chaises... Le cellier-arrière cuisine est approprié, le garage sert à ranger la voiture et à des activités de bricolage

L'activité de jardinage est importante : depuis son arrivée, le ménage a retourné le jardin, fait pousser une pelouse et planté fleurs et arbustes. Il est très bien entretenu, et apparaît autant comme espace de représentation qu'espace à vivre. Il ne porte pas de traces d'usages particuliers. Les limites avec les jardins voisins sont à la fois claires (clôture) mais sans effets de marquage trop affirmés.

Le jardin à l'arrière de la maison est beaucoup plus petit et plus dédié aux usages quotidiens : une terrasse permet la prise des repas.

	Le ménage peut citer l'ensemble des voisins de la rue, qu'il connaissait pour certains avant son arrivée dans le logement. Un certain nombre ont suivi le même parcours : Jouhaux, Géniaux, Régnier. Le précédent locataire provenait également de Charles Géniaux (parti pour accéder à la propriété). En outre, des relations de parenté plus ou moins éloignées existent avec certains. Pour plusieurs de ces ménages, l'impasse Régnier n'est pas une fin de parcours résidentiel, puisqu'ils seraient dans une perspective d'acquisition (projet ou déjà réalisé). Selon l'interviewé, il s'agit plutôt de familles jeunes : <i>« une seule famille est plus âgée que nous. Les autres, c'est 40 ans »</i>. L'impasse est appréciée pour son calme, les enfants peuvent jouer sans risques dans la rue. Ils peuvent aller au petit parc situé à l'arrière de l'impasse. En arrivant ici, le ménage n'a pas eu le sentiment d'arriver en terre inconnue. En outre, le quartier est bien desservi en lignes de bus, le centre-ville n'est pas loin. L'enfant de 5 ans va à l'école du quartier (Moulin du Conte, à proximité du stade) et n'a pas eu à en changer en déménageant. Projet résidentiel Venant d'emménager après 3 ans d'attente, il compte rester dans son logement. <i>« je n'ai jamais vécu en collectif, je ne pourrais pas, ma femme non plus »</i>. Le fait d'aborder cette question provoque un malaise, associé à une menace implicite. Un équilibre semble ici trouvé ; être relogé ailleurs serait vécu comme une injustice non méritée. Envisager des alternatives possibles est difficile, la personne s'avère en effet incapable d'apporter un argumentaire en faveur de sa place dans ce logement. Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage Le ménage a toujours été locataire de l'OP HLM et compte bien le demeurer, comme une preuve de fidélité. Pour autant, la relation au bailleur apparaît très limitée, ni revendicative, ni laudative, une sorte de respect contenu. Cette relation se limite à un interlocuteur, référent pour le suivi des travaux.. L'homme interviewé dit qu'il n'est pas en relation avec les services sociaux. Il connaît l'existence du centre social de la rue Louis Guilloux (distribution des cartes de bus). <i>« Mais on y va pas, il faut vraiment en avoir besoin »</i>. Les démarches administratives relèvent plutôt du domaine de Madame. Observations Si ce logement est évidemment apprécié des locataires, on peut se demander si ce ménage n'aurait pas accepté une autre proposition de T4 dans un petit collectif, et si par conséquent le logement n'aurait pas pu répondre à d'autres besoins.
--	---

Entretien 4

M. et Mme I. habitent ce T3 depuis 8 ans, c'est-à-dire depuis la livraison de ce groupe de logements, square René Pléven. Il s'agit d'un couple de 48 et 43 ans sans enfant. Ils ont tous les deux des problèmes de santé et ne travaillent pas.

Parcours résidentiel

"Avant on a habité rue Rabelais pendant 6 ans, le quartier était bien, mais c'était trop sonore, on entendait en permanence le parquet grincer...On n'est pas resté parce qu'ils allaient démolir.

Appréciations sur la situation actuelle

"Ce qui nous plaît ici ? Pas grand chose, parce que l'inconvénient principal, c'est le bruit de la rue. Avant il n'y avait pas autant de voiture que cela ni de bus. Et nos chambres donnent toutes les deux sur ce côté...C'est répugnant d'appeler cela du logement social. Et puis il n'y a aucun commerce, le plus proche, c'est au cimetière de l'Est, dès que je sors, ça me prend une heure. On se disait, ça fait un peu campagne ici, surtout qu'on nous avait proposé un logement dans la banane.

"On regrette un peu, oui par rapport au centre. On se rend compte qu'on est loin de tout. Pour moi qui suis une femme d'intérieur c'est pas évident. Heureusement qu'on a une voiture maintenant, mais on n'en a pas eu une toujours... heureusement que je n'ai pas d'enfant car il faut prendre le bus...

On va en ville en bus, à Stoc, à la Poterie, mais les dimanches, il n'y a pas de transport, les personnes âgées ou handicapées ne peuvent plus bouger.

"Le côté positif, c'est la terrasse, et on n'a pas le voisinage au-dessus, en dessous ou à côté, et il y a plus de confort dans le logement.

"On a la terrasse où j'ai quelques plantes, mais ça m'aurait bien intéressé d'avoir un bout de jardin, pour jardiner, pour m'occuper, comme moi je ne peux pas retravailler. Et dans le logement, il faudrait des fenêtres plus grandes, la salle est trop grande l'hiver. On aimerait bien retrouver un pavillon comme celui-là à la campagne en dehors de Rennes.

"Les voisins, c'est des jeunes, ça ne dit plus bonjour, ils ne savent plus communiquer. Et les animaux c'est tout un problème, ils traînent dehors et on ne peut pas aller aux poubelles, il n'y a plus de sécurité...J'ai vu des chiens aboyer pendant des heures. Mais dans l'ensemble, il n'y a pas de tapage.

"Mais c'est le problème des voitures...et leurs odeurs. J'ai quitté mon travail pour ça ! Je travaillais à Ouest-France la nuit, je me couchais vers 5 ou six heures, je dormais 3 heures et j'étais réveillé par le trafic sur la rue, et en face, il y a le dépôt SNCF, ça bosse et fait du bruit jour et nuit, je n'ai pas tenu, j'ai fait une dépression, j'étais énervé. Je suis encore sous dépression, ma femme aussi, on prend toujours des médicaments mais nos psychiatres nous trouvent stables aujourd'hui...

On a été déstabilisé ici, on a été stressé, on se rend compte qu'on est encore plus malades qu'avant, parce que le sommeil c'est important."

Projet résidentiel	<i>"Depuis que l'on est là, notre vie a changé en mieux dans un certain sens, mais en moins bien dans un autre. Ici nous sommes isolés, même notre médecin de famille nous l'a dit. Avec le temps, on se dit, si c'était à refaire...? Mais pour l'instant, il va falloir rester là, on va attendre la retraite.</i> <i>"Ce qui nous aide quand même, c'est qu'on est à l'Eglise Evangélique, on est protestant, on assiste aux offices, rue M. Sembat, on est souvent 80 personnes, et on étudie la bible, en groupe. Ca nous aide question relations humaines. Nos psychiatres reconnaissent que ça nous fait du bien..."</i>
Observations	- ce ménage est fragile sur le plan psychologique plus que social, ainsi qu'il le dit lui – même ; mais il a trouvé des ressources nécessaires pour organiser sa vie ; - la question du logement adapté ne semble pas capitale pour lui ; il nous semble que ce couple vivrait aussi bien, si ce n'est mieux dans un petit collectif HLM ; - cet entretien met en évidence cependant l'isolement du groupe R. Pléven par rapport aux différents services de la ville, isolement plus difficile à vivre pour les personnes fragiles.

Entretien 5

M. et Mme J. et leur trois enfants de 13, 10 et 8 ans vivent dans un T5, square René Pléven. Mme travaille dans le secteur public, Monsieur est malade et a le statut d'handicapé (incapacité à 80%).

Parcours résidentiel

"Avant, on habitait square Quentin, dans un des bâtiments collectifs ; ensuite c'était square de Galicie, pendant un an et demi, je ne mettais jamais les gosses sur le balcon, j'avais peur qu'il tombe...le balcon..."

"Square de Galicie, on était au huitième étage, or mon mari a des problèmes de santé, il doit rester des heures branché sur un appareil de respiration, depuis une opération de cœur. Donc quand l'ascenseur était en panne, c'était pas possible pour lui, on n'a donc pas attendu longtemps pour changer..."

C'est vrai que si on nous avait proposé un appartement au rez-de-chaussée, on aurait pris, enfin on nous a proposé un, mais on trouvait que c'était bruyant. On a préféré attendre. Mais maintenant qu'on a goûté à la maison on ne retournerait pas en appartement..."

Appréciations sur la situation actuelle

"Ici on a une terrasse, un jardin, c'est bien pour les chiens, j'ai mis quelques plans de tomates, on a un barbecue qui roule, et la caravane dans le jardin. Dans le logement on a ouvert une porte entre la cuisine et la salle, c'était mal bigorné, il fallait faire tout un détour...Et ce qu'on a fait aussi c'est un grenier dans le garage. Ici, la salle de séjour n'est pas assez grande, mais la salle de bains est beaucoup trop grande...Et puis les portails en bois des jardins sont tout gondolés avec la flotte..."

"Ici c'était assez bordélique pendant 3 ou 4 ans, c'était les flics tous les jours, parce qu'il y avait des problèmes souvent la nuit avec les jeunes. Il y a avait des cambriolages entre voisins...Au début on a été surpris, on commençait à se dire que c'était mieux dans la tour, on entendait du bordel tous les jours. Mais c'est plus calme maintenant, ils ont dû virer quelques locataires dans trois ou quatre pavillons."

Projet résidentiel

"Nous on aimerait bien avoir un nouveau logement HLM également, aller à la Poterie par exemple, pour changer aussi par rapport aux voisins...Tous nos amis sont en appartements, on est biens dans la maison, mais on aimerait changer, même pour une maison à la campagne..."

"Moi, ça fait 11 ans que je ne travaille pas, je m'ennuie quand même, heureusement qu'il y a le foot et le tennis à la télé, et le jardin... les vacances c'est bien, mais pendant 10 ans, c'est long. J'aimerais bien trouver un travail à temps partiel en tant qu'handicapé..."

Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage	Ce ménage a peu de relations avec le travail social : il a été au centre social de la Poterie ponctuellement). De fait ne semble pas avoir besoin d'un accompagnement social spécifique.
Observations	- pour ce ménage, le logement individuel permet un mode d'habiter 'rural', que l'on peut voir lors de la visite : chiens sur la terrasse, cochon d'Inde, aquarium, mode d'occupation du logement, petit stockage dans le garage, etc. - ce logement a donc correspondu à une problématique spécifique, et permis sans doute la résolution de difficultés de cohabitation dans l'immeuble occupé précédemment ; - plus que l'isolement par rapport aux services de la ville, c'est la proximité avec d'autres ménages en difficultés que ressentent négativement ces personnes, ce qui les conduit à souhaiter déménager malgré les avantages de la maison individuelle, pour échapper à la mauvaise réputation relative du groupe et à certaines relations de voisinage. Ce qui démontre bien qu'un ensemble de logements individuels tels que celui de ce square ne peut dans sa totalité être attribué à des ménages en très grande difficulté sociale

Entretien 6

La famille S. habite ce pavillon du square R. Pléven depuis 1994. Les parents ont une quarantaine d'années, les enfants sont ont 18, 17 et 10 ans.

M. travaille dans une société de transport, Mme est femme au foyer et a des problèmes de santé.

Parcours résidentiel	Le ménage a habité auparavant en collectif HLM à Cleunay.
Appréciations sur la situation actuelle	Les prestations du logement individuel sont appréciées : terrasse, jardins avec jardinière. C'est un T4. <i>"On a une chance d'avoir une maison, on peut faire la fête des fois, les voisins ne disent rien"</i> Le quartier l'est moins : <i>"ce qui manque c'est les magasins, ici il n'y en a pas, même pas une boulangerie. Je fais mes courses en moto à Stoc, des fois je fais deux tours."</i> Lors de l'entretien, le logement est un lieu de passage et de vie important : quelques jeunes adolescents, la fille aînée d'autre jeunes filles et un bébé... La serrure de la porte d'entrée est cassée ainsi que la boîte aux lettres (<i>"les gosses montent dessus"</i>), ainsi que les carreaux du garage. La vie de voisinage n'est plus considérée comme difficile maintenant que quelques locataires sont partis (<i>"Je me suis fait voler la moto ici dans mon jardin, il y a un an et demi"</i>)
Projet résidentiel	M. et Mme parlent de partir. C'est l'isolement du logement par rapport à la ville qui pose problème surtout à Mme avec ses problèmes de santé, qui lui rendent difficile l'usage du bus, alors qu'elle n'a pas le droit à Handistar. <i>"Si je veux partir, c'est dans un autre pavillon, à Cleunay, ou à la Poterie à cause des magasins"</i>
Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage	Le ménage a un interlocuteur au centre social de la Poterie. C'est par son intermédiaire qu'il a fait une demande de mutation de logement.
Observations	Cette situation montre l'enjeu que constitue l'intégration de l'habitat adapté dans le quartier : du point de vue urbain, pour l'accès aux services, du point de vue des relations sociales. En dehors de l'isolement en effet, et depuis le changement de certains locataires, le logement semble correspondre aux besoins du ménage, et à son mode de vie.

Entretien 7

Entretien réalisé avec Madame, en présence de Monsieur.

Madame travaille dans une entreprise de livraison depuis un an et trois mois, avec des horaires lourds : 5 h30/19 heures, dont une coupure de 14 à 15 heures. Elle travaillait auparavant au noir, une époque dont elle ne veut plus parler.

Monsieur ne travaille plus ; ouvrier dans les travaux publics, des problèmes de dos l'ont contraint d'arrêter il y a un an. Il ne retravaillera plus.

Ménage comportant 6 personnes : le père, la mère, et 4 enfants de 19, 16, 13, et 5 ans.

Parcours résidentiel

Locataires de longue date à l'OPAC. : 2 appartements occupés l'un pendant 3 ans, l'autre pendant 10 ans. Vivaient auparavant en caravane, au camping.

En 99, le ménage fait une demande à l'OPAC pour une maison. Ils ne supportent plus la vie en appartement : les bruits des voisins génèrent des conflits assez graves. (Une femme isolée avec enfants reçoit beaucoup, un ménage a 2 chiens qui aboient nuit et jour). Or, madame se lève à 3 heures pour son travail.

Une maison apparaît comme la seule solution tenable. Le ménage compte lui-même 5 enfants, et vit dans un T3. L'OPAC se charge de trouver une maison avec l'aide du Pact Arim et de la Mairie. Cette maison est à vendre, le ménage la visite avant que l'OPAC n'en fasse l'acquisition.

Elle est alors dans un état déplorable, et le ménage n'imagine pas comment elle peut devenir vivable. « *Au départ c'était l'horreur* ».

Monsieur et Madame n'ont pas le même projet d'habitat : monsieur souhaite avant tout une maison isolée, au grand air et sans voisinage. Madame ne veut pas s'éloigner du bourg, pour que les enfants puissent aller à l'école à pied.

L'acquisition se fait. Les travaux tardent à démarrer ; ils seront réalisés avant l'entrée dans les lieux. Tout est refait : les sols, tapisseries, peintures, menuiseries, enduits... Seuls les planchers au premier ne sont pas remplacés.

Monsieur a refait quelques travaux personnellement : les peintures des portes, la peinture du mur du garage (avec peinture OPAC), la tapisserie des toilettes. Il ne valorise pas cette intervention, ayant l'impression de palier aux défaillances de l'OPAC. Pour Madame au contraire, ces tâches ont permis d'occuper son mari, ce qu'elle considère comme une bonne chose.

Entré dans les lieux en Avril 2001

Appréciations sur la situation actuelle

De nombreux problèmes sont soulevés : par Monsieur notamment. Pour madame, la formulation de ces plaintes ne semble pas tout à fait légitime « *on ne peut tout de même pas se plaindre. On a quand même une maison qui est bien, même si c'est vrai qu'il y a des problèmes qu'on a signalés et pour lesquels rien n'est fait* ».

Un certain nombre de petits dysfonctionnements sont relevés : une porte d'entrée qui accroche, un plancher de grenier menaçant, et qui en interdit l'usage ; des marches dans l'escalier se soulèvent ; la présence d'un muret côté rue, qui ne permet pas le stationnement du fourgon ; des fuites d'eau qui ont dégradé le meuble de cuisine, une chaudière dont le thermostat ne fonctionne pas bien, avec des répercussions sur les notes de chauffage ; un évier de la salle de bain à remplacer...

Projet résidentiel	Pendant un an, un référent technique s'est occupé de la maintenance du logement. Aujourd'hui, cela ne relève plus de sa compétence. Le ménage ne sait plus vers qui se tourner. Une entreprise s'est pourtant déplacée, et a envoyé un devis à l'OPAC. On leur a dit que les travaux pourraient démarrer à partir de juin, <i>« mais on se méfie. Maintenant qu'on ne va plus être sous tutelle, je ne suis pas sûre qu'ils vont vouloir venir »</i>. Le ménage souhaiterait que de petites modifications soient apportées, pour des raisons de commodité : déplacement d'un évier pour passer une machine à laver la vaisselle par exemple. Mais les demandes se heurtent à des refus ou des non-réponses. Madame est tout à fait satisfaite de la localisation de la maison en centre bourg. Elle apprécie d'avoir des voisins avec lesquelles les relations sont « normales », et apaisées. <i>« les voisins sont sympas, on ne se parle pas forcément, mais au moins, on a pas de problèmes de voisinage »</i>.
Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage	Le ménage ne formule pas de réel projet : monsieur n'est visiblement pas satisfait, et évoque la possibilité de repartir en caravane. Il souhaiterait une maison à la campagne. Elle n'y serait pas défavorable à condition de n'être pas trop isolé. Ayant vécu 20 ans à Chartres, ils souhaiteraient ne pas s'en éloigner. OPAC : le ménage a eu un référent pour la démarche d'installation dans le logement. Pendant un an, un référent technique s'est occupé des problèmes de maintenance. Une troisième personne apparaît comme l'interlocuteur concernant les impayés. Le ménage a été placé sous tutelle pendant 6 mois, pour dettes de loyer et autres dettes, tutelle qui doit prendre fin prochainement, le ménage a encore un retard de loyer. Cela est vécu comme un manque de confiance <i>« ils ont appris qu'on n'allait plus être sous tutelle, et dès qu'ils ont constaté un retard, ils nous ont engueulés, mais ce n'est pas de notre faute, ce n'est pas nous qui nous en occupons. Ils se méfient. »</i> Un plan de remboursement des dettes a été défini avec l'OPAC, qui concerne des dettes du précédent logement. Celles-ci seront apurées en septembre. Madame souhaite délivrer à l'OPAC une autorisation de prélèvement automatique, afin de ne pas prendre de risque et de retomber dans une spirale d'endettement. <i>« Maintenant qu'on a bien relevé la pente. C'est derrière nous, nos problèmes »</i> Le ménage a bénéficié d'un suivi ALFADI ; toutefois cette intervention est intervenue trop tard, selon eux : <i>« je ne sais pas à quoi ça a servi, parce qu'ils sont venus quand on habitait déjà ici. Alors que c'est avant qu'on avait des problèmes de voisinage. Je ne sais pas comment ça se serait passé s'ils étaient venus quand on habitait là bas »</i>.
Observations	Le logement est adapté actuellement à la situation du ménage, notamment en raison du maintien des relations anciennes sur la commune, mais on voit que la situation et l'installation sont fragiles.

Entretien 8

M. K. nous a été présenté comme schizophrène par son tuteur. Il nous reçoit presque déshabillé dans le séjour de son petit logement situé dans une petite copropriété privée d'une commune périurbaine.

Parcours résidentiel

M. K nous parle de son parcours : il a 47 ans, il habite ce logement depuis un an et demi. Il y vit seul. Il est originaire de ce secteur du sud – est de Rennes et a gardé quelques relations avec un oncle et une tante qui habite dans une commune proche. Il a un frère qui habite dans un autre département.

M. K. a un parcours logement complexe : logement en location privée, séjours à l'hôpital psychiatrique, lieu de vie à Redon, logement AIVS, logement des Trois Fontaines, et actuel logement AIVS.

M. n'a pas apprécié son séjour de 2 ou 3 ans, à la cité des Trois Fontaines, rue Baderot. *"C'était pas bien, c'était mal situé, c'était trop prolétaire. J'ai fait des rencontres avec des marginaux, des manouches. Tu leur donnes 100 F. pour le hashich et ils ne te le ramènent pas... J'ai eu des problèmes, je ne me défendais pas... Un jour, je marche, on me fait un croche – pied, et je me suis retrouvé à l'hôpital psy, on m'y avait envoyé en taxi..."* M. préfère son logement actuel à Baderot.

Appréciations sur la situation actuelle

Cette pièce n'a pour seul mobilier qu'une table et qu'une chaise. La table et le sol de la pièce sont jonchés de multiples objets et surtout de denrées alimentaires, où les achats frais du matin (produits laitiers et fruits) se mêlent aux denrées périmées de plusieurs jours et aux restes alimentaires divers. Difficile de dire que le 'propre' ici se mélange au 'sale', puisque la tonalité générale de cette accumulation n'est que dans le second registre.

M. nous parle de sa solitude et de ses amours : *"Ici, tout seul, ce n'est pas rigolo, c'est l'ennui, la tristesse, la solitude... alors je passe mon temps à écouter la radio et à regarder la télévision..."*

Il préfère cependant sa situation actuelle à ses séjours en psychiatrie : *"Il faut supporter les autres, on est tous ensemble, ils peuvent perturber mon équilibre en écoutant de la musique."*

"Je fumerai moins si je trouvais une femme... je fume un paquet et demi à deux paquets par jour... Ce qui me manque, c'est mon amour d'école : elle devait être en quatrième, elle m'a souri, je lui ai tourné le dos et ça m'a provoqué j'ai du remonter mes bretelles, mes épaules frétilaient... des étoiles partout... c'était une belle fleur de miracle. Je l'ai recherchée du côté de P... à vélo, mais je ne l'ai jamais retrouvée, c'est dommage, je pense qu'on vivrait d'amour et d'eau fraîche."

M. aime la bande dessinée, il avait une collection de Blueberry : *"j'ai tout prêté, et je ne les ai jamais revus. Je suis trop bon, trop con. J'ai perdu pas mal de disque aussi, on m'a volé"*.

Projet résidentiel Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage	M. K. nous parle également : - du temps qu'il passe dans sa commune dans les bars : <i>"Un bon café, une clope..."</i> semble constituer un stéréotype auquel il s'identifie ; - du temps qu'il passe aussi dans le hall de la fac de Villejean : <i>"j'ai des connaissances dans le milieu étudiant, j'aime bien aller à la fac, je prends le bus..."</i> - du travail qu'il a pu faire dans sa jeunesse, plus d'un an en région parisienne, quelques mois à St Brieuc - de la manche qu'il fait quand il n'a pas d'argent : <i>"Ici les gens sont radins, un ou deux Euros c'est exceptionnel, à Rennes, ça donne mieux"</i> de sa souffrance : <i>"Au fond de moi – même, je suis quand même malheureux. Je suis habitué à vivre seul, mais ici j'ai quand même pris un coup de vieux. Etre à côté d'autres personnes et avoir une salle pour le journal, le café, faire une belote... oui ce serait pas mal, je serais moins seul."</i> M. K. est actuellement sur la liste des demandeurs d'habitat adapté pour les problèmes suivants : "Curatelle renforcée de l'APASE, + suivi CHGR. M. a des comportements exhibitionnistes + occasionne des bruits le matin.". Mais lui-même n'a pas de projet. A l'appui de la demande figure l'exposé de la situation par le délégué à la tutelle de l'APASE, dont nous extrayons les éléments suivants : - la tutelle renforcée existe depuis 1982 - la demande d'un nouveau logement adapté est motivée par les plaintes du voisinage (pour le bruit tôt le matin et l'exhibitionnisme). Les copropriétaires et locataires de la résidence notent notamment <i>"qu'il prend le frais l'été en tenue d'Adam, qu'il peut crier la nuit et proférer des insultes... et qu'en conséquence, les parents n'osent plus laisser leurs jeunes enfants jouer dehors."</i> Cette pétition date de novembre 2001, cependant, les propriétaires ont refusé de porter plainte. M. K rencontre toutes les semaines son tuteur à l'APASE. Celui – ci passe également à son domicile épisodiquement. Il nous dit avoir un suivi thérapeutique et notamment une injection de médicament en CMP toutes les trois semaines.
--	---

Observations	Ce parcours et cette situation mettent en évidence : - la complexité de la problématique de M., dont la psychose rend impossibles toute démarche contractuelle formelle sur des objectifs précis, ainsi que toute pression éducative (qui ne pourrait que renforcer son angoisse et ses difficultés de relations), ce qui ne veut pas dire toute relation de suivi ; - l'insuffisance du suivi actuel basée sur la curatelle et la gestion spécifique du logement par AIVS, ne permettant pas non plus un travail de relation avec le voisinage ; - l'intérêt d'un partenariat formalisé entre les intervenants sociaux (tutelle, CDAS et CCAS de la commune) et le secteur sanitaire (le CHGR) : en effet M. est censé suivre un traitement dans un CMP en ambulatoire, mais il n'est pas certain que ce traitement soit suivi régulièrement ; - l'intérêt que présenteraient pour cette personne un point d'ancrage tel qu'un lieu de rencontre avec des co- résidants et des intervenants sociaux, et un suivi spécialisé par un SAVS ; un tel lieu serait aussi pour lui beaucoup moins angoissant que l'isolement actuel. Le passage de M. K. d'un logement à l'autre depuis quelques années sur l'agglomération de Rennes montre aussi que la recherche d'un logement adapté est un palliatif à une absence de solution de suivi, et une difficulté des institutions à adapter leurs modes d'intervention, du fait qu'une telle personne était prise en charge par la psychiatrie il y a 10 à 15 ans. Bénéficiant d'une certaine autonomie, cette personne aurait sa place aujourd'hui soit dans un Foyer de vie ou occupationnel, soit dans une petite pension de famille avec une présence quasi – quotidienne. Malgré les problèmes de voisinage, dont on ne peut dire s'ils sont fréquents, on peut se demander si installer cette personne dans un autre logement ne consisterait pas simplement à déplacer les problèmes et donc à multiplier les voisins mécontents par deux.
---------------------	--

Entretien 9

M. H. a entre 45 et 50 ans. Il nous reçoit dans son petit logement d'une commune périphérique de RENNES, où il a emménagé récemment.

Parcours résidentiel

M. a vécu tantôt en chambre meublée, tantôt hébergé, tantôt à la rue. Il a aussi vécu en HLM collectif avec une concubine. Il a vécu également pendant un an et demi dans un logement de l'AIVS qu'il souhaitait quitter parce qu'il était trop petit.

"Les HLM je ne les aime pas. Tout le monde se regarde par la fenêtre. Ici j'ai mon jardin, j'embête personne. Je ne bois plus, j'ai mon logement, ma télé...Ca a arrêté ma vie que je dormais à gauche, à droite, ce n'est pas toujours intéressant, on est obligé de tout trimballer...aller aux bains- douches..."

"Je cherchais un logement le plus vite possible, sinon je restais encore à la rue, la santé en prend un coup, le moral aussi... J'ai accepté ce logement tout de suite. Je suis en train de refaire ma dentition..."

"Le fait de me retirer un peu en dehors de RENNES, ça m'a fait du bien aussi, je suis moins souvent à RENNES, ça m'a éloigné de mes connaissances, sans être fier..."

"Mais j'ai gardé l'habitude de la rue, je fais toujours la manche, c'est un contact, je vais toujours au même endroit au Colombier, j'ai été quinze jours sans le faire et quand je suis revenu, il y avait des gens qui me demandaient de mes nouvelles..."

Appréciations sur la situation actuelle

M. bénéficie d'une pension handicapé et est suivi par un service de tutelle.

Il apprécie la disposition d'une cour devant sa maison, notamment pour son chien

"J'ai toujours eu un chien, je ne me séparerai pas de mon chien ; à la rue, les gens préfèrent coucher dehors que de se séparer de leur chien, c'est pour ça que je n'allais pas dormir aux foyers".

"Ici j'ai le chauffage électrique, mais je ne chauffe que cette pièce pour ainsi dire...Dehors, on avait l'alcool qui donnait l'impression de chauffage."

"J'ai pu la pêche d'un gars de 30 ans. Le logement c'est bien pour le chauffage, mais ça m'a donné envie aussi d'arrêter de boire, mais ça n'a pas été facile, le robinet il n'a pas arrêté de couler pendant quatre ou cinq jours, mon médecin m'avait dit de boire ...J'avais déjà été quatre ans sans boire, quand j'étais avec ma concubine, mais quand elle m'a laissé, j'ai repris le verre...Je fais partie du mouvement Les buveurs guéris, parce que l'alcool c'est une maladie..."

"Je me plais bien ici, j'ai mon vélo, ça ne me dérange pas de descendre à RENNES à vélo. Le dimanche, je regarde la télé et je m'occupe de mon jardin, j'ai tout planté (jardin situé ailleurs sur la commune), j'ai fait des parterres de fleurs aussi devant et dans la cour, j'arrive à m'occuper l'esprit."

"J'ai été à l'inauguration du métro quand même"

M. a déjà refait la peinture de son logement.

Il apprécie que la cour ait été délimitée récemment, notamment par rapport au logement d'à côté :

"On est bon voisin, on se dit bonjour, on a chacun notre indépendance."

Projet résidentiel	<i>"J'ai pas l'intention de quitter ici"</i>
Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage	M. est suivi par ALFADI, il est sous curatelle ("des fois c'est eux qui viennent, des fois c'est moi" toutes les semaines environ), et a une aide – ménagère de quelques heures par semaine (surtout pour le repassage, dit-il)
Observations	L'accès à ce logement adapté occupé aujourd'hui par cette personne fait partie d'une dynamique de changement induite par de nombreux facteurs : la fatigue de la rue au fur et à mesure de l'avancement en âge, le passage par différentes étapes de logements intermédiaires, un suivi social sur une longue période également. Il est probable que les caractéristiques de ce logement (presque individuel, disposant d'une cour isolée, et situé hors de RENNES) contribuent fortement à la réussite de ce parcours. Un relogement dans un habitat collectif ordinaire n'aurait sans doute pas été possible.

Entretien 10

M. C est locataire de l'AIVS dans un petit logement d'une commune périurbaine.

Parcours résidentiel

M. C. a passé son enfance dans un immeuble collectif du Sud de RENNES. Il a vécu un an et demi dans plusieurs logements HLM : pendant une période à Villejean, et ensuite dans un petit immeuble, où il eu des mauvaises relations de voisinage.

"C'était un immeuble occupé surtout par des personnes âgées, alors les ragots du dimanche matin...et comme j'avais un chien et que je recevais quelques amis de couleur, il y a eu trois personnes à me faire la guerre...Ils ne se rendent pas compte que la France a changé, qu'il y a un mixité des populations...A Villejean, j'ai bien vécu avec le chien et je n'ai jamais eu de souci ; il y a plus de tolérance dans les grands ensembles que dans les petits immeubles

Mais honnêtement c'était pas possible de vivre avec un chien. J'étais sur un chantier, je donnai la clef à un voisin pour le sortir à midi... J'ai dû m'en séparer six mois avant de venir ici...

Et comme je devais aussi de l'argent, on ne m'a pas donné le choix, je suis arrivé dans ce logement"

Appréciations sur la situation actuelle

M. C. est en arrêt de maladie pour quelques semaines. Il travaille sur des chantiers en tant que plâtrier (15 F. le m2, ce qui lui permet de gagner plus de 10000 F. certains mois)

M. considère que ce logement est provisoire, notamment en raison de sa taille.

"Ici, j'ai ma tranquillité, quitte à ce que ce soit ennuyeux. J'ai un petit chez soi, alors qu'avant j'avais un grand chez les autres. J'ai moins de relations mais c'est mieux. Je m'isole, mais j'ai pu lire, j'ai pu me poser parce que je suis assez loin de tout le monde.

Quelque part oui, ça a été une bonne chose de partir, c'est clair. Ici, le 'bisness' n'est pas possible, sur cinq ou six tours il y a une clientèle potentielle, ils ont le magasin en Zup sud et la clientèle place de la Mairie. Ils vont faire leurs courses avec les tickets du CCAS et ils mettent tout ça dans le coffre de leur BMW. Ici il n'y a rien de tout ça, c'est la localisation qui compte"

Il regrette que son logement soit si petit, et qu'il n'ait pas la possibilité de faire le jardin, ou même d'élever quelques poules. Il envisage de refaire le sol de son logement.

Projet résidentiel

M. n'envisage pas de rester dans ce logement.

"Je resterais si c'était plus grand. Ils m'ont parlé de 6 mois, ils n'ont pas trop mis la pression."

"Je devrais avoir une rentrée d'argent d'ici quelques temps. Je paie mes dettes et j'aimerais me poser quelques part à la campagne. Si je suis sérieux, je pense acheter quelque chose. Si j'ai une maison, je reprends un chien, sinon je ne refais pas la même erreur..."

Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage	M. rencontre une AS de secteur, pour des questions de budget notamment. Par ailleurs c'est l'AIVS son interlocuteur.
Observations	La caractéristique principale de ce logement adapté qui contribue à la dynamique de changement de cette personne est sa localisation en dehors de la ville centre, des quartiers connus et des anciennes relations. Le facteur temporaire du séjour dans ce logement correspond également à la problématique de cette personne.

Entretien 11

M. L. vient d'emménager dans une petite maison acquise et réhabilitée par un organisme HLM de RENNES. Il a plus de quarante ans et cinq enfants : deux adolescents d'une première union et trois jeunes d'une seconde femme dont il est séparé. Il perçoit une pension d'invalidité de 3700 F. par mois, suite à des séquelles d'un traumatisme crânien à l'âge de 15 ans.

Parcours résidentiel

M. a vécu ces dernières années dans quatre logements successifs AIVS, a fait un séjour à la résidence Paul Bert, et a vécu dans son camion aménagé pendant deux années également, selon ses dires, ainsi qu'en caravane.

L'une des maisons qu'il a occupée était insalubre selon lui, et cela a été la cause du fait que ses jeunes enfants ont été pendant une période "confiés à la DDASS"

Il commence l'entretien en exprimant une forte insatisfaction :

- *"j'avais demandé un type T3 et ils me donnent un T2 !"*
- *"je suis là depuis le 15 avril et Espacil m'a promis du matériel avant le 15 juin et j'attends toujours de la peinture et de l'enduit...c'est à moi aussi d'installer la boîte aux lettres et le portail "*
- *"ils m'avaient dit que j'aurais pas de voisins et quand j'ai mis de la musique, les flics sont venus me parler de tapage nocturne, en plein jour ! c'est vrai que j'aime bien écouter de la musique assez fort avec des amis."*

Appréciations sur la situation actuelle

M. reconnaît cependant que cette maison a quelques atouts : les deux pièces sont assez de taille confortable, la cour lui permet de ranger son camion, un bateau et une voiture. Il a l'intention d'acheter une Nevada et une Mercedes, de les bricoler...Quand ses grands fils viendront, ils dormiront dans le camion aménagé. Il y a aussi l'appentis où il peut stocker différents objets.

Mais il maintient son propos négatif : *"J'avais le couteau sur la gorge, j'étais obligé d'accepter, ils n'avaient pas cherché d'autres solutions...."*

Il ne veut plus entendre parler d'AIVS ou d'ALFADI, ou du Pact - Arim *"Ils nous avaient promis des châteaux en Espagne, on faisait les plans de ce que l'on voulait."*

Et ils ont mis nos enfants à la DDASS, on s'est battu pour les récupérer..."

Il a été expulsé, dit – il, d'un logement de l'AIVS et indique qu'il a écrit au ministre à ce sujet et fait des démarches avec un avocat. De même, il indique faire des démarches pour suspendre le versement de l'A.P.L. par la CAF à l'organisme bailleur, en raison de l'absence de finitions du logement.

Projet résidentiel

M. parle de vivre à la campagne. Il souhaiterait une maison individuelle plus grande, cela permettrait peut-être au couple de revivre ensemble, alors que la taille actuelle de la maison ne le permet pas.

Tout en précisant qu'il n'a pas d'apport personnel, M. indique aussi à plusieurs reprises que la formule de la location – vente l'intéresserait, *"en mettant un peu plus que l'A.P.L."*

Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage	Les enfants, qui vivent chez Mme en collectif HLM, bénéficient d'une mesure d'AEMO. Par ailleurs, M. indique ne pas avoir besoin de l'aide d'autres professionnels.
Observations	On est dans une situation où l'insatisfaction par rapport au logement et les récriminations par rapport aux institutions sont telles qu'elles expriment un rapport au monde tourmenté. Mais peut-être s'agit – il aussi d'une façade présentée à un interlocuteur extérieur, à qui on montre son autonomie. En effet, exprimer sa satisfaction reviendrait aussi à reconnaître sa dette à l'égard de professionnels et institutions, c'est-à-dire à reconnaître sa dépendance à leur égard. Difficile alors de savoir si un apaisement peut résulter de cette nouvelle installation.

Entretien 12

Mme M. habite cette maison individuelle d'un quartier périphérique de la Ville de RENNES depuis 1997. Elle est locataire de l'AIVS. Elle y vit seule avec ses quatre enfants de 10, 7, 6, et 2 ans. Elle a 31 ans.

Parcours résidentiel

Mme a vécu dans deux immeubles HLM à RENNES, au Blosne dans deux immeubles collectifs, ainsi que dans un CHRS avant l'emménagement.

Au début, la maison ne lui a pas plu. *"Il a fallu que je nettoie à fond, c'était insalubre, au début je lavais les enfants dans le lavabo de la cuisine. Et après c'était un vrai chantier...Mais dès que la chaudière était là et que l'on a pu se laver là-haut, ça a été..."*

Appréciations sur la situation actuelle

Elle nous indique se plaire dans ce logement et ce quartier. Elle a aménagé sa chambre dans le séjour afin de laisser les 3 chambres de l'étage aux enfants ; ces chambres sont petites cependant, et elle a des lits superposés dans l'une d'entre elle.

Au début les factures de chauffage étaient trop élevées, environ 900 F. par mois, le sol de la salle a été refait cependant, et depuis la facture a un peu baissé.

Elle dispose d'un assez grand jardin extérieur, il est peu cultivé mais relativement entretenu.

Elle apprécie le quartier, ses enfants vont facilement sur le terrain de foot à proximité.

Elle apprécie de ne pas avoir de voisins, *"On ne me dit rien vis-à-vis de mes chiens. En collectif, les gens sont toujours contre vous, parce que si quelqu'un a pissé dans l'ascenseur, c'est votre chien évidemment"*.

Elle apprécie également d'éviter à ses enfants les fréquentations du Blosne, mais elle a gardé quelques relations avec une ex-voisine, et avec sa mère qui y vit toujours.

Elle connaît un peu ses voisins, et notamment des parents d'amis de ses enfants.

"Ce qui manque, c'est un marché de quartier, parce qu'avec les petits, on ne peut pas se permettre d'aller partout"

Projet résidentiel

Mme s'est mariée quelques mois après son emménagement dans cette maison. Elle est aujourd'hui séparée et élève seule ses enfants.

"Ils me disent que c'est provisoire, donc je suis inscrite aux HLM, récemment j'ai fait ma demande, mais pour aller dans les tours de Maurepas ou de la ZUP, non ! On m'a dit qu'il fallait que je fasse ma demande, et je trouve ça ennuyeux quand même, j'ai déjà vécu 17 ans au 15 étage"

"Si je déménage et qu'il nous trouve une autre maison, c'est très bien. Sinon, je pense qu'on restera ici jusqu'à ce qu'ils nous trouvent mieux aux HLM".

Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage	Mme va au centre social du quartier (La Maison Bleue), mais elle regrette qu'il n'ait pas beaucoup d'activités, telle que la couture, cuisine et goûter qu'elle pratiquait dans un local pour habitants au Blosne. Elle sollicite une AS du secteur ponctuellement. Ses enfants fréquentent la piscine, le terrain de foot ...
Observations	Ce parcours met en évidence une véritable installation de la personne dans son nouveau logement, dans son quartier, dans une nouvelle vie...L'image donnée est une image très positive, notamment sur le plan des relations sociales, ici plus vécues sur le mode d'un choix personnel, que subies comme dans l'habitat collectif. Dans ces conditions, il est difficile d'apprécier si une nouvelle mutation doit être proposée, en considérant que le logement adapté est du logement temporaire, ou un logement définitif, tant que le ménage n'exprime pas de souhait d'un déménagement.

Entretien 13

M. A. habite dans une maison située dans un village d'une commune périphérique, depuis 2 ans. Il y vit avec sa femme et ses trois enfants, dont un bébé. Le couple a une trentaine d'années.

Parcours résidentiel

Après un parcours complexe, M. a habité dans des logements de la Ville de RENNES, du côté de la gare et boulevard Villebois Mareuil. *"C'était des squats légaux pendant 4 an. On était obligé de mettre du scotch sur les toilettes. Les logements sont précaires On est rentré là parce qu'on était sous association, ALFADI, on avait demandé la campagne, c'était notre but, on aurait attendu 10 ans, c'est ce qu'on voulait..."*
"J'ai complètement déconnecté de tout ça, des squattes, les journées étaient toujours les mêmes, tu restes sur la même marche à attendre... Les flics des fois, ils mettaient juste un peu de motivations dans tout ça ...
Ce qui m'a sauvé, c'est que j'ai fait une crise cardiaque, ça calme, fallait que j'arrête de boire, il fallait que je quitte tout ça.
Et puis les enfants qu'on élève, et qui nous élève en même temps..."
Ils avaient d'abord trouvé un appartement du côté de Clémenceau. Mais avec l'enquête de voisinage, vu qu'on était à moitié sauvage... Alors qu'ici, on a dit oui d'office..."

Appréciations sur la situation actuelle

Globalement, le jugement est positif, l'isolement par rapport au bourg n'est guère jugé trop difficile, même si le ménage ne dispose pas de voiture : les enfants prennent le car scolaire, les adultes se déplacent en mobylette et vélos.
La maison dispose d'une cour utilisée en terrasse et pour un chien et d'un grand jardin, non cultivé actuellement *"Je ne suis pas trop bricoleur, et ce qui manque c'est les fonds..."*
Le chauffage du logement est par contre jugé trop coûteux. *"Il y a grand, 90 m2, et c'est mal isolé, mais ils vont mettre du double vitrage." Le budget (RMI + prestations familiales) est donc très serré.*
"Je ne m'ennuie pas, 4 heures, c'est vite arrivé, les gosses rentrent de l'école."
"C'est un avantage d'être isolé. A RENNES, je connaissais trop de monde, ici c'est plus familial.
Et on est à RENNES en une demi – heure de bus, pour les papiers pour les mômes"
Les relations de voisinage ne paraissent ni conflictuelles ni proches. Mme a fait un stage à la mairie.

Projet résidentiel

"On va rester là, c'est bien une maison comme ça, même si ça manque un peu de meuble..."
"C'est un bon principe, les gens comme nous, il y en a un paquet qui veulent un logement à la campagne. Nous ça nous a bien aidé..."

Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage	<i>"On connaît ALFADI depuis 10 ans, ça se passe bien, ils téléphonent de temps en temps. On est un peu le bon exemple d'ALFADI. L'AS du quartier nous envoie vers eux "On est sous – locataire, mais par rapport à locataire, ça change rien"</i>
Observations	- On peut donc bénéficier d'un accompagnement social et être ainsi "sous association" comme sous perfusion... - Il s'agit d'un cas apparemment exemplaire de changement de trajectoire et de parcours, qui satisfait les personnes concernées, et également sans doute les divers intervenants qui ont contribué à cette évolution. - L'offre d'un logement adapté paraît avoir été déterminante dans ce parcours, en effet un autre logement n'aurait sans doute pas produit les mêmes effets. La localisation hors de Rennes a permis en particulier une rupture avec des fréquentations antérieures. Le 'rêve d'un logement à la campagne' entendu souvent chez les personnes en difficulté peut donc être pris au sérieux et produire des effets. On soulignera cependant que d'autres événements ont été tout aussi importants, et notamment le fait d'avoir frôlé la mort.

Entretien 14

Mr. et Mme C. vivent à la cité des Trois Fontaines rue Baderot avec leurs quatre enfants de 18, 16, 13, 8 ans depuis 1988. M. travaille dans une entreprise du bâtiment, Mme est mère au foyer.

**Parcours
résidentiel****Appréciations sur la
situation actuelle**

Quoique la belle-mère et la grand-mère (87 ans) y vivent également, c'est un tableau noir qui est dressé de la vie dans la cité des Trois Fontaines :

- *"il y a des rodéos de voitures surtout l'été, maintenant ça s'est calmé*
- *"c'est très bruyant*
- *"la voisine à côté a plus de 30 chats, ils viennent jusque dans la maison, si on appelle la fourrière, ça finit en bagarre en face*
- *"on a volé notre voiture, du linge, le séchoir à linge, les fleurs du jardin sont saccagées, la police ne fait rien et à la TA ils ne veulent même pas enregistrer notre plainte, quand ils savent qu'on vient de la rue Baderot*
- *"ça pourrait être bien s'il y avait moins d'alcooliques ici, quelques fois ils jouent au palets devant, ça finit toujours en bagarre.*
- *"le logement est en mauvais état, de l'eau coule de la toiture...*
- *"le voisin a une crise d'épilepsie presque tous les jours, les pompiers interviennent parfois, ils l'emmènent et le soir il revient. Quand il fait une crise, c'est aussi par manque d'alcool. Et ça lui arrive de pisser par la fenêtre."*

Projet résidentiel

Le ménage a demandé de partir de la cité depuis longtemps. Ils sont inscrits sur la liste des demandeurs pour un logement adapté. Et ils sont en première position pour un logement en cours de travaux à la Lande du Breil. Ils doivent y emménager après l'été. Ils n'auraient pas accepté une proposition en appartement, disent – ils car ils ont également deux chiens. Le souhait : la tranquillité, pas de voisin.

Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage	Mme apprécie la présence des intervenants sociaux de l'APRASE pour l'aide aux devoirs, pour l'aide pour les papiers, ou pour les sorties proposées. Mais en dehors de ces relations, elle indique ne pas solliciter d'autres intervenants sociaux.
Observations	Cet entretien donne un aperçu de la complexité de la situation de la cité des Trois Fontaines : - il se produit une interaction négative des problèmes et difficultés qui concernent tous les aspects de la vie quotidienne, en raison de la concentration de ménages en difficultés, de la mauvaise qualité des logements⁶, et de l'architecture et organisation urbaine (bâtiments de mauvaise qualité et identifiables par l'environnement, rue en impasse, absence de relations avec l'habitat environnant...) ; - le parcours de ce ménage semble logique et cohérent ; on peut cependant s'étonner d'une mutation vers un logement adapté en l'absence de dossier social constitué et d'une validation par le groupe habitat adapté de la CLH, de l'absence de référent social partenaire dans la démarche de changement de logement ; - en effet, si le ménage semble assez autonome pour n'avoir pas besoin d'un accompagnement social spécifique, on peut penser qu'un travail de relation avec un référent du CDAS à l'occasion de cette mutation de logement serait intéressant, notamment pour faire lien avec les techniciens chargés des travaux en cours dans le logement, à propos duquel le ménage ne semble pas avoir été consulté.

⁶ Cf. l'étude du CERUR de 1992 sur les aspects techniques, architecturaux et sociaux de la cité, pour le compte de l'Office HLM.

Entretien 15

Mme O. a 53 ans, son mari en a 58. Elle vit à la cité des Trois Fontaines, rue Baderot depuis près de 6 ans.

Parcours résidentiel

Le couple a habité avant à Maurepas dans un petit collectif pendant 23 ans, et précédemment dans un autre logement locatif. *"De Maurepas, on a été expulsé, on avait des dettes de loyer..."*

Appréciations sur la situation actuelle

"Depuis qu'on est ici, on a toujours eu des ennuis. Quand c'était habité au-dessus, on recevait de l'eau de javel, des nouilles, etc. par la fenêtre, ça faisait crever les fleurs. C'est plus calme maintenant qu'il n'y a plus personne au-dessus."

"La cité, ce n'est pas formidable, parce qu'il y a toujours du bruit, on ne peut pas dormir tranquille, la musique à tue-tête, ce n'était plus vivable, le petit ne dormait pas non plus. Maintenant, c'est plus rare, seulement lors des fêtes..."

"En hiver, c'est pas bien chauffé, la chaudière ne se met en route que si c'est vraiment froid."

"On a le RMI, ça fait juste, il ne rentre pas grand chose en fin de mois. Mon mari fait des petits travaux en plus, on y arrive..."

Le logement occupé est un T3. Mme héberge fréquemment un de ses petits enfants de un an environ (le logement de sa fille serait trop petit pour l'élever avec ses autres enfants). Son petit-fils dort donc dans sa chambre, tandis que ses fils (29 ans et 30 ans) partagent l'autre chambre (*"Ils ont du mal à vivre seuls, ils ne sont pas aptes à prendre un autre logement. Les enfants veulent rester avec nous jusqu'à tant qu'on vit. Ils ne nous dérangent pas, ils s'occupent à écouter de la musique, regarder la télé, ils regardent le foot en ce moment..."*)

Dans le logement : un caniche (*"on le sort accompagné, sinon ils ne reviennent pas"*), des oiseaux en cage...

Projet résidentiel

"Je veux un T4, un pavillon si possible, parce que j'ai un petit chien ; ou un appartement au 2^{ème} ou 3^{ème} avec un balcon. Ma belle fille a habité square du Banat au 14^{ème}, rien que d'y aller chez elle, j'avais l'impression de..."

"Non, je ne veux pas rester dans la cité...pour les problèmes de voisinage surtout, on espère avoir déménager pour la fin de l'année...depuis plus de deux ans, on a fait une demande de changement, on a demandé Cleunay, Route de Lorient, la ZUP..."

"Ils m'avaient proposé Chantepie, mais c'était une maison à un passage à niveau, c'était pas la ville, c'était au milieu de magasins, le jour il y a du va-et-vient, mais la nuit on aurait été comme de vieux cons, moi je suis trouillarde..."

Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage	Mme est en relation avec une assistante sociale du CDAS de Maurepas. Elle sollicite également les intervenants de l'APRASE ponctuellement pour les papiers.
Observations	La volonté de se détacher de la cité est forte. Difficile cependant, lors d'un seul entretien, d'apprécier si le projet de relogement a été travaillé entre un référent social, le ménage et le bailleur, en l'absence de dossier constitué à la CLH, quoique ce ménage soit classé sur la liste des demandeurs de logement adapté. Plus précisément, on voit bien que la cohabitation des enfants adultes de 30 ans avec leurs parents n'est pas quelque chose de logique, et mériterait d'être éclaircie. Est-il logique alors d'entériner une mutation de logement avec la même situation familiale ?

Entretien 16

Entretien réalisé avec Madame

Mari : décédé : a travaillé pour l'entreprise Blain, puis aux abattoirs.

Parcours résidentiel

Le ménage est arrivé parmi les premiers à la construction de la cité des Trois Fontaines, il y a 28 ans. Il vivait au départ, avec 4 enfants, dans un T5. Il a déménagé une fois il y a 15 ans pour intégrer un logement plus petit après le départ des enfants. Auparavant, Madame vivait en caravane avec ses parents forains. Elle a épousé un sédentaire. Ressources : retraite : 3500 francs. Avec l'A.P.L., le loyer résiduel est de 300 francs, auquel s'ajoutent les charges (200 francs par mois).

Appréciations sur la situation actuelle

La maison est constituée d'une pièce et d'une cuisine au rez-de-chaussée, et de 2 chambres à l'étage. Elle est bien entretenue, soignée et décorée. Les derniers travaux réalisés par l'OPHLM remontent à trois ans : sols. *« Ils ont fait ça comme des cochons »*. Pour le reste : peinture, faïences *« c'est à nos frais »*.

De nouveaux travaux ne sont pas envisagés *« ils ne veulent rien faire »*. Elle a le sentiment qu'il faut se battre pour obtenir une intervention de l'office : *« ça a été vraiment difficile pour qu'ils viennent mettre une butte à l'entrée, pour éviter les inondations. Vu que le sol est en pente, les eaux venaient s'écouler dans la cuisine. »*

En outre, certaines interventions sont interdites comme la peinture des fenêtres et des volets. Or, comme l'office n'intervient plus, disent-ils, les menuiseries se dégradent.

Le jardin est entretenu et fleuri.

Madame connaît « tout le monde dans la cité ». Trois générations ont vécu ici depuis son arrivée. Dans les premiers temps, les personnes se mariaient au sein même de la cité. Ce qui n'est plus le cas, *« les gens s'en vont, parce que les HLM ne relogent plus ici »*.

Si elle connaît ses voisins, personne ne rentre chez elle, elle entend marquer ses distances avec des voisins chez lesquels les passages sont incessants : la frontière espace public/espace privé n'est plus respectée, la rue est devenue un prolongement naturel de l'habitat (anciens gens du voyage). Elle peut citer la plupart des riverains : une famille de marocains par exemple installée depuis 20 ans, *« des gens très polis »*.

Elle a également de la famille qui habite la cité : un neveu, une sœur. Son neveu a lui-même deux belles sœurs sur le secteur.

Sa fille a été logée dans l'immeuble collectif de la cité, mais elle a souhaité en partir très rapidement *« c'était dégueulasse »*. Depuis, elle a trouvé un logement rue de Saint-Malo.

Le quartier vit de manière plus calme qu'avant ; pour autant, les problèmes persistent : alcoolisme notamment. Des détritus de toutes sortes sont jetés par les habitants sur les espaces publics *« et les services ne les ramassent pas »*. Des caddies provenant de Casino sont régulièrement abandonnés sur les trottoirs, ou entreposés dans les jardins. Certains y font brûler de la ferraille, des sacs d'ordures ménagères y sont déposés.

En outre, il existerait un trafic de voitures volées, connu de tous puisque ces voitures occupent régulièrement le fond de l'impasse le week-end. Une famille de gens du voyage est citée : *« ils volent des voitures neuves qu'ils cassent, ils poussent des hurlements en pleine nuit. L'autre nuit, ils ont complètement brisé l'arrêt de bus... »*. Outre ce trafic, cette famille continuerait à venir s'installer dans le square, pour faire des feux, passer une soirée, boire. La police limiterait ses interventions à des rondes trop rapides.

Pour autant, la situation s'est globalement calmée depuis quelques années, l'insécurité y est moins tangible : *« j'ai été victime d'une tentative de vol. Mais maintenant ça va mieux, avant il fallait le pétard pour se défendre »*.

Projet résidentiel	Madame ne souhaite pas faire une demande pour un autre logement : la cité est à proximité du cimetière où elle se rend tous les jours. Elle s'interroge sur le sort de la cité « <i>on ne sait pas si ça va sauter</i> ». Elle ne souhaite pas partir, et ne pourrait pas vivre en collectif "<i>Ce n'est pas ma vie. Les appartements sont trop petits pour mes meubles. En plus ici, tous mes enfants sont à côté.</i>"
Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage	Le centre social est sollicité pour l'aide aux devoirs pour sa petite fille qu'elle garde après l'école. Pour le reste, elle dit ne pas vouloir faire appel aux services sociaux. Elle a été « aidée » par une assistante sociale, mais n'en conserve qu'un mauvais souvenir. Compte tenu de son faible niveau de ressource, la personne essaie d'obtenir un échelonnement de ses dettes. Elle considère que l'assistante sociale ne l'aide pas dans ces démarches. Aussi tente-elle ses négociations en direct avec les créanciers (EDF, GDF, OPHLM...)
Observations	Malgré les multiples inconvénients de ce logement dans la cité, on voit bien qu'il correspond au mode de vie du ménage. Le nombre important de relations familiales proches est également un facteur important qui ne peut pas être considéré comme toujours favorable. Le mauvais état du logement ou ses problèmes techniques ne sont guère un facteur favorable à l'établissement de bonnes relations avec les institutions, puisqu'ils sont les signes d'une non-reconnaissance.

Entretien 17

Ménage : bénéficiaire du RMI. Monsieur : travaille depuis plus d'un an à la Motte Brûlon, (activité dans maraîchage.) Madame : sans activité professionnelle, s'occupe des enfants (dont un en très bas âge). Les filles de 16 et 19 ans : font des remplacements dans des entreprises de nettoyage. Entretien réalisé avec Madame et sa fille de 17 ans.

Parcours résidentiel

Ménage issu des gens du voyage. Vivait auparavant, sur un terrain à la Robiquette, (puis ?) un logement ville de Rennes. Arrivée dans la cité il y a 15 ans. L'arrivée dans la cité est liée au fait que la maison auparavant occupée est abattue. Le ménage ne se rappelle pas avoir fait de demande particulière à l'OPHLM, la maison habitée ne répond pas à une demande, à un choix : *« on a été mis là d'office »*.

Appréciations sur la situation actuelle

Madame éprouve une lassitude vis-à-vis de son logement. Plusieurs facteurs entrent dans ce jugement négatif :

- la taille du logement : jugé trop étroit, avec ses trois chambres pour loger 6 personnes : les parents, deux garçons de 8 ans et 2 mois, trois filles, de 19, 16 et 11 ans. (3 filles ont déjà quitté la maison, et sont mariées : l'une vit en maison, l'autre sur le terrain de Gros Malhon) ;
- des travaux ont été faits par l'OPHLM il y a quelques années (6 ou 7 ans) : les sols, l'électricité, la plomberie, un compteur d'eau, l'installation d'un portail. Mais depuis, l'état du logement s'est largement dégradé. La plupart des tapisseries se sont détachées, liées à l'humidité sur les murs. Or, ces tapisseries avaient été faites par le ménage lui-même avec l'aide des compagnons bâtisseurs.

Depuis, l'OPHLM ne voudrait plus faire de travaux, le devenir de la cité étant en suspens. De son côté, le ménage souhaite avant tout partir : *« du coup, on n'a pas redemandé de travaux. »*

Il ne voit pas matériellement comment procéder à des travaux d'entretien : il faudrait vider et entreposer les meubles le temps d'un week-end dans un lieu mis à disposition par l'office. *« Mais les HLM ne veulent pas ; nous on serait prêt à faire quelque chose, mais il faudrait qu'ils nous aident »*.

Au-delà de l'entretien, c'est la tenue même du logement qui témoigne des conditions de précarité et de marginalité de la famille. La grande pièce est très peu meublée : un vieux canapé, et une petite table ronde basse. Le reste paraît encombré de cartons, chaises de bébés. D'emblée, elle apparaît plus comme un débarras que comme pièce à vivre. Le petit jardin à l'avant n'est pas planté ou fleuri. Il prolonge l'intérieur à son image (ou vice-versa) : des planches, matériaux de rebus, ferrailles sont entreposés.

Les activités du ménage se prolongent sur l'espace extérieur : qu'il s'agisse de nettoyer la voiture, ou de faire brûler de la ferraille, ce qui n'est pas sans endommager les arbres plantés sur le trottoir d'en face.

Le quartier *« des fois c'est calme, des fois c'est pas calme »*. Globalement, on considère cependant que le quartier est plus calme qu'avant. Les jeunes qui habitaient là auparavant se sont mariés et ont quitté la cité.

La personne dit connaître tous ses voisins, même si la plupart sont partis. *« les HLM ne relogent plus ici. Ils ne savent pas s'ils vont abattre »*.

Le ménage apparemment régulièrement visité par des connaissances (pas nécessairement du quartier). Ces rencontres se déroulent semble-t-il autant à l'intérieur qu'à l'extérieur, sur la rue.

Projet résidentiel	Le ménage a fait une demande pour partir de la cité et pour une maison plus grande : elle dispose d'un T5, et souhaiterait au moins un T6, pour permettre aux enfants les plus grands de disposer de leur propre chambre. Toutefois, elle ne se fait pas d'illusions sur les propositions qui pourraient lui être faites. La première perspective naturellement envisagée correspond à un logement dans une cité du type de celle de Géniaux : « <i>Des cités, il n'en reste pas beaucoup. Ils ont abattu celle de Chantepie, et celle de la route de Lorient</i> ». Elle ne pourrait envisager vivre en collectif, associé à l'image de la tour « <i>on est habitué à une maison</i> ». Lorsque l'on lui esquisse les variantes de l'habitat collectif, elle finit par ne pas rejeter l'idée d'un petit collectif. L'alternative au pavillon serait le terrain privatif, équipé d'un point d'eau, d'électricité et de sanitaires, sur lequel le ménage pourrait revivre en caravane. Par contre, reprendre une vie sur terrains aménagés n'est pas envisageable « <i>ça fait trop longtemps qu'on a arrêté le voyage</i> ».
Interlocuteurs et services connus utilisés par le ménage	Le centre social est cité spontanément, pour l'aide aux devoirs, et les activités de jeux, de sortie proposées. Les ressources du ménage sont constituées du RMI (3000 Francs) et d'allocations pour 4 enfants. Il est sous tutelle éducative. Le rôle de cette tutelle est perçu comme se résumant à la venue hebdomadaire d'un travailleur social pour apporter les allocations. La tutelle est à la fois vécue comme une sécurité, qui met à l'abri des dettes, mais également comme une entrave à l'exercice de la responsabilité et une marque d'indignité.
Observations	Cet entretien rend compte de la complexité du devenir et d'une intervention sur la cité, que l'on ne peut pas considérer pouvant rester en l'état encore de longues années. L'état du logements ne crée pas les conditions d'un bonne appropriation et de bonnes relations avec les institutions, les habitants savent donc qu'ils n'habitent pas un quartier normal. Difficile cependant de distinguer dans cet échange ce qui relève du discours officiel, de représentation, et ce qui relève d'une démarche plus volontaire traduisant une volonté de changement. On peut s'interroger en particulier sur la capacité de la famille à vivre les contraintes liées à un habitat semi-collectif, mais l'expression d'un telle demande ou l'hypothèse d'un relogement en caravane sur un terrain privé mériterait d'être travaillée.

Entretien 18

Entretien réalisé avec la fille de 18 ans, en présence de la belle-mère (seconde femme du mari). Une grande longère, relativement excentrée du bourg, en bordure de la 4 voies. Le père, à la retraite depuis 3 ans, s'occupe du terrain acheté par la famille sur une commune proche : maïs, haricots, courgettes, salades, y poussent pour la consommation et pour la vente. La mère est salariée dans une exploitation maraîchère.

Parcours résidentiel

La famille vivait auparavant dans le bourg, une maison de bourg « assez délabrée ». La famille comprenait à l'époque le père, la mère, la belle-mère, et 7 enfants. Aujourd'hui, 6 enfants vivent encore au foyer ; la fille aînée de 18 ans (en terminale), les fils de 17 et 14 ans, la petite dernière à l'école. Le père, actuellement à la retraite emmène et va chercher matin et soir les enfants à l'école, au collège et au train pour rejoindre le lycée. Pour leurs déplacements, le ménage est obligé d'avoir deux voitures.

Appréciations sur la situation actuelle

La maison est constituée d'une grande pièce à vivre et d'un espace de préparation des repas (la cuisine proprement dite étant située à l'arrière). Cette pièce comprend un coin salle à manger, un coin salon télévision. L'espace est vaste ; si le mobilier est plutôt occidental, des objets de décoration rappellent les origines de la famille. L'ensemble est globalement bien entretenu. Les 4 garçons couchent dans une chambre, les parents et la petite dernière dans une seconde ; la belle-mère et la fille aînée ont chacune leur chambre. Une ancienne grange sert de vaste espace de débarras. Dans le jardin, un potager a été réalisé sur toute la longueur de la maison. Un espace est réservé au bricolage : 4 voitures y sont entreposées. Du fait de sa localisation en bordure de 4 voies, le bruit est la première source de nuisance. Il est difficile de faire du jardin un espace de vie (même si deux balançoires y sont installées). La maison est excentrée, on ne peut parler de voisinage. Les parents n'ont pas de relations avec les habitants de la commune.

Projet résidentiel

Les parents n'envisagent pas de déménager. Selon la fille, ses parents et surtout son père ne pourraient pas vivre en appartement, du fait de son mode de vie : « *il faut respecter les autres, ne pas faire de bruit. Or, il faut toujours qu'il fasse quelque chose avec ses mains, qu'il répare. Il est trop bruyant. Ma mère c'est la même chose, mais c'est plus le côté jardinage* »

Observations

On est dans une situation de réponse adaptée en termes d'habitat en raison du mode de vie du ménage.

Entretien 19

Entretien réalisé avec Monsieur. Monsieur travaille dans un service public (entretien). Après avoir travaillé pendant plusieurs années dans une entreprise dont il a été licencié. Il mettra du temps à retrouver du travail, d'abord en tant que contractuel, puis titulaire d'un poste.

Vivent actuellement au logement : Monsieur et ses deux derniers fils de 11 et 14 ans.

Parcours résidentiel

A toujours été un locataire OPAC. Avant d'arriver dans ce logement il y a 9 ans, le ménage vivait rue Marc Sangnier, dans un petit collectif. Il s'agissait d'un T3, trop étroit pour y vivre à 6, avec 4 enfants. Le ménage à l'époque fait une demande pour un T4, et « L'OPAC nous a proposé cette maison. C'est tombé comme ça ». Le ménage qui était arrivé un an auparavant avait de grosses difficultés : après leur séparation, chacun est parti vivre ailleurs.

Une première proposition est d'abord faite : un pavillon à Acigné. Mais celui-ci est jugé trop éloigné du lieu de travail de monsieur (Rennes) et il se trouve en bordure de rue passante.

Quand cette proposition est faite, elle correspond aux attentes du couple : avant tout une maison, pour les enfants en bas âge. La vie en collectif est considérée en effet comme difficile dans ces circonstances : les voisins ne tolèrent pas facilement le bruit des enfants.

Lors de leur arrivée, le logement est nu. Les horaires de Monsieur lui permettent de réaliser lui-même les travaux de finition du logement : peintures et tapisseries. Il est aidé dans cette démarche par les Compagnons Bâisseurs. Puis il refait l'ensemble des peintures, tapisseries et sols. Il change également tout le mobilier, afin d'offrir à ses enfants un nouveau cadre, et leur permettre de prendre un nouveau départ. Il refait seul avec l'aide d'un ami le rez-de-chaussée. A sa demande, l'OPAC accepte de lui donner la tapisserie pour entreprendre l'étage.

Appréciations sur la situation actuelle

Les contacts avec le voisinage sont bons. La famille voisine est bien intégrée. Dans la rue Fontaine, les relations relèvent du bonjour/bonsoir et des petits services occasionnellement rendus. Les enfants (école Landry, collège Hautes Ourmes), ont leurs amis sur le quartier.

On regrette que le quartier n'offre pas d'espaces de détente pour les enfants : petits terrains de foot, espaces de jeux de plein air... C'est un quartier qui évolue et se transforme ; avec les nouvelles constructions, de nouvelles familles avec enfants arrivent. Le besoin existe.

Projet résidentiel

Pour le moment, il n'envisage pas partir. « On se plaît ici. Maintenant, les enfants ont repris des activités. Les enfants peuvent profiter du jardin, c'est un espace de jeux ». Lui-même joue au palet. Le jardin permet d'inviter de la famille.

Il n'envisage pas pouvoir revivre aujourd'hui en collectif ; trop de souvenirs sont attachés à la maison. Le souhait de rester est d'abord lié aux enfants, et à leur stabilité. Plus tard, pourquoi pas, quand il sera seul.

**Interlocuteurs et services
connus utilisés par le
ménage**

Il connaît le centre social. S'il ne fait pas appel aux services sociaux, il est en relation étroite avec ATD quart monde : pour l'aide aux devoirs, la garde des enfants, quand il travaille en week-end ou le soir. « *Ce sont des amis, j'ai confiance* ».

Il fait partie d'A.T.D. quart monde, mouvement au sein duquel il est fortement impliqué.

Avec l'OPAC, les relations sont bonnes : il a un interlocuteur privilégié et connaît l'agence Villebois-Mareuil. Concernant les problèmes de maintenance, les locataires peuvent faire appel directement aux entreprises sous-contrat, pour la robinetterie et la plomberie.

Entretien 20

Entretien réalisé avec Monsieur (et avec la participation de madame).

Monsieur, arrivé en tant que rapatrié d'Algérie en 1961. Madame est la seconde épouse : elle arrive en France en 1990.

Monsieur a exercé diverses activités professionnelles (bâtiment, usine), aussi bien à Rennes que dans l'Est de la France. Il est en invalidité pendant 15 ans, et en préretraite depuis 1 an.

Parcours résidentiel

Monsieur arrive en France en 1961 et Rennes en 1964. Il vivra seul puis avec sa première femme et ses enfants dans différents logements. En tant que rapatrié d'Algérie, il adresse ses demandes à la préfecture : *« je peux demander à changer de logement quand je veux »*. Premier logement à Sainte-Thérèse, puis à Villejean (ne sait plus si c'est un logement Aiguillon ou OPHLM) ; le logement est trop petit, il déménage square de Galicie. Puis revient à Villejean, *« un quartier où il se plait »* (logement Aiguillon), puis rue Louvain (OPAC). L'OPAC lui propose en 1982 un pavillon à Patton.

Vivait depuis 10 ans dans un pavillon sur le quartier Patton. L'OPAC vient lui proposer ce logement au moment de sa construction en 1992. Il le visite, mais à l'époque, il se trouve bien à Patton, et n'est pas convaincu de l'opportunité d'un déménagement *« on avait vécu là-bas pendant si longtemps, c'est là que les enfants avaient grandi, j'aimais bien, et puis il y avait le parc des Gayeulles . « Au début on était un peu perdu, on ne connaissait personne ici »*.

L'installation sera retardée pendant quelque temps, une canalisation ayant sauté pendant un week-end, la maison est totalement inondée. Quand il arrive, le chantier n'est pas terminé. Il fait appel à un cousin pour faire une terrasse , le sol du garage, et la pelouse du jardin à ses frais. *« L'OPAC nous a dit que c'était à nous de le faire »*.

La tapisserie n'a été faite par l'OPAC qu'un ou deux ans après l'installation dans les lieux. Le ménage a choisi lui-même sa tapisserie et payé le surcoût .

Aujourd'hui il ne regrette pas ce choix : *« on est mieux ici, la construction est de meilleure qualité, c'est plus solide, ce n'est pas du préfabriqué, les chambres sont carrées ; et puis on est plus tranquille, on n'a pas de voisins »*. A Patton, la vie de voisinage n'était pas nécessairement facile, du fait de la présence de 8 enfants au foyer. *« Il y avait là bas des couples sans enfants, des gens maniaques qui ne supportaient pas les enfants ; il y avait quelqu'un qui faisait le gendarme »*.

Lors de son arrivée, le ménage comprend encore les 5 enfants du premier mariage, et un enfant du second (aujourd'hui, seules deux filles de 6 et 10 ans vivent au domicile).

Appréciations sur la situation actuelle	Il n'y a pas eu de travaux faits par l'OPAC depuis les premiers travaux réalisés au départ. Madame dit qu'elle fait un grand ménage deux fois par an : lave les murs et les plafonds. De fait, le logement est bien entretenu, et on ne peut pas parler de prime abord de vétusté. Monsieur vient de retapisser la chambre d'une de ses filles et lui acheter un mobilier tout neuf. La pièce principale est composée de deux salons : un premier à l'occidentale (canapé et fauteuils en cuir), un second plus arabe (lit de coin et table basse ronde, devant la télévision). A l'étage, trois des quatre chambres sont occupées : l'une par le couple, et les deux autres par chacune des filles. Le jardin : terrasse et pelouse, table de jardin, séchoir à linge. Les modes d'investissement du jardin restent très discrets (pas d'activités de réparation, de bricolage...). La vie de voisinage se limite à des relations courtoises « <i>Bonjour / bonsoir</i> » et petits services. Le quartier est apprécié pour ses qualités de tranquillité.
Projet résidentiel	Aujourd'hui, le ménage se sent bien ici, et n'espère pas déménager, surtout dans un HLM. <i>"Ici, les filles ne sortent pas du jardin, même pas dans la rue ; si on était en HLM, ça serait différent"</i> Il serait d'ailleurs intéressé pour acheter cette maison, si elle était en vente.
s et services connus utilisés par le	Il n'a pas été en contact avec les services sociaux depuis 7 ans. Avec l'OPAC, le ménage a un interlocuteur unique « <i>on se connaît depuis toujours</i> ». Pour les problèmes de maintenance, il fait appel directement aux entreprises sous contrat (plomberie, robinetterie, sanitaires) et se dit satisfait du service rendu.

Entretien 21.⁷

Nous avons retenu cette situation après avoir entendu à son sujet deux propos contradictoires : d'une part que cette personne, surnommée parfois "la dame aux chiawas" était entrée dans un logement adapté à Chartres de Bretagne, il y a quelques années ; au contraire, que cette attribution de logement avait été un échec, et que Mme S. n'y était pas entrée ou restée.

Parcours résidentiel

Mme S. est une personne d'environ 45 ans aujourd'hui. Elle a connu un parcours difficile en étant parfois à la rue ou hébergée. Dans les années 1996-99, elle était logée à Chartres de Bretagne dans un petit logement (en sous location AIVS) composé de deux pièces : l'une pour elle, l'autre pour ses petits chiens.

Mme S. est une personne fragile. A Chartres, elle bénéficie d'une certaine reconnaissance et tisse progressivement des relations sociales, notamment à partir de son petit élevage de chiens : suivi par la CESF, relations avec le vétérinaire, relation avec un psychiatre, relations avec le CCAS, suivi d'un atelier de peintures, etc.

Projet de logement adapté

L'élevage de chiens devient l'objet d'un conflit avec le propriétaire de ce logement. C'est pourquoi la conseillère logement met en relation l'AIVS et la commune de Chartres de Bretagne, à propos d'un logement dont cette-ci est propriétaire rue de la Poterie. Le principe de faire des travaux dans ce logement pour en faire un logement qui serait attribué à Mme S. est retenu. Ce logement pouvait bien correspondre à ses besoins :

- maintien dans la commune et des relations qu'elle y a nouées
- proximité des services et notamment des transports collectifs
- disposition d'un espace à l'arrière de la maison, adéquat pour les chiens (protection contre le vol, séparation du logement et en même temps proximité).

Or Mme S. n'est restée dans ce logement que quelques jours. Pourquoi ? Selon la conseillère logements,, les trois éléments principaux qui expliquent cet échec étaient les suivants :

- Mme S. n'a pas été associée à l'aménagement de cette maison (par crainte d'une trop grande personnalisation des prestations ?)
- aucune porte n' a été créée entre la salle d'eau et l'espace arrière pour les petits chiens (malgré la demande de la CESF), obligeant Mme S. à sortir de son logement sur la rue pour accéder à l'espace arrière des chiens. De ce fait, elle a dormi deux nuits dans le cabanon avec ses chiens, et ensuite a installé ses 25 chiens dans sa salle d'eau ;
- enfin, le déménagement a été organisé avec une certaine ostentation avec l'intervention du Secours Catholique (apport de mobilier neuf, etc.), ce que Mme S. a vécu comme du "voyeurisme".

Au bout de quelques jours, Mme S. a quitté ce logement en envoyant une partie de ses chiots dans un appartement d'un immeuble de RENNES. Avec l'autre partie, elle a trouvé refuge chez des amis en Mayenne et ensuite sur une commune du Morbihan, où elle occupe depuis 3 ans le sous – sol d'une maison individuelle (elle téléphone parfois au CDAS de Chartres de Bretagne).

⁷ A partir d'un entretien avec Mme LEPEINTRE, CESF au CDAS de Chartres

Observations

- l'accompagnement social très long, sur plusieurs années, a été assuré par la CESF du CDAS dans le cadre d'un contrat signé par les deux parties à chaque étape ;
- l'inscription sociale progressive de cette personne dans la commune
- les conséquences du ratage décrit : rupture de ses relations sociales fragiles, création probable de problèmes de voisinage dans un immeuble collectif HLM où elle a du déposé ses chiens momentanément, et reprise d'un parcours d'hébergement difficile pour elle et aussi pour ses hôtes ;
- les causes de cet échec, selon nous : l'absence d'une démarche de programmation rigoureuse (mettant en rapport de travail les intervenants de travail social et les intervenants techniques, en présence d'un tiers), l'insuffisance de poids de l'expertise sociale et psychologique par rapport à l'expertise technique (l'élevage de chiens n'était pas pour cette personne un seul loisir, mais un élément important de son équilibre psychique ; il fallait donc en tenir compte de manière capitale dans le projet).

5.3- Une lecture transversale des entretiens

a- Parcours résidentiel et circonstances d'arrivée dans le logement

Les parcours de cité en cité, et à l'intérieur d'une cité :

Les locataires rencontrés à Baderot, rue des Arts, rue G. Régnier et square R. Pléven habitent généralement là depuis longtemps ; même s'ils ont emménagé dans leur logement plus récemment, ce sont « des anciens de la cité ». Aussi, le parcours résidentiel qui précède l'arrivée dans la cité paraît lointain et peu présent dans le rapport actuel à l'habitat (de Chantepie ou de la rue Léon Jouhaux à Géniaux puis impasse Régnier, à l'intérieur de Baderot....) Ces parcours sont relativement divers : la vie en caravane, le logement locatif privé, la chambre meublée, un premier logement dans le parc locatif social. Toutefois, ces parcours laissent généralement peu de place à l'habitat collectif ; celui-ci n'a constitué qu'un temps court, entre le domicile parental et la constitution du « véritable » domicile conjugal.

Le récit de l'arrivée dans la cité apparaît correspondre, non pas à un accident de parcours, des difficultés de vie particulière, mais plutôt à une période « d'installation », de construction du foyer : arrivée des enfants, vie professionnelle dans une entreprise voisine. Depuis, le parcours s'est accompli au sein de cité : on a fait une demande pour un logement plus grand, plus petit, mieux placé etc.

On garde aujourd'hui les souvenirs, mais aussi les pratiques (plus discrètes) de la vie de la cité traditionnelle ; les réseaux de relations se sont tissés sur le site : des relations de famille se sont créées par les mariages, les cooptations. Ces ménages ont connu l'évolution de la cité :

- ainsi les logements qui ont remplacé l'ex – cité Charles Géniaux apparaît au travers des entretiens, encore occupée en grande partie par d'anciens locataires. Mais si l'on regarde les statistiques de peuplement, on constate qu'exactement 50 % des logements ont été occupés en 1990 et 1991, et que 5 logements ont vu leurs locataires changer depuis 1997. La rotation moyenne sur ce groupe de 30 logements serait donc d'un logement par an ;
- la cité des Trois Fontaines, rue du docteur Baderot, après les premières années dont certains éprouvent de la nostalgie, a connu une période d'importantes dégradations, (violences, conflits de voisinage, dégradations, agressions, occupations par des gens du voyage...,). Si les choses se sont un peu améliorées depuis, le quotidien n'est guère toujours facile.
- le Square R. Pléven présente une configuration intermédiaire entre les deux groupes précédent : l'installation dans les logements est ancienne pour certains, et là également comme à Baderot, plusieurs locataires rejettent le groupe et souhaitent en partir.

De la même façon, les habitants de la rue Fontaine, installés depuis l'origine de la cité, ont des souvenirs plus flous de leur parcours résidentiel précédent.

Un parcours en logement social collectif devenu intenable

Pour un grand nombre de ménages rencontrés sur les opérations récentes, l'arrivée dans le logement fait suite à une expérience difficile dans du logement collectif. Les relations de voisinage étaient devenues insurmontables : des difficultés personnelles cumulées (fragilité psychologique, précarité sociale et économique, alcoolisme...) sont parfois brusquement accentuées par un accident de parcours (perte d'un emploi, maladie, accident de travail), fragilisant la situation du ménage : le voisin devient un exutoire de ses difficultés propres, la relation d'altérité en est transformée...

On peut repérer au moins deux façons de gérer cette difficulté : les uns se soumettent, expriment cette relation sous le registre de la domination, et de la soumission... Ils apparaissent absents, en retrait, victimes de ce type de relations, comme s'ils n'y avaient pas participé, et n'avaient fait que la subir. Sortir de cette situation de logement paraît le seul échappatoire. Les autres au contraire réaffirment leur présence et leur autorité au sein du collectif, générant ainsi une surenchère dans la relation conflictuelle.

Le logement adapté comme une opportunité dans un parcours ascendant

Il s'agit là de locataires qui ont suivi un parcours résidentiel au sein du parc social et qui ont fait une demande pour un logement individuel, quand leur situation familiale et/ou professionnelle s'est modifiée : la constitution d'une famille nombreuse (avec généralement des recompositions familiales). La demande porte sur un logement plus grand et le pavillon proposé est vécu comme une opportunité.

Les difficultés qui ont pu conduire à cette situation de logement sont tues ou exprimées discrètement, on ne veut garder de l'arrivée dans le logement qu'un caractère « d'installation », de stabilisation, de « normalisation ». Le nouveau logement peut être associé par exemple à un nouveau travail, comme si ces événements positifs coïncidaient et se renforçaient mutuellement.

Dans le même registre, on trouve les ménages qui viennent à un logement adapté après un parcours d'hébergement ou une situation sans domicile fixe. Le logement adapté est une chance que saisit la personne, si cette offre s'accompagne d'un processus de changement sur d'autres plans (personnels).

b- Appréciation de la situation habitat actuel

De l'impression première à son évolution

Il n'est pas rare que la première impression de la maison proposée ne déclenche pas une bonne impression, y compris lorsque les personnes ne supportent plus leur situation de logement :

- la maison visitée avec le bailleur n'est pas encore acquise et n'est pas remise en état. On n'imagine pas comment elle pourrait devenir vivable
- elle ne correspond pas à l'image que l'on se fait du pavillon rêvé. Il s'agit certes d'une maison, mais d'une sorte de maison de pauvre :
- elle signifie une part de déracinement, même si l'on a demandé à quitter le précédent logement.

Ces premières impressions de départ parviennent ou pas à être surmontées :

- certains les **surmontent** effectivement, tentent de les contourner par leurs propres interventions : bricolage, rajout d'une cloison pour créer une nouvelle pièce, création d'une terrasse ; aménagement du jardin ; choix des tapisseries, quitte à en payer le surcoût ; négociation avec le bailleur pour obtenir son intervention, avec l'aide ou pas des Compagnons Bâisseurs.

- certains **se résignent**, ne s'estimant pas légitimes à exprimer des plaintes ; ils se sentent incapables, ou n'imaginent pas qu'ils pourraient entreprendre eux-mêmes les petits travaux de bricolage pour résoudre les problèmes rencontrés.
- d'autres visiblement **ne parviennent à s'y faire** : il ne leur est pas possible de composer avec un inconvénient majeur comme le bruit d'une route passante, ou la localisation de la maison par exemple. Ils résistent sur le mode de la revendication, mais une revendication désespérée, que l'on sait perdue d'avance. Elle constitue un exutoire, où le bailleur est visé.

Des modes d'appropriation pluriels

Un chez soi difficile à créer

On peut identifier une catégorie de ménages où le logement apparaît peu entretenu et en désordre (selon des degrés divers). Cette situation paraît exprimer des formes de détérioration de la relation sociale, à la fois :

- dans sa dimension d'altruisme (au sens de l'échange, du don et de la dette), sous tendant par là même, une relation de prise en charge, l'exercice d'une responsabilité, d'un service à rendre.
- Dans sa dimension d'altérité (au sens de la relation à l'autre) et qui implique la capacité à marquer de la frontière, à poser de la différence. D'où la présence d'univers chaotiques, où semble régner la confusion : la place des choses n'est définie, pas plus que celle des personnes au foyer.

On rencontre lors de l'enquête des ménages qui tentent de réinvestir le lieu d'habitation mais aussi de reproduire de la distinction entre les espaces du propre et du sale, du caché et du montré, et de recréer ainsi une forme d'ordre social, même s'il s'agit d'approches discrètes et fragiles.

Tel autre exemple témoigne d'une forme de désengagement à l'égard du logement, une présence au lieu incertaine, forme d'errance, et parfois d'un désordre psychique grave, c'est-à-dire d'une incapacité intrinsèque, quelque soit les incitations éducatives ou les pressions contractuelles qui ne pourraient que renforcer les formes pathologiques de la maladie.

Lassitude et désinvestissement

Le ménage peut exprimer une réelle lassitude vis-à-vis de son logement, cela est surtout vrai sur la cité des Trois Fontaines, rue Baderot : depuis que les derniers travaux ont été réalisés par le bailleur (les sols, l'électricité, la plomberie, un compteur d'eau, l'installation d'un portail), l'état du logement s'est encore dégradé. La plupart des tapisseries se sont détachées, liées à l'humidité sur les murs.

Plusieurs ménages souhaitent avant tout partir, d'autant plus qu'ils savent que l'avenir de la cité est en suspens. Ils ne voient pas matériellement comment procéder à des travaux d'entretien. Au-delà de l'entretien, c'est la tenue même du logement qui témoigne des conditions de précarité et de marginalité de certaines familles. Confusion et dénuement pourraient faire penser que l'on est sur le départ. Le petit jardin à l'avant n'est pas planté ou fleuri. Les activités du ménage se prolongent sur l'espace extérieur : qu'il s'agisse de nettoyer la voiture, ou de faire brûler de la ferraille, ce qui n'est pas sans endommager les arbres plantés sur le trottoir d'en face.

La même observation peut être faite pour certains logements du square Pléven.

Un lieu à soi

A l'opposé, certains ménages ont visiblement fait du logement obtenu un chez soi, parfaitement investi et entretenu, à l'image parfois du parcours reconstruit. Exemple des deux ménages rencontrés sur Arthur Fontaine, mais aussi d'autres logements isolés réalisés en diffus en PLATS.

L'appropriation du logement, la capacité à l'investir pour en faire un « lieu », un chez soi, est un processus qui peut être long, et demander à être accompagné. Ce processus peut être préparé dès avant l'entrée dans les lieux :

- il arrive par exemple que les ménages ayant fait une demande de logement soient consultés sur la maison repérée avant son acquisition (mais ce n'est pas toujours le cas).
- il arrive également, mais pas de manière systématique, que les ménages soient consultés sur les travaux et les petits aménagements à réaliser. Les ménages rencontrés n'ont pas toujours le sentiment (ou le souvenir) d'avoir été associés à la démarche, ou écoutés dans leurs demandes quand ils en avaient. Certaines tracasseries risquent alors de faire figure de dysfonctionnements indépensables.
- en outre, après quelque temps passé dans le logement, la pratique peut faire émerger des souhaits (de réparation, d'amélioration). Il est alors important que cette demande puisse être entendue et comprise dans son sens.

Voisinage

Plusieurs situations sont repérables, en fonction de l'implantation de la maison, et de son insertion urbaine : les cités, les situations urbaines (à Rennes, dans le bourg, à proximité du bourg d'une commune de Rennes agglomération), les situations excentrées en milieu rural.

Certaines cités (Trois Fontaines rue Baderot, impasse Guillaume Régnier, square Pleven) apparaissent regrouper encore exclusivement ou en grande majorité des ménages « ciblés » habitat adapté. Certains ménages vivent mal la proximité d'autres ménages en difficulté, et apparaissent contraints à une forme d'isolement, voire de réclusion.

Les personnes moins fragiles parviennent à marquer leurs distances avec leurs voisins, qui eux-mêmes ne savent pas respecter les frontières espace public/ espace privé. Elles sont ici chez elles, et peuvent ne pas céder à la peur. Elles connaissent les noms de tous les riverains et peuvent s'appuyer sur un réseau familial sur le site.

La situation de Baderot paraît à cet égard la plus problématique, même si le quartier vit de manière plus calme qu'avant. La situation s'est globalement calmée depuis quelques années, l'insécurité y est moins tangible.

Les réseaux d'inter - connaissance sont également forts ces groupes. Un ménage peut citer l'ensemble des voisins de la rue, qu'il connaissait pour certains avant son arrivée dans le logement. Un certain nombre ont suivi le même parcours : Jouhaux, Géniaux, Régnier. Des relations de parenté plus ou moins éloignées existent avec certains, notamment sur les Trois Fontaines.

La diversification du peuplement sur le square Pléven a été identifiée et appréciée par les locataires.

Les situations urbaines

Les situations urbaines concernent des cas divers : ville de Rennes, centre bourg ou proximité du bourg d'une commune périphérique. Les personnes rencontrées se disent généralement satisfaites de leur environnement : elles apprécient d'avoir des voisins avec lesquels les relations sont « normales » et **apaisées** ; l'environnement est apprécié pour sa **tranquillité**.

Les situations d'intégration difficile dans l'environnement sont rarement signalées : quelques exceptions font état de comportements provoquant un rejet de la part du voisinage.

Les situations excentrées à la campagne

Ici, les questions du voisinage se posent pas réellement. Cette localisation peut répondre à la problématique d'un membre de la famille (plutôt l'homme), mais peser sur les autres (sentiment d'isolement, voire de mise à l'écart, contraintes liées aux déplacements) notamment les femmes et

les jeunes. Les situations rencontrées sont variables, car les problématiques de départ diffèrent. Le choix d'un logement excentré relève le plus souvent d'un choix volontaire de la part du bailleur, mais on peut aussi rencontrer des cas où c'est d'abord l'opportunité de l'offre qui a guidé l'acquisition et l'attribution. Ainsi, dans la plupart des cas, cette situation d'isolement semble permettre au ménage de **se déprendre** d'un environnement et d'un réseau de connaissances. Il convient d'ailleurs de la nécessité salutaire de cet isolement.

c- Projet résidentiel, alternatives possibles par rapport à un nouveau logement

Déménager ou rester

En dehors des locataires des Trois Fontaines et du square Pléven, la perspective d'un **déménagement**, quelque soit le type d'habitat est très rarement envisagée, à court terme tout au moins. Les ménages arrivent souvent dans ce nouveau logement, après un parcours qui peut être plus ou moins chaotique. Envisager une nouvelle perspective de lieu d'habitat constitue alors une source potentielle d'une nouvelle déstabilisation, qui fait peur.

Pour les ménages rencontrés qui souhaiteraient pouvoir partir d'un logement qui ne répond pas à leurs attentes, c'est sa localisation et son environnement qui sont généralement les motifs énoncés :

- la proximité avec d'autres ménages en difficulté est ressentie négativement, ce qui conduit à souhaiter déménager, malgré les avantages de la maison individuelle, pour échapper à la mauvaise réputation relative du groupe et à certaines relations de voisinage. Un ensemble de logements individuels tels que celui du square Pleven ne peut dans sa totalité être attribué à des ménages en très grandes difficultés sociale.
- une maison qui n'offre pas les conditions d'un isolement suffisant par rapport au voisinage : ainsi, ce ménage rencontré à Chartres.

Certains ménages peuvent envisager le déménagement, mais **à moyen ou long terme**, quand la situation familiale aura évolué, que les enfants seront partis, ou que l'activité professionnelle n'exercera plus les mêmes contraintes... Pour autant, la projection dans le temps reste relativement difficile, et la question d'un projet résidentiel futur laisse plutôt circonspect.

Ne pas retourner en « HLM »

L'ensemble des ménages rencontrés ne souhaite pas retourner vivre dans un **habitat collectif**, associé à l'image repoussante du HLM et en premier lieu d'une promiscuité subie (ils en oublient qu'ils habitent également un logement HLM). Le pavillon individuel est synonyme d'indépendance, de non contrainte.

Plusieurs motifs soutiennent la cause du logement individuel :

- la présence d'enfants au foyer, qu'ils soient ou non nombreux. C'est la possibilité pour les enfants de disposer d'un jardin, d'investir en sécurité des espaces extérieurs de proximité ; c'est la garantie pour les parents de pouvoir « suivre » les enfants, de garder la maîtrise de leurs fréquentations et de leurs pratiques ;
- des pratiques de bricolage et de réparation incompatibles avec l'habitat collectif. Cour, garage, jardin sont alors investis ;
- la possibilité de recevoir, sans crainte de faire du bruit ;
- la présence d'animaux, qui ne provoquent pas des réactions du voisinage ;
- des problèmes de santé.

Les interventions sur le logement, les menues adaptations apportées, notamment sur les espaces de retrait (garage, débarras, jardinet, cour, grenier...) ont permis de faire du logement

un chez soi. Dans sa fonctionnalité et son caractère fini, le logement en collectif n'offre pas les conditions d'une telle appropriation.

Certains ménages, mais ils sont rares, peuvent éventuellement envisager la perspective d'un appartement dans un **petit collectif**. Toutefois, certains le refusent, car les expériences malheureuses de voisinage ont pu être rencontrées y compris dans ce cadre.

Quelques alternatives

Envisager d'autres alternatives est finalement difficile pour les ménages rencontrés, dans la mesure où la projection dans un futur l'est aussi.

Telle personne évoque le **terrain privatif ou familial**, comme alternative au pavillon (personne issue du voyage). Il s'agirait d'un terrain équipé d'un point d'eau, d'électricité et de sanitaires, sur lequel le ménage pourrait revivre en caravane. Par contre, reprendre une vie sur terrain aménagé n'est pas envisagé. Sur ce plan, signalons la demande d'aide d'un travailleur social pour l'acquisition d'un mobil home à poser sur un terrain privatif.

Quelques ménage apprécie son logement au point de souhaiter **l'acquérir** s'il était mis en vente. Pour plusieurs des ménages de l'impasse Régnier le logement occupé n'est pas une fin de parcours résidentiel, puisqu'ils seraient dans une perspective d'acquisition (projet ou déjà réalisé).

d- Interlocuteurs et services connus et utilisés par le ménage

Des appréciations très contrastées ont été exprimées sur les bailleurs. Notons qu'est apprécié l'accompagnement par un interlocuteur unique le long du processus de choix d'un logement et de suivi des travaux, ainsi que le suivi de la gestion locative après l'entrée dans les lieux.

Le rapport à la tutelle est toujours ambigu : elle est présentée comme une contrainte nécessaire, une aide à la gestion des dettes (de loyer et autres dettes), mais également comme une entrave à l'exercice de la responsabilité et une marque d'indignité.

Les remarques relatives au suivi ALFADI sont trop diverses (de l'éloge qui traduit une certaine connivence ou complicité, à l'expression d'un conflit) et trop peu développées pour permettre une analyse circonstanciée et argumentée. Sur la cité des Trois Fontaines, les intervenants de l'APRAS semblent une référence pour tous les ménages de la cité qui ont des enfants.

En ce qui concerne les travailleurs sociaux de circonscription d'action sociale, on constate leur présence pour les habitants dans les cas où le ménage s'est installé dans un quartier ; ils peuvent être sollicité également dans une perspective de demande de mutation.

6. La question de l'habitat adapté à Angers, Nantes, Le Mans

Cette investigation vise à regarder comment les agglomérations voisines appréhendent et répondent à cette question de l'habitat adapté. Pour chacune des villes traitées séparément, le point est fait sur l'offre dans un premier temps, sur la demande dans un second temps et enfin sur l'accompagnement.⁸

Une lecture transversale est proposée en fin de chapitre.

6.1- Agglomération de Nantes⁹

a. Les constats relatifs à l'offre

a1- Les anciennes cités

Il existe plusieurs anciennes "cités communales", propriété de la ville et gérées par l'Office :

- deux cités de logements individuels : Port Durand et la Pilotière (15 logements)
- six cités communales de petits collectifs avec des attributions ponctuelles à des ménages en difficultés

La cité de Port Durand est une cité d'urgence de 1956 ; elle fait l'objet d'un programme de démolition (14 logements), réhabilitation – extension (43), et reconstruction (9 logements pour des familles nouvelles) de 2002 à 2004. La voirie et les VRD ont été refait récemment par la Communauté Urbaine . Montant de la réhabilitation hors VRD : 225 000 F/ logement

a2- Le parc diffus

Depuis plusieurs années, la ville utilise une partie du parc public ou privé pour loger les personnes les plus en difficulté, au travers notamment de l'intervention de l'association AISL (association d'insertion sociale par le logement) :

- 118 logements appartenant à la Ville de NANTES sont loués à des ménages en difficultés, dont la gestion et le suivi social sont assurés par l'association AISL ;
- l'AISL intervient aussi pour le suivi de ménages dans le parc ordinaire : 58 HLM + 4 privés
- pour l'ensemble de ce parc (180), la répartition est la suivante : 79 appartements, 92 pavillons, 9 bungalows ; 80 % de ce parc est du petit logement T1 / T2 ; les 75 % des 58 logements HLM sont des appartements
- par ailleurs, sur l'agglomération, un parc spécifique est également géré par des structures associatives : le CDH (environ 50 logements privés) et d'autres associations (une vingtaine de logements privés et HLM).

⁸ La description qui est faite ne prétend pas à l'exhaustivité. Informations à la date de juillet 2002.

⁹ Informations à partir d'entretiens avec :

- Mme CHAHINE, chef du service logement de la Ville de NANTES (Direction générale URBANA)
- BAREYT, responsable des programmes de construction et réhabilitation à NANTES HABITAT
- M. RAVARD, directeur de l'AISL
- M. MORAND, chargé du PLH à la Communauté Urbaine de Nantes

a3- La production nouvelle

- 40 pavillons PLAI en acquisition – réhabilitation dans l'ancien ont été réalisés par Nantes Habitat, avec une collaboration ville – Office pour la recherche des opportunités à partir des DIA ; peu de travaux y sont réalisés ;
- devant la difficulté à trouver des pavillons, l'orientation actuelle est la recherche de terrains et la construction neuve
- l'aide financière de la Communauté d'Agglomération est de : 25 000 F. par logement PLAI intégré dans une opération neuve ; 30 000 F. si le logement est isolé .

b- Les constats relatifs aux publics et à la demande

Nantes Habitat estime à 100 le nombre de grandes familles actuellement logées qui nécessiteraient de l'habitat adapté individuel, ce qui est en décalage par rapport à l'offre actuelle d'habitat AISL . Il existe de plus en plus un public avec des troubles du comportement, des troubles psychologiques, des problèmes importants d'alcool et sans suivi médical ; ce qui conduit à une obligation de déplacer certaines personnes parfois après attribution.

Une partie des demandeurs de logements refuse l'accompagnement, notamment les personnes avec des chiens, les personnes en errance, des personnes "renfermées sur elles-mêmes". Pour le suivi par l'AISL, il y a une liste d'attente de 100 ménages.

Pour un noyau dur des ménages logés, le logement adapté est un logement définitif, ce qui n'est pas la logique de la sous – location "*qui n'est pas la formule adaptée aux ménages fragilisés*".

Des réflexions sont en cours sur des pensions de famille pour deux types de publics : les personnes vieillissantes qui ont eu des parcours en CHRS, et les publics plus fragiles qui nécessitent un travail éducatif (il n'y a pas de pension de famille actuellement sur Nantes, mais existence d'un hôtel social St Vincent de Paul).

c- Construction de la demande et accompagnement

Le suivi social des ménages dans les logements adaptés est assuré notamment par les intervenants de l'AISL, association créée en 1991 avec du personnel mise à disposition par la ville ; l'association assure la gestion locative, suivi des travaux (deux agents), et l'accompagnement social (trois CESF) ; la perspective était le recrutement d'un agent pour l'entretien et les petites réparations pour éviter de faire appel à des artisans pour de petits travaux. Le suivi actuel concerne 180 ménages logeant dans : 118 logements de la ville, 58 en HLM, 4 dans le privé

Le Service Logement de la Ville gère par ailleurs de manière spécifique les demandes et les attributions pour les ménages les plus en difficultés notamment les demandes adressées pour les travailleurs sociaux, les foyers d'hébergement, les services d'urgence : environ 400 demandes sur 20 000 actuellement sur l'agglomération ; des accords ou protocoles ont été signés avec les bailleurs pour les attributions ;

Depuis plusieurs années, un travail partenarial a été mis en place entre Nantes Habitat, AISL, le Service Santé de la ville, et le secteur St Jacques de la psychiatrie, selon les modalités suivantes : mise à disposition de quelques logements pour l'hôpital pour des sortants, suivi social AISL et suivi de la psychiatrie à domicile. Et sur le même secteur, une réunion régulière trimestrielle a lieu entre les responsables des CMP et les intervenants sociaux du quartier, pour des échanges réciproques

sur des situations de personnes, soit pour aborder les questions sociales et de logements des sortants, soit pour aborder l'abord des troubles de certaines personnes logées par ailleurs.

6.2- Agglomération du Mans¹⁰

a- Les constats relatifs à l'offre

a1- Les anciennes cités

Plusieurs cités "parasociales", propriété de l'Office HLM du MANS, sont gérées par le CCAS :

- ***l'Angevinière*** : 43 logements en petit collectif, livrée en 1974
- ***la Fresnellerie*** : 53 logements de 1976- 1977, maisons individuelles en bande en rez-de-chaussée
- ***cité Montaignu*** : 51 logements individuels en rez-de-chaussée livrés en 1977
- ***cité les Bruyères*** : 31 logements individuels sur rez-de-chaussée de 1978
- ***groupes Maroc, Ajonc et Vauban*** : 14 + 8 + 10 logements individuels plus récents

Suite à une étude technique et sociale en 1996, ces cités ont fait l'objet de diverses interventions :

- l'Angevini re, relativement isolée de la ville et située près d'un carrefour à fort trafic, dont la démolition avait été envisagée, a été l'objet d'une réhabilitation légère, et deux cages d'escalier ont été démolies ; cette cité a toujours une fonction de mise à l'écart de certains ménages ; il est actuellement envisagé sa transformation en résidence sociale qui serait gérée par le Foyer Mandela ;
- sur les cités des Bruyères, de Montaignu, et de Maroc, les modes d'intervention du travail social ont été réorganisés entre le CCAS et la Sauvegarde ; le peuplement a été modifié : des ménages ont pu sortir et accéder à un logement HLM ordinaire ;
- la cité Montaignu doit faire l'objet d'un programme mixte de réhabilitation et démolition avec reconstruction de logements ordinaires
- la cité Fresnellerie a été entièrement démolie ; le nouveau programme de 12 logements prévu n'est pas encore construit ; les 43 occupants ont été relogés dans le parc HLM ordinaire ou en habitat adapté.

a2- Le parc diffus

- le parc communal n'est pas utilisé dans une perspective de logement d'insertion ?

a3- La production nouvelle

Deux programmes spécifiques ("Marie Langlais" et "Clos du Guet"), composés respectivement de 11 et 8 logements individuels (PALTS) ont été construits pour des "familles difficiles".

Dans le cadre du Contrat de ville, la CUM intervient aussi pour la réalisation de 3 pavillons en faveur des gens du voyage en voie de sédentarisation.

Les difficultés de bouclage des plans de financement des opérations sont considérées comme les principaux obstacles à la réalisation de nouvelles opérations. Outre l'aide financière de 3 811 Euros / logements à hauteur de 30 % pour les programmes ordinaires, pour les logements adaptés

¹⁰ Informations à partir d'entretiens avec :

- Mme LE JOSEPH, responsable du service logement du CCAS

pour les gens du voyage, familles en situation précaire et en difficulté d'insertion, la subvention de la CUM est fixée au cas par cas en abondant les financements PLUS et PLAI.

"La recherche de sites adaptés est aussi une difficulté en raison du souci de préserver l'équilibre de peuplement des quartiers."

b- Les constats relatifs aux publics et a la demande

Outre les problèmes de comportement, de mode d'habiter, sont signalés les besoins de *"logements d'urgence pour accueillir des personnes présentant des problèmes médicaux empêchant l'accès immédiat à un logement autonome, ainsi que de personnes ayant des ressources moindres en plus de difficultés d'insertion."*

Un projet de résidence sociale de 5 chambres pour des jeunes en errance, avec animaux éventuellement, a été l'objet de réflexion et d'études mais il est aujourd'hui arrêté.

Est perçu le besoin d'un hébergement pour des jeunes (mineurs le plus souvent) suivant des formations en alternance (séjours à la semaine ou à la journée).

c- Construction de la demande et accompagnement

Une cellule de veille a été mise en place autour des "familles difficiles", avec recherche de solutions de déménagement vers un lieu autre dans de nombreuses situations.

Le service logement du CCAS assure l'accompagnement sur les cités qu'il gère au travers de 60 mesures d'ASLL ; l'équipe est composée de 3 travailleurs sociaux et d'agents de proximité sur les cités ; la perspective est la mise en place d'un accompagnement renforcé pour des certains publics (négociation en cours avec le FSL).

6.3- Agglomération d'Angers¹¹

a- Les constats relatifs a l'offre

a1- Les anciennes cités

Sur la ville d'Angers, existent plusieurs anciennes cités d'urgence ou de transit :

Angers habitat dispose de 5 cités représentant un total de 200 logements :

- Levasseur, qui a été l'objet d'une réhabilitation technique à 256 000 F. TTC par logement
- le Hameau de la Licorne, déjà réhabilitée
- Abel Chantereau, 30 logements, avec un projet de réhabilitation partielle, démolition de 10 logements et reconstruction de 5
- Tremollières à réhabiliter, occupée par des personnes plus âgées
- Ormaie, 19 logements
- la SA Le Toit Angevin gère une cité : Maurice Gélén

¹¹ Informations à partir d'entretiens avec :

- M. VELPRY Stéphane, chargé du logement au District
- Mme PARANDI, chargé de l'habitat adapté à la SA HLM Le Toit Angevin
- M. GENDRE, responsable du service construction et Mme Anne GABILY, ANGERS HABITAT

a2- Le parc diffus

Le parc communal diffus des collectivités locales est peu utilisé dans le dispositif d'habitat adapté : quelques logements sont donnés en gestion à la Croix Rouge, avec une réhabilitation minimale ; tandis que l'ancien patrimoine de la ville est occupé par quelques cas sociaux.

a3- La production nouvelle

Un système de recherche immobilière à partir des DIA a été mis en place : réunion avec les bailleurs HLM, visite des opportunités et interventions financière : pour les logements PLA d'intégration, l'aide varie de 30 000 F. à 114000 F, selon la taille du logement ; de plus la ville d'ANGERS accorde une exonération de la Taxe Foncière sur les propriétés bâties. Environ 20 logements PLAI ont été produits dans le cadre de ce dispositif en acquisition-réhabilitation. L'intervention à partir des DIA est cependant considérée comme ne s'intégrant pas au marché, car elle vient casser une transaction en cours.

Dans ce cadre, environ 20 logements PLAI ont été produits en acquisition-réhabilitation. ANGERS HABITAT a un parc global d'environ 150 à 200 logements PLATS et PLAI, mais n'en produit plus aujourd'hui.

La société HLM Le TOIT ANGEVIN a réalisé plusieurs opérations dans ce cadre ; son patrimoine est à ANGERS de 36 PLAI individuels et 12 de type collectif ; et sur l'agglomération de 17 PLAI individuels et de 4 collectifs ; ces réalisations sont faites en référence à des ménages connus dans le parc existant.

Avec le même dispositif financier que pour la réhabilitation, 20 logements ont été produits en opération mixte neuve PLAI + PLUS.

Durant l'année 1999¹², a été livrée une cité neuve (le hameau de l'Ormaie) de 10 "pavillons en bande avec annexes et jardins" pour des familles très nombreuses venant de l'Office Angers Habitat. Parmi les caractéristiques de ce programme, relevons : le chauffage collectif, de l'eau chaude individuelle produite dans un ballon électrique, une VMC collective, un système de murets de 1,80 m. entourant les parcelles, des prestations techniques spécifiques à l'intérieur des logements (telles que douche) ; chaque logement dispose d'un patio, d'un jardin, d'un cabanon et d'un garage. Le séjour / cuisine a souvent été séparé en deux pièces par les locataires. Le coût de construction au m² de SH était alors de 4 050 F. H.T., soit un surcoût par rapport aux produits standard.

Cette cité présente aujourd'hui une image contrastée : les boîtes aux lettres collectives à l'entrée du lotissement sont cassées, des ordures ménagères jonchent aussi le sol à l'entrée, le plan de masse est organisé en impasse, les espaces verts sur la rue sont peu entretenus, et des frictions existent avec une cité voisine d'un autre organisme HLM (Maurice Gélina) ; malgré tout, la cité n'a pas la forte connotation négative d'une ancienne cité de transit.

Les autres opérations réalisées par ANGERS HABITAT sont : 2 logements à la Maignanne, 10 logements PLAI en cours au Clos des Oiseaux (rue St Léonard) dans une opération d'ensemble comprenant 10 autres logements PLUS.

La construction neuve de logement adapté est jugée difficile par Angers Habitat, les réhabilitations d'anciennes cités conduisent cependant à des prestations inférieures ; la question se pose de

¹² Cf. l'article "Un lotissement pour familles cumulant de nombreux handicaps" in Actualités HLM n° 660 du 15 juin 1999

reconstruire in situ, c'est-à-dire sur le site des démolitions programmées de collectifs dans des quartiers d'habitat social ;

Un projet de résidence sociale (dans la ZAC "Gâte d'Argent") de 22 logements est en cours de montage à ANGERS, au travers d'une collaboration entre la société LOGIS OUEST (maîtrise d'ouvrage), la Sonacotra (gestion). Le public visé est constitué de jeunes couples avec au maximum un enfant, de familles monoparentales avec un ou deux enfants, de personnes isolées. Il s'agira de logements transitoires, pour une durée d'occupation prévue de un an éventuellement renouvelable. La résidence sera sous la responsabilité d'un assistant de gestion ; l'accompagnement social sera assuré par un intervenant sur le site. Cette réalisation bénéficie d'une subvention de la Communauté d'Agglomération du Grand Angers, du Conseil Général, en plus des subventions d'Etat.

b- Les constats relatifs aux publics et a la demande

ANGERS Habitat estime à 200 / 250 le nombre de ménages de son parc qui nécessiteraient d'être relogés en habitat adapté, car ces ménages génèrent de la vacance dans son parc pour troubles de voisinage .

Il existe par ailleurs un besoin pour de grandes familles, notamment issues des gens du voyage.

c- Construction de la demande et accompagnement

Il n'existe pas à ANGERS de dispositif de recueil et de traitement de la demande spécifique de logement adapté, ni de mise en place d'un accompagnement spécifique à l'entrée dans un logement adapté F.

L'accompagnement est assuré dans le cadre des mesures A.S.L.L., notamment par l'UDAF, Agir Logement, A.P.F., Une Famille / Un toit ;

Le bilan des attributions et des mutations de locataires dans les logements PLAI réalisés est jugé positif par les bailleurs et les collectivités locales, hormis quelques situations.

d- Analyse générale et comparative

Quelques constantes se dégagent de ce parcours dans ces trois villes :

Offre et solutions alternatives

Les solutions mises en œuvre sur chaque agglomération sont proches : maintien et réhabilitation d'anciennes cités d'urgence ou de transit, mise à disposition du parc communal, acquisitions-réhabilitations dans le parc ancien diffus. Après une série d'acquisitions-réhabilitations depuis plus de 10 ans, une orientation se dessine sur la production neuve (petites unités de 10 logements au maximum), intégré dans des programmes ordinaires, avec plusieurs réalisations notamment sur ANGERS.

Une gestion spécifique de certaines cités a été conservée sur Le Mans et Nantes, ce qui a pour risque la constitution de filières très distinctes entre ménages ordinaires et les ménages les plus en difficulté, et le non accès au droit commun pour ces derniers.

Toutes les agglomérations sont en recherche de nouvelles solutions intermédiaires entre les logements isolés et les structures de type foyers ou CHRS (projets de pensions de famille), surtout pour des personnes seules peu socialisées.

Construction de la demande et dispositif

La question du logement adapté est une évidence récurrente sur toutes les agglomérations.

L'évolution des besoins des publics est perçue selon la polarisation suivante : les grands ménages avec enfants, les personnes seules. Tout un chacun souligne aussi la montée en puissance des publics aux marges de la psychiatrie.

Ces évolutions conduisent à la formulation de la nécessité de solutions de logements définitifs pour une partie des ménages et non pas seulement de logements provisoires dans le cadre de la sous location, qui sont cependant nécessaires.

Les collectivités locales développent à des degrés divers une intervention croissante sur cette question : financements pour la production, participation à la mise en place de structures de gestion ou de suivi social, articulation des dispositifs à la frontière des champs de l'habitat, de l'action sociale et du sanitaire.

Au regard des dispositifs d'intervention sur ces agglomérations, celle de Rennes présente un tableau plus intégré d'articulation des différents acteurs, en dehors de l'expérience de travail en commun avec la psychiatrie sur NANTES, où existe une collaboration formalisée entre les acteurs de la santé mentale, des intervenants sociaux et des structures oeuvrant dans le champ du logement, en lien avec la collectivité locale, sur une partie seulement du territoire de la ville de Nantes (un secteur de la psychiatrie).

7. Conclusion et propositions

Nous proposons ici une lecture synthétique et transversale de l'ensemble des données analysées et formulons à partir de là des propositions d'orientations et d'actions.

Comme l'ont montré les entretiens avec les acteurs du dispositif en première partie de cette étude, la définition de l'habitat adapté est complexe : tantôt l'accent est mis sur le produit – logement, tantôt il est mis sur l'analyse de la problématique des ménages, le déroulement de la démarche et l'accompagnement social.

Nous présentons donc nos analyses et propositions en distinguant ces deux dimensions (offre d'un côté / demande et démarche de l'autre) tout en soulignant que ce qui caractérise l'habitat adapté sans doute c'est bien qu'un lien étroit doit être établi entre elles. Il faut donc lire ces deux parties de manière globale puisqu'un certain nombre de constats relatifs aux publics justifie des propositions formulées dans la partie sur l'offre.

Chacune de ses parties comporte un développement spécifique que l'on trouvera à part :

- sur l'offre, il s'agit de la note : les caractéristiques possibles de l'habitat adapté en construction neuve
- sur la demande, il s'agit de la note : les modalités de construction de la demande.

Enfin, cette synthèse comporte également un point de vue sur le devenir et la transformation de la cité des Trois Fontaines, rue Baderot.

7.1- Les constats relatifs a l'offre

Un habitat en augmentation et en cours de diversification.

Le parc d'habitat adapté est aujourd'hui très divers. Sans compter les résidences ou foyer, il est composé de différentes parties :

- un noyau dur de logements PLATS ou PLAI récents (et quelques réalisations en PLU), dispersés sur un grand nombre de sites : le nombre actuel est de l'ordre de : 71 et avec les projets en cours, il sera puisque de **100** d'ici quelques mois.
- le parc reconstruit au des anciennes cités d'urgence ou de transit :
 - . Cleunay : 59 logements
 - . Charles Géniaux : 30 logements
 - . la Poterie : 12 logements
- des constructions récentes :
 - . square René Pléven : 18 logements
 - . rue A. Fontaine : 2 logements
- deux anciennes cités :
 - . les Trois Fontaines : 33 logements
 - . Arot : 30 logements

- quelques logements dans de petits immeubles (rue du D. Roux, rue de Riaval)
- les parts des parcs de logements gérés par l'AIVS (157 logements communaux, 230 logements privés) attribués à des ménages relevant de l'habitat adapté (environ 50 ménages pour lesquels les problèmes de voisinage sont déterminants).

Ainsi donc, ce parc est bientôt composé de près de 350 logements. Même si tous ces logements ne présentent pas les mêmes qualités, notamment du point de vue de l'insertion urbaine et sociale, et que tous les logements de tel programme ne peuvent pas être attribués à des ménages en très grande difficulté, on a là un parc qui a aujourd'hui une fonction spécifique dans le parcours des ménages et qui est aussi géré / attribué de manière spécifique.

Offre d'habitat adapté existante sur Rennes Métropole

Habitat adapté	Habitat pouvant faire fonction d'habitat adapté
OPHLM	
- PLA T.S. diffus : 23 logements attribués, 7 logements en cours d'attribution, 5 logements en cours - ex-cité Géniaux – 1990 (rue des Arts, JP Calloc'h, Géniaux, B. Powel) : 24 logements - ex-cité Géniaux, rue Guil. Régnier – 1990 : 6 logements - La Poterie (rue Grégoire, Schoelcher, d'Espinay) : 12 logements - Cleunay, Square des Collines – 1985 : 23 logements - groupe square Pléven : 18 logements individuels	- Cité des Trois Fontaines, rue Baderot (33 locataires) - Cité Arot, Ville de Rennes – Gérance Office – 30 logements - Sous location AIVS (hors résidence) : 13 logements - Sous location ALFADI : 12 logements
OPAC	
- PLA T.S. diffus : 7 logements - rue Arthur Fontaine : 2 logements	

Habitat adapté	Habitat pouvant faire fonction d'habitat adapté
AIGUILLON CONSTRUCTION	
- PLA T.S. ou PLU diffus : 16 logements - 12 opérations en cours ou projet - Cleunay : Square des Collines : 36 logements	- Rue du Docteur Roux : 3 logements + 1 local commun, location ALFADI - Rue de Riaval : 24 logements (1997), 18 PLATS, 6 PLA-, location AIVS - rue de Fonderie, PLATS : 10 logements - square de Varsovie (PLU) : 4 logements, location AIVS
ESPACIL HABITAT	
- PLA T.S. en diffus : 16 logements - 5 opérations en cours	
PARC DES COLLECTIVITES LOCALES A GESTION AIVS	
Une partie des 157 logements	
PARC LOCATIF PRIVE A GESTION AIVS	
Une partie des 230 logements	
	PARC PRIVE LOCATIF
	PARC HLM ORDINAIRE, DONT LOGEMENT INDIVIDUEL

L'habitat adapté est-il un logement définitif ou un logement provisoire ?

L'objectif principal de l'emménagement dans un "habitat adapté" doit être l'insertion sociale du ménage et l'évolution positive de ses difficultés, de sa problématique.

Selon les résultats de notre enquête auprès des ménages ayant eu accès à un logement adapté, cet habitat produit souvent des effets positifs sur les trajectoires et les parcours. La plus grande partie des ménages enquêtés est satisfaite de son logement, et du parcours qu'il lui a permis : plusieurs emménagements correspondent ainsi à une rupture avec le mode de vie antérieur. Cette observation se rapporte tant à des ménages logés dans du logement individuel, que dans des logements de petits ensembles semi- collectifs.

Ce constat n'est cependant pas général : il est à corriger pour les ménages vivant dans des ensembles importants de logements (Trois Fontaines rue Baderot et Pléven), et pour les personnes dont les comportements, et les difficultés de voisinage notamment, sont fortement déterminés par des problèmes d'ordre psychologique, et pour lesquels on constate au contraire une rotation dans plusieurs logements (suite à de nombreuses plaintes de voisinage), qui n'a que peu d'effet sur leur parcours.

Enfin, la question du caractère provisoire ou définitif de l'attribution d'un habitat adapté ne peut être tranchée de façon générale : l'annonce d'une nouvelle mutation de logement au bout d'une période transitoire est bénéfique pour certains ménages, elle ne peut être proposée cependant à tous ces ménages. Une part de ce parc doit donc être considérée comme du logement provisoire, où la rotation des locataires sera importante.

Faut-il favoriser le regroupement ou la dispersion des logements adaptés ?

Le constat positif sur les parcours est à donc à nuancer en fonction du type de parc. Ainsi c'est dans les deux groupes des Trois Fontaines (rue Baderot) et Square René Pléven que nous avons rencontré le plus de ménages qui souhaitaient quitter leur logement à cause de l'ambiance de la cité principalement. Sur le square Pléven, comme sur les pavillons de la Poterie, l'Office HLM a du modifier le peuplement pour rendre le secteur plus vivable, tant en ce qui concerne les réalisations internes que les relations au voisinage.

Ainsi donc, au-delà de quelques unités, un ensemble de logements ne peut être exclusivement réservé à des personnes en très grande difficulté (exemple : Géniaux, Pléven, Baderot) : sinon il se produit une interaction négative entre les difficultés des personnes, et un rejet du voisinage (stigmatisation).

Quelle localisation de l'habitat adapté futur ?

Du point de vue des locataires, la localisation de logements dans le tissu urbain diffus est généralement appréciée, même si les difficultés et conflits de voisinage sont sans doute minimisés. Nous avons pu constater à plus reprises une intégration sociale dans un quartier. Dans ces conditions, les inconvénients éventuels du logement (telle que la proximité d'une voie bruyante) sont compensés et acceptés par les locataires en raison du bénéfice d'un logement plus ou moins isolé par rapport au voisinage, ou de ses prestations autres (espaces extérieurs notamment)

Mais le souci de non – concentration concerne aussi les logements réalisés dans ce parc diffus des communes de l'agglomération. Il est nécessaire de veiller à une répartition homogène des logements d'habitat adapté entre les quartiers, et entre les sous secteurs et rues dans les quartiers. Cela doit conduire à renoncer à de nouvelles acquisitions – réhabilitations dans des rues où il en existe déjà, même si l'opération immobilière paraît opportune.

L'habitat adapté en logement isolé, et à l'écart de la Ville de RENNES, a également des effets positifs sur le parcours des personnes (leur permettant de prendre du recul par rapport à leur entourage antérieur et leur problématique). Plusieurs ménages rencontrés nous ont fait part de leur satisfaction pour cette localisation, leur permettant de prendre de la distance par rapport à leurs relations antérieures et au mode de vie qu'elles impliquent souvent. En devenant réalité, sous réserve de moyens d'accès et de transports à des services nécessaires, le rêve de la "maison à la campagne" peut donc avoir un effet positif sur la trajectoire de ménages au parcours social et professionnel préalablement chaotique.

Quelle répartition de l'habitat adapté entre maison individuelle, bâtiment collectif et bâtiment intermédiaire ?

Une partie du parc de logements adaptés réalisés récemment est constitué de grands logements en maison individuelle, attribués à des grandes familles. Cette solution de logements donne satisfaction.

Mais l'habitat adapté n'est pas que du logement individuel (ne serait-ce que parce que les besoins concernent majoritairement des personnes seules). Il est aussi constitué de petits logements dans des petits collectifs. Ces réalisations constituent une offre alternative nécessaire et pertinente, d'après nos observations. Il en est ainsi notamment de quelques petits logements regroupés dans un bâtiment, offrant à la fois les conditions pour une autonomie (plus grande que dans tout type d'hébergement collectif qu'ont pu connaître certaines personnes) et des possibilités d'échanges avec des voisins dans une situation proche.

Le petit logement *isolé* dans un ensemble de logements d'un petit immeuble semi-collectif ne constitue pas toujours par contre une solution adaptée, puisque dans des situations rencontrées, un contraste fort existait entre le ménage avec des difficultés d'ordre divers et l'ensemble des voisins locataires et propriétaires, tandis que cette personne souffre aussi de solitude et d'isolement.

L'offre privée par rapport à l'offre publique

L'intérêt du dispositif mis en place avec l'AIVS est de pouvoir offrir du logement locatif privé à des ménages en grande difficulté, venant d'un hébergement ou du parc social. Mais cette action présente des limites, puisque l'on voit quelques situations où le ménage ou la personne doit changer de logement à plusieurs reprises pour causes de nuisances ou conflits de voisinage, et sous pression des voisins propriétaires occupants ou locataires (cf. notamment notre entretien avec le résident dans la situation 8).

Par ailleurs, on sait qu'une partie du parc locatif privé ordinaire assure également une fonction sociale et sans doute la fonction de logement adapté (pour des locataires au mode de vie non ordinaire), même si cette part tend également à diminuer.

7.2- Propositions de poursuite de la diversification de l'offre.

Les réalisations récentes de PLAI par les organismes HLM ont constitué un moyen de débloquent de nombreuses situations de voisinage difficile, et de favoriser des parcours d'insertion pour une partie des ménages concernés. De plus, les effets de ces mutations de ménages sur l'ambiance de tel groupe HLM collectif doivent aussi être mis à l'actif de ces réalisations.

Ces opérations d'habitat adapté ont été possibles aussi en raison de la mise en place de la prospection immobilière par l'AIVS, et l'on voit comment un tel dispositif fait défaut sur les agglomérations voisines de Nantes, Angers, Le Mans.

Les besoins restent encore importants cependant. C'est pourquoi nous proposons de compléter l'offre actuelle au travers des actions suivantes :

- 1- **UNE POURSUITE DES OPERATIONS PLAI** dans le parc ancien du tissu urbain de la Ville de RENNES ou des communes périphériques, ainsi que dans le secteur plus diffus et 'rural', selon les opportunités immobilières rencontrées. Ces opérations peuvent être du logement individuel ou de petites unités de quelques logements.
- 2- **UNE ORIENTATION VERS DES OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS NEUVES**, à partir d'acquisition de parcelles en diffus (avec possibilité de constituer un portefeuille qui permette des études et des appels d'offre pour plusieurs logements). Ces opérations peuvent se dérouler sur des parcelles relativement isolées dans les tissus urbains existants ou à leur périphérie, ainsi que dans le cadre de ZAC ou de lotissements. Dans tous les cas, l'organisation urbaine, l'implantation, l'architecture doivent être pensés en fonction des spécificités de cet habitat (cf. la note ci-dessous, partie C).
- 3- **UNE INTEGRATION D'OBJECTIFS D'HABITAT ADAPTE DANS LES OPERATIONS NOUVELLES DE LOGEMENT SOCIAL SUR RENNES METROPOLE**, afin que chaque commune en dispose à terme de quelques unités (selon des proportions à définir¹³). Cette offre nouvelle sera d'autant plus facile à intégrer dans les programmes neufs qu'elle sera prévue en amont, ce qui sera aussi un gage d'intégration sociale pour les futurs résidents.
- 4- **UNE ORIENTATION DE L'OFFRE D'HABITAT ADAPTE NEUF VERS DU PETIT LOGEMENT EN PETIT COLLECTIF.**
Dans la mesure où des besoins importants existent pour du petit logement spécifique (44 % des demandeurs actuels sont des personnes seules ou des couples sans enfants), et que des expériences concluantes existent à ce sujet (ainsi par exemple, rue du Dc. Roux à RENNES¹⁴), l'objectif d'habitat adapté doit comporter des réalisations sous forme de quelques logements dans un immeuble semi – collectif (et éventuellement non contigus, mais proches), avec une pièce commune support à des échanges et à un accompagnement social de proximité. Conformément au constat réalisé lors de certaines de nos enquêtes, l'objectif de ce type de réalisation est de rompre l'isolement de personnes souvent démunies, et de favoriser leur resocialisation (le programme de rénovation – reconstruction de la cité Arot peut par exemple comporter ce type de réalisation, comme bien d'autres).
- 5- **LA REALISATION DE GRANDS LOGEMENTS ADAPTES DANS LES PROGRAMMES NOUVEAUX DE LOGEMENTS**
Nous proposons de programmer la réalisation de logements plus grands que le T5 (avec des espaces annexes et extérieurs afférents) dans le volume de logements à créer sur les communes de RENNES METROPOLE, pour les grandes familles qui ne trouvent pas satisfaction dans le parc collectif actuel, et dont certaines sont classées sur la liste de demandeurs de logements adaptés. Ces grands logements peuvent être conçus dans des programmes de logements individuels ou semi – collectifs.
Il y a en effet un paradoxe à constater que de tels grands logements sont conçus selon des modalités complexes et coûteuses dans la filière d'habitat adapté alors que les programmes neufs de logements sociaux n'en comporteraient pas (les surcoûts éventuels

¹³ Ainsi dans la convention signée par les communes d'Acigné, Chantepie, Corps-Nuds, Montgermont, Mordelles et Thorigné - Fouillard d'ici à fin 2003, il est prévu de construire 902 logements sociaux. 2,5% de ces programmes en logements adapté conduirait à moins de quatre logements par commune.

¹⁴ Le dernier rapport d'activité d'ALFADI détaille cette réalisation et son fonctionnement.

pour réaliser ce type de logements dans des programmes neufs peuvent-ils être pris en charge selon les mêmes modalités que le logement adapté actuel ?).

- 6- **L'INTEGRATION DE CES OBJECTIFS D'HABITAT ADAPTE DANS LES DISPOSITIFS ORDINAIRES DE PROGRAMMATION DU LOGEMENT SOCIAL SUR L'AGGLOMERATION** : conventions entre les communes et Rennes Métropole pour la construction de logements sociaux, contrats d'objectifs entre les organismes HLM et l'Etat, ainsi que dans les conventions entre communes et organismes HLM, futur Programme Local de l'Habitat (2003) de RENNES METROPOLE, future charte de la Conférence Intercommunale du Logement ;

- 7- **UN SOUTIEN AU MAINTIEN DU PARC PRIVE ADAPTE DE FAIT.**

Outre le parc privé locatif pris en gestion par l'AIVS, il existe dans l'agglomération des immeubles collectifs ou des ensembles de logements, dont les logements sont loués à des personnes en grande difficulté, dans des rapports qualité – prix plus ou moins favorables, et dont certains peuvent disposer d'espaces intéressants pour des usages spécifiques.

En application du décret d'application de la loi SRU sur le logement décent¹⁵, nous proposons de chercher à faire de ces logements privés un habitat adapté de fait en négociant au cas par cas avec les propriétaires bailleurs sur les réhabilitations possibles financées en partie par l'ANAH¹⁶, et la mise en place d'un accompagnement social de proximité (avec par exemple la mise à disposition d'une salle de réunion). Un recensement de ces opérations par les travailleurs sociaux de circonscription, et notamment les conseillers logements, serait une première étape de ce travail.

S'ils offrent des espaces disponibles, et sous réserve d'un projet d'ensemble et cohérent, en lien notamment avec des propriétaires fonciers, ce type de sites serait l'occasion d'expérimenter l'aide à l'achat de mobil-home par des personnes ou des ménages en difficulté qui le souhaitent¹⁷, ou la mise à disposition de terrains à des personnes qui sont propriétaires d'un tel habitat.

- 8- **LA REALISATION DE PENSIONS DE FAMILLES**¹⁸ constitue également un autre axe à développer : une pension de famille est un hébergement qui comprend entre 5 et 30 logements¹⁹, avec des parties communes plus ou moins importantes, dont le personnel d'accompagnement est composé d'une maîtresse de maison et d'un animateur, et où la durée du séjour est illimitée.

Une pension de famille peut donc constituer une alternative intéressante entre l'hébergement en foyer collectif et le logement autonome, notamment pour des personnes souffrant d'isolement et nécessitant un suivi social de proximité.

¹⁵ Décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

¹⁶ Des financements complémentaires des collectivités locales ne pourraient – ils pas accompagner également ces projets, à l'instar des aides apportées aux organismes HLM pour les acquisitions-réhabilitations ?

¹⁷ Un dossier pour une demande de ce type était en cours d'instruction par le CDAS de Chartres de Bretagne en juillet 2002. Un site tel que la ferme – accueil de la Planchette (offrant plusieurs studios dans des bâtiments de ferme et des caravanes et mobiles home installés en permanence) sur la commune de CESSON SEVIGNE, serait-il une opportunité intéressante pour ce type de projets ?

¹⁸ Circulaire interministérielle du 21 juin 1997

¹⁹ Selon l'étude : **"Evaluation du programme expérimental "pensions de famille"**, réalisée pour le Secrétariat d'Etat au logement et le Ministère de l'Emploi et de la Solidarité, par OPSIS (juin 2001)

En raison de la présence sur l'agglomération de RENNES de résidences sociales et de plusieurs CHRS, nous pensons que les pensions de familles à créer sur RENNES METROPOLE devraient prendre la forme de petites unités de quelques logements, avec la mise à disposition d'une salle commune pour des activités communes et des rencontres avec un travailleur social qui peut être mobile entre plusieurs structures.

En raison des difficultés importantes des publics concernés entendre de leur parcours, on insistera sur l'importance de la qualification du travailleur social, ainsi que du partenariat à organiser avec d'autres structures professionnelles.

Une pension de famille peut donc également s'intégrer dans des programmes neufs de logements sociaux, ou être réalisée dans le secteur diffus, en neuf ou dans l'ancien.

9- LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE SPECIFIQUE A L'INTERFACE SANITAIRE - SOCIAL²⁰

Le parc de logements social adapté de RENNES METROPOLE loge par défaut des ménages qui ont besoin d'une prise en charge sanitaire spécifique, parce que l'agglomération de RENNES est pauvre en logements pour des patients sortants de la psychiatrie, où les personnes bénéficient d'un suivi médical et d'un accompagnement spécialisé.

Ainsi, il y a peu de Foyers de vie²¹ sur le secteur de Rennes contrairement à d'autres secteurs du département et peu d'appartements thérapeutiques : le secteur 5 du CHS ne dispose que d'une maison (Mimosa, boulevard Villebois Mareuil) avec 3 logements thérapeutiques. Le nombre d'appartements de ce type serait au total d'une douzaine, c'est-à-dire très peu²².

Les assistantes sociales de la psychiatrie ont donc tendance à orienter certains des sortants de la psychiatrie vers la commission habitat adapté à défaut d'autres formes d'hébergement adapté. Il nous semble donc nécessaire de sortir de ce cercle vicieux en créant les conditions d'une négociation entre le CHS, les collectivités locales pour la création de structures nouvelles adaptées à ces publics en transition entre plusieurs

²⁰ Comme toutes les actions qui sont à cheval sur plusieurs dispositifs, cette proposition dépasse le cadre strict de la réflexion sur l'habitat adapté. Elle suppose une articulation avec des dispositifs autres, le secteur sanitaire d'une part, le secteur médico-social d'autre part. Elle n'est donc indiquée ici qu'à titre de piste de travail, et sous réserve des résultats d'investigations complémentaires et plus précises que ce qui est ici mentionné.

²¹ Foyer occupationnel ou foyer de vie pour handicapés. Texte de références : article 168 du Code de la famille et de l'aide sociale.

Activité : accueil d'adultes gravement handicapés qui disposent d'une certaine autonomie ne justifiant pas leur admission en MAS (Maison d'accueil Spécialisée), mais ne sont toutefois pas aptes à exercer un travail productif. (Lors de notre enquête nous avons rencontré des personnes qui répondent à cette définition, notamment des personnes avec des troubles mentaux reconnues handicapées par la COTOREP)

Financement : prix de journée Aide Sociale.

Sur 15 foyers dans le département, représentant 607 places en 2001, seuls 6 établissements sont situés sur l'agglomération de RENNES, représentant seulement 91 places soit 15 %, et encore un de ces foyers est – il destiné uniquement aux déficients moteurs et non à des personnes souffrant de troubles névrotiques graves, de pathologies de la personnalité et du comportement, de déficiences mentales ou de psychoses, comme la quasi – totalité des autres établissements du département. Si l'on déduit les 26 places pour déficients moteurs du Foyer G. d'Achon, l'offre de RENNES METROPOLE n'est plus que de 11%.

²² Selon une enquête de la Fédération d'aide à la santé mentale Croix Marine en octobre 1999, le nombre de places en logements associatifs mise à disposition des équipes de soins de psychiatrie est de l'ordre de 2500 en France, sous des appellations diverses : appartement associatif, de transition, logement – relais, appartement protégé, maison communautaire, lieu de vie ou aussi pension de famille.

dispositifs, ("foyers", logements associatifs ou "d'appartements de coordination thérapeutiques"²³), articulée autour de trois axes :

- . l'investissement immobilier auquel peuvent contribuer l'Etat, RENNES METROPOLE et les organismes HLM ;
- . le suivi médical et thérapeutique (relation avec le CHS, équipe sur place ou intervenants extérieurs)
- . la fonction hébergement et suivi social, prise en charge et financée dans le cadre des dispositifs relatifs à l'action sociale et au logement des personnes en difficulté²⁴.

7.3- les caractéristiques possibles de l'habitat adapté en construction neuve²⁵

ARGUMENTAIRE	PROPOSITIONS
1- TYPE DE REPONSES BATIES Besoin de solutions diversifiées pour répondre à la diversité des publics et des parcours (cf. partie sur la demande)	→ Logements individuels → Logements dans des programmes de petits collectifs : - petits logements pour personnes seules avec un lieu pour un accompagnement social ; - très grands logements pour grandes familles. → Opérations de type "pensions de famille"

²³ Expérimentaux depuis 1995, et destinés uniquement aux victimes du SIDA, les appartements de coordination thérapeutique voient leur fonction et leur mode de financement modifiés par la loi du 2 janvier 2002 relatif au secteur social et médico- social et la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002 : ces appartements deviennent des établissements médico-sociaux ; ils sont mis en place sans référence expresse à une pathologie. Les dépenses de fonctionnement sont désormais prises en charge par l'Assurance Maladie et les collectivités territoriales, au lieu d'une répartition entre l'Assurance Maladie, l'Etat et la personne accueillie (avec intervention de l'Aide sociale facultative et des FSL)

²⁴ Une autre réalisation qui peut inspirer ce type de projet est l'opération nommée DIHAP (dispositif d'insertion par l'habitat et l'accompagnement de proximité), constitué de 4 appartements (soit 12 personnes) répartis sur un quartier HLM de Guingamp ; les résidents, patients majeurs protégés ayant droit à une ACTP (aide compensatrice par tierce personne), assurent la rémunération d'une maîtresse de maison. Du point de vue institutionnel, le projet repose sur une convention entre le CHS de Bégard, l'organisme HLM et l'association de tutelle ADT22.

²⁵ Cette note synthétise un certain nombre de points qui ont été pour la plupart l'objet d'un débat lors d'une réunion de travail entre des représentants des organismes HLM, Rennes Métropole, CCAS, ALFADI, AIVS, Agence d'Urbanisme...

ARGUMENTAIRE	PROPOSITIONS
2- SITUATION DANS L'AGGLOMERATION La demande et les besoins existent au niveau de l'agglomération. Les opportunités dans l'ancien sont plus nombreuses sur la ville de RENNES que sur les autres communes. Nécessité de poursuivre et favoriser une politique d'agglomération sur ce plan.	En complément aux acquisitions dans l'ancien, et en continuité avec ces réalisations, la construction neuve peut offrir des solutions nouvelles sur l'ensemble de l'agglomération.
3- LA QUESTION FONCIERE Une opération de construction neuve de deux logements adaptés est en cours par l'OPHLM sur un terrain, rue Courbet) La Ville de RENNES ne construit pas de logements sociaux individuels.	→ Construction neuve sur du foncier en "dents creuses" ou sur des "terrains atypiques", dans le secteur diffus des communes de l'agglomération. → En ZAC à RENNES, orientation de la production vers des petits collectifs. → En ZAC en dehors de RENNES, possibilités d'opérations de constructions neuves de logements individuels.
4- LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES La réussite des opérations dans l'ancien tient en partie à l'insertion urbaine favorisant souvent une insertion sociale (<i>"les gens se coulent dans le paysage"</i>) Mais l'éloignement de la ville et des anciennes relations sociales est aussi souvent bénéfique.	→ Tenir compte du critère de la proximité des services / commerces / transports en commun, pour les opérations groupées. → Besoin de logements avec un 'isolement relatif' par rapport à d'autres programmes, à la ville – centre, ou aux centres des autres communes (ce qui induit une recherche foncière sur des terrains atypiques)

ARGUMENTAIRE	PROPOSITIONS
5- TAILLE DES OPERATIONS Pas de regroupement important de ménages en grande difficulté sur un même lieu. La concentration induit des difficultés d'insertion sociale, une stigmatisation d'ensemble.	→ Le nombre maximum de logements adaptés contigus ou proches dans un secteur ou dans un programme d'ensemble serait de : 4 à 6 logements (en dehors de structure de type résidence sociale ou "pension de famille").
6- INTEGRATOIN URBAINE ET ARCHITECTURALE Les logements adaptés produits dans l'ancien ne se différencient guère de ceux du voisinage. Cela évite un rejet global d'une population à partir de problèmes posés par certains individus	→ Eviter une opposition logements individuels pour personnes en difficulté / logements collectifs ou intermédiaires pour les autres ménages, notamment dans les ZAC → Les logements d'habitat adapté doivent être non reconnaissables sur le plan architectural par rapport aux programmes adjacents
7- ESPACES PRIVATIFS HORS LOGEMENTS ET USAGES L'habitat ancien adapté offre souvent des espaces extérieurs ou annexes. Certains ménages ont besoin de ces espaces spécifiques.	→ Prévoir des espaces annexes privatifs aux logements, y compris en petits collectifs, notamment pour les grands logements. → Prévoir des espaces extérieurs privatifs relativement isolés visuellement.
8- LIMITES ESPACE PRIVE / ESPACE PUBLIC Permettre l'appropriation de l'espace public dans des limites respectées. Les anciennes cités ont souvent eu une mauvaise image à cause de pratiques de stockage ou de débords sur l'espace public.	→ Organiser un habitat selon une structuration : espace avant / espace arrière ; espace de représentation ("propre") / espace domestique ("sale"). → En habitat individuel ou petit collectif, faire des aménagements qui évitent le débordement des usages privatifs sur l'espace public... → ...notamment pour le stationnement

ARGUMENTAIRE	PROPOSITIONS
11 VOIES ET ESPACES PUBLICS Une certaine 'mixité sociale' reposera sur l'usage ou le partage des même espaces publics par différents occupants, espaces qui peuvent être des zones intermédiaires entre différents programmes.	→ Ne pas faire d'espace public spécifique à une opération d'habitat neuf adapté. → Non distinguer les espaces publics pour les habitants des logements adaptés de ceux d'autres programmes adjacents.
10- PROGRAMMATION – PRESTATIONS - COUT La demande de tel ou tel ménage évolue. Or en construction neuve, les délais de production sont bien plus longs (au moins deux ans) que dans l'ancien (6 mois). Les opérations neuves sont plus complexes à monter que l'habitat ancien, puisque l'environnement architectural et urbain est aussi en cours de définition ou de construction (parfois un choix technique logique aura des conséquences néfastes ; exemple : des boîtes aux lettres collectives, mauvaise qualité de certaines prestations). En habitat adapté ancien, les prestations techniques sont négociées au cas par cas.	→ Prévoir un dispositif (réunions techniques / réunions institutionnelles) qui permette des allers-retours entre programme (en évolution) et projet, qui analyse les propositions urbaines et architecturales en fonction des caractéristiques souhaitées des programmes, et définisse les prestations techniques souhaitées. → Mettre en place un appel d'offre commun pour plusieurs opérations ?
11 PORTAGE POLITIQUE ET COMMUNICATION Nécessité d'informer et échanger avec les élus de l'agglomération, et non seulement de RENNES sur les acquis des réalisations d'habitat adapté dans l'ancien, sur les besoins et orientations. Anticiper les processus de rejet des programmes prévus.	→ Mettre en place un dispositif de débat avec les élus au niveau de Rennes Métropole. → Définir une stratégie de négociation éventuelle et de communication sur les opérations nouvelles.

7.4- Les constats relatifs aux publics et à la demande

Les différents publics

Selon les professionnels des dispositifs rennais, les ménages relevant de l'habitat adapté pouvaient être classés en cinq catégories principales :

- les ménages aux modes de vie différents : ayant des animaux, disposant d'une caravane....
- les ménages ne respectant guère les aux règles de vie sociale commune
- les ménages avec des troubles psychologiques, psychiatriques, avec ou sans suivi médical
- les très grandes familles
- les personnes seules en cours de désocialisation, en raison notamment de la consommation abusive d'alcool.

Cette représentation peut être comparée à la photographie que donne la liste d'attente constituée aujourd'hui en CLH :

Analyse de la problématique des ménages demandeurs de logements adaptés²⁶.

	Nombre	Pourcentage
I- Enjeu de relations de voisinage		
Agressivité, violence	19	22%
Troubles psychiatriques, fragilité psychologique,	16	19%
Personne abusée, logement squatté	8	9 %
Problèmes d'alcool ou toxicomanie	15	17 %
II- Inadéquation du logement		
Grandes familles, sur – occupation	11	13 %
Nombreux animaux	14	16 %
Mode d'habiter différent : bricolage, besoins d'espace extérieur, bruits liés à la musique...	13	15 %
III- Divers		
Troubles de voisinage non explicités	13	15 %
Plusieurs expulsions et relogements	2	2 %
Difficultés parentales avec les enfants et adolescents	8	9 %
TOTAL	86	100 %

Ces ménages ont pour point commun des difficultés de voisinage, qui se présentent selon des modalités différentes.

Deux catégories principales se dégagent donc de l'examen de ces situations :

²⁶ Situation à la date de juillet 2002

- une minorité de ménages (un tiers environ) où la question centrale peut être considérée comme étant celle du logement, pour qui l'accès à un autre logement pourrait être une occasion de résoudre la difficulté de relations de voisinage, sous diverses conditions : il s'agit de ménages pour qui il y a inadéquation du mode de vie et du type d'habitat (grandes familles, nombreux animaux, mode d'habiter différents)
- une seconde catégorie plus importante où la question du logement paraît secondaire dans leur problématique où les dimensions sociales et pathologiques sont plus visibles.

Le nombre de demandeurs, les besoins

Le nombre de ménages classés comme demandeurs d'habitat adapté était de 105 en mai 2002. Cependant, en début juin 2002, seuls la moitié d'entre eux avaient fait l'objet d'une validation par le groupe de travail habitat adapté de la CLH. Lors de la dernière réunion du groupe de travail de juin 2002, un examen attentif des dossiers a conduit à retirer de la liste un certain nombre de ménages, pour lesquels le projet résidentiel nouveau, vers un habitat adapté n'était pas finalisé, construit, ou pour lesquels une autre solution de mutation interne ou d'attente est envisagée. Leur nombre a donc baissé à 86.

Ceci permet de souligner l'hétérogénéité de cette liste : pour tel organisme HLM, n'y figurent plus que des ménages dont un projet de nouveau logement (adapté) a été négocié, projet qui repose sur un échange et une médiation - collaboration avec le ménage ; pour tel autre y figurent des ménages pour lesquels au contraire toute collaboration et négociation sur un projet est sans doute jugé impossible. En d'autres termes, la demande de logement adapté émane-t-elle uniquement du bailleur ou également du ménage et d'un référent social ?

On peut aussi se demander si la procédure de candidature ne constitue pas un filtre ou un frein pour d'autres ménages. On se demande notamment si le petit nombre de demandes pour de très grands logements reflète bien la réalité de la sur-occupation de logements par des grandes familles, notamment d'origine étrangère, déjà logées dans le parc HLM (même si cette demande peut être traitée par ailleurs par la filière des demandeurs prioritaires).

La construction de la demande : un déficit d'expertise

Le dispositif de travail sur l'habitat adapté a été focalisé lors des dernières années sur la production d'une offre nouvelle : repérage des opportunités immobilières et foncières, pré-études et études techniques par les organismes HLM, mise en place de financements spécifiques pour les acquisitions et les travaux, création de la commission 'Offre' pour valider les demandes d'habitat adapté (décision du 22 mai 2002).

Si ce travail sur l'offre se justifiait à un moment où elle était notoirement insuffisante, il nous apparaît par contre qu'existe aujourd'hui un déficit d'expertise et de travail du côté de la demande :

- pour certains ménages en cours de mutation (d'un logement HLM ordinaire à un logement adapté), il n'y avait pas de dossier social étayé à la CLH²⁷, et il a eu une validation du ménage pour du logement adapté après - coup, c'est-à-dire quand la décision d'attribution a été prise par l'organisme HLM (cas de mutation interne) ;

²⁷ Mais le contenu du dossier type de demande de la part d'un organisme HLM a depuis été précisé (courrier de la CLH du 11 juin 2002)

- la CLH technique, qui examine les situations de demandes prioritaires, traite des nombreuses situations et ne peut donc examiner en détail celles qui se rapportent à de l'habitat adapté, tandis que la commission offre d'habitat adapté ne comprend ni les référents des ménages, ni de travailleurs sociaux en contact direct avec les demandeurs, ce qui ne permet pas une analyse qualifiée de la problématique de certains ménages;
- enfin, dans la mesure où il est fait le constat que des troubles psychiatriques ou psychologiques explicites concernent un nombre non négligeable de situations (problèmes de violence et d'alcool notamment), il est paradoxal que ce dispositif ne sollicite une compétence dans ces domaines en ayant un regard prolongé sur ces situations.

Dans ces conditions, l'orientation de ménages vers la filière de logement adapté peut être vue comme un processus classique de 'renvoi' des situations les plus problématiques d'une institution à l'autre, à défaut d'une capacité interne et d'une mobilisation de moyens pour traiter les situations au sein de telle institution. Le chassé – croisé entre le secteur sanitaire spécialisé (pour qui de nombreuses telles situations relèvent du social) et les institutions de travail social (pour qui ces mêmes situations relèvent du sanitaire) illustre bien ce dilemme. Les organismes HLM sont également pris dans cette tension.

La création de la commission Offre de logements adaptés et la mobilisation de RENNES METROPOLE et des organismes HLM ont permis de rompre avec ces processus de renvoi (notamment entre organismes HLM), avec une mobilisation de moyens pour produire de l'offre. Pour compléter ce dispositif, un investissement similaire de moyens nous paraît nécessaire pour travailler sur la demande.

La négociation autour du futur logement adapté

Les effets positifs de l'orientation et de l'accès à un habitat adapté sont à mettre au compte des deux aspects : le produit – logement lui – même, la démarche de relations entre le ménage et des interlocuteurs professionnels.

Cependant, dans plusieurs situations, nous avons pu voir que le logement, selon les dires des personnes enquêtées, leur a été présenté tel que, sans possibilité de négociation de telle ou telle prestation, et avec une invitation à réaliser quelques travaux qu'ils se sont sentis obligés de réaliser. De plus nous avons pu voir l'échec d'un projet à cause de l'inadaptation du produit – logement final à un besoin spécifique de la personne (pour lui permette de continuer son élevage de petits chiots).

Si l'intervention du ménage ne peut être continue tout au long de la phase d'études technique et financière et si le logement ne peut être trop spécifique, il existe dans certains cas un déficit de concertation entre les acteurs chargés de la réhabilitation des logements et les référents sociaux en lien direct avec les ménages. Ce qui renvoie aux questions de méthodes de travail.

Habitat adapté et accompagnement social

Un accompagnement social spécifique n'est pas nécessaire pour tous les ménages relevant de l'habitat adapté ; on a constaté que, pour des ménages ayant emménagé il y a plusieurs années dans leur logement ancien diffus que l'insertion dans un quartier peut s'accompagner d'une relation avec les structures de travail social de polyvalence du quartier. Cependant, les Conseillers

logements des CDAS sont peu mobilisés et insuffisamment sollicités sur les dossiers d'habitat adapté.

De plus, dans le cadre de mesures spécifiques, les moyens des structures assurant des interventions sociales ne permettent pas une mise en place d'un accompagnement global nécessaire. Ainsi une tutelle aux prestations sociales adultes ou une curatelle ne permettent pas une rencontre fréquente à domicile des personnes et encore moins une gestion rapprochée des difficultés de voisinage, avec une écoute minimale des deux parties quant il y a conflit.

Enfin, l'accompagnement social trouve ses limites devant des personnes dont le logement n'est qu'un symptôme de difficultés psychologiques ou psychiatriques importantes, et notamment quand un suivi sur ce plan n'est pas assuré.

7.5- Propositions pour une amélioration de la démarche de construction de la demande

Suite aux constats précédents, nous proposons une évolution du dispositif relatif à l'identification des besoins, à l'analyse de la demande, et au travail d'accompagnement nécessaire.

Après la période récente de mobilisation de moyens budgétaires et en personnel sur le versant de l'offre, il nous semble nécessaire de repositionner le dispositif habitat adapté sur la demande, y compris en mobilisant des moyens existants ou nouveaux. Il y a en effet un paradoxe à développer l'investissement immobilier sans travailler en amont plus en détail et profondeur sur les besoins des ménages.

Un renforcement de l'expertise de la demande

Plusieurs moyens peuvent permettre d'améliorer le dispositif sur ce plan. Nous proposons ainsi :

- la mise au point d'un même cadre méthodologique (la trame proposée en 1995 par l'A.T.R. est toujours considérée comme pertinente par plusieurs intervenants sociaux, avec quelques adaptations²⁸)
- l'examen plus approfondi des dossiers de demandeurs de logement adapté par une description détaillée de la négociation avec le ménage et du projet envisagé ;
- l'intégration des travailleurs sociaux référents dans cette actuelle commission Offre, qui pourrait devenir la **'commission Demande – Offre d'habitat adapté'**
- la désignation d'un référent social du ménage et de tous les autres professionnels lors de la validation de la demande par la CLH, ce référent devenant l'interlocuteur des bailleurs et des services techniques intervenant sur le logement ;
- la mobilisation des compétences existantes, tels que les référents logement (CESF) de chaque CDAS. Un travail collectif inter-CDAS de ces 9 personnes favorisait une transmission des savoirs – faire acquis dans ce domaine (et pour certains, une reprise de la recherche – action mise en place en 1995). Cette compétence et référence - logement des CDAS devraient être représentées au sein du groupe de travail Demande – Offre ;
- la recherche d'une participation des ménages à une part des travaux de finition du logement auquel il va accéder au travers de l'intervention d'une association telle que les Compagnons Bâisseurs ;

²⁸ Il s'agit du Guide méthodologique proposé dans l'annexe 2 du rapport **'Le donnant – donnant de l'habitat'**, et qui comporte 9 aspects.

- la sollicitation d'une compétence dans le domaine psychologique pour la réflexion sur une durée conséquente des situations les plus problématiques sur ce plan ;
- la recherche de référents habitat adapté dans chaque commune de l'agglomération, tant du côté élu que du côté technicien ou administratif, qui pourraient être également sollicités pour participer aux réunions de la Commission Offre quand leur commune est concernée²⁹.

Un partenariat plus fort avec des acteurs du médico-social et du secteur sanitaire.

La filière de logements adaptés de la CLH regroupe un grand nombre de ménages (la majorité) dont le problème principal ou central n'est pas un problème de logement (puisque'ils sont tous logés en dehors d'une demi-douzaine), mais une difficulté de relations avec leur voisinage, avec les institutions, avec le monde environnant, c'est-à-dire avec le monde et... avec eux – mêmes. Pour eux le problème de logement est secondaire par rapport à d'autres dimensions de leurs vies.

L'examen de la liste d'attente et notre enquête mettent bien en évidence le poids des questions subjectives et la dimension pathologique dans les problématiques de certaines personnes suivies³⁰ et la difficulté de parcours et l'insertion par le logement et dans le voisinage de personnes sortant notamment des services de la psychiatrie, ou suivies épisodiquement par ces services, mais aussi d'autres personnes qui n'accèdent pas à ces services.

L'échec de certaines attributions de logement adapté, la rotation des locataires dans différents logements suite aux troubles qu'ils créent tient principalement au fait que certains publics ne relèvent pas des seuls dispositifs d'intervention dans les domaines du logement et de l'action sociale, mais qu'ils relèvent d'une prise en charge sanitaire ou d'un accompagnement spécialisé.

Dans ces situations, la question du logement existe certes pour le voisinage et pour les propriétaires bailleurs, mais pour les personnes directement concernées les enjeux sont autres. Le logement n'est donc qu'un révélateur d'autres questions. Il est donc paradoxal de voir se construire un dispositif d'habitat et d'intervention sociale pour résoudre des questions dont les enjeux se situent souvent ailleurs. Cela conduit à s'interroger sur les zones de rencontre entre dispositifs et acteurs du logement, de l'action sociale et médico-sociale, et du secteur sanitaire.

Or les travailleurs sociaux de polyvalence et de structures spécialisées telles que ALFADI ou les services d'accompagnement extérieurs des CHRS ne sont pas les seuls acteurs dans ces champs, puisque existent des services spécialisés pour le suivi des personnes handicapées psychiques³¹, qui sont des personnes dont la maladie mentale rend très difficiles et parfois impossibles des engagements contractuels.

Nous pensons donc que des services expérimentés dans ce type de suivi, tels que les SAVS, doivent pouvoir être sollicités pour les personnes dont les troubles graves sont avérés à un moment donné, avant de s'engager dans des prises en charge et des emménagements dans du

²⁹ La partie F ci-dessous reprend ces propositions.

³⁰ Les rapports d'activité d'ALFADI également, entre autres.

³¹ Ainsi des associations telles que La Grande Maison (lieu de vie accueillant 6 personnes handicapées psychiques stabilisées) dispose d'un SPAS, service d'accompagnement et de soutien aux handicapés psychiques vivant seuls (30 places). De même, plusieurs SAVS (service d'accompagnement à la vie sociale) sont gérés sur l'agglomération de RENNES par d'autres associations (Résidences Bretagne, APPARTH...). Le centre de post – cure Escale dispose également de 8 appartements.

logement adapté. Une formalisation des relations de travail avec les secteurs de la psychiatrie, traduites ou non dans des conventions, serait également à travailler dans cette perspective.³²

D'autres formes de mobilisation d'une compétence dans le domaine psychologique ou psychothérapeutique pourraient être recherchées, non pas pour une intervention d'expertise rapide sur dossier, mais pour une contribution à la relation avec les ménages, et même dans une perspective thérapeutique³³.

Il ne sert à rien, il nous semble, de déplacer des ménages avec ce type de problématique complexe d'un logement ordinaire à un logement adapté, quel que soit son statut, si ce type d'intervention spécialisée ne peut être mis en place. Un partenariat nouveau doit être construit dans les années à venir avec le CHGR, avec des associations prestataires de service (ainsi qu'avec leurs institutions de tutelle), ou avec des professionnels libéraux. Et si une telle intervention ne peut pas être prise en charge par les structures existantes, il faut rechercher les moyens de créer de nouvelles places et de nouveaux services³⁴.

Une meilleure connaissance de l'offre et de son peuplement ; proposition pour un observatoire

Le parc de logements adaptés de l'agglomération est en évolution régulière, en raison de la production de nouveaux logements et en raison de l'évolution de la rotation de ses occupants. De plus ce parc comprend un noyau dur de PLAI et PLATS et une nébuleuse d'autres logements servant régulièrement ou faisant office ponctuellement d'habitat adapté. La lisibilité de cette offre de quelques 350 logements aujourd'hui et de ce dispositif n'est guère évidente pour les professionnels, ni sans doute pour les institutions et les responsables politiques.

Nous proposons donc d'améliorer cette visibilité par la production annuelle d'un dossier d'observatoire, quantitatif et qualitatif, des actions réalisées dans ce cadre et de leurs résultats. Ce bilan sera aussi un moyen de suivre les attributions et les mouvements de locataires dans les différents groupes, sans pour autant créer un mode de gestion spécifique de ce parc.

Le contenu minimal de cette production d'un bilan - évaluation annuel pourrait être le suivant, pour les 350 logements concernés :

a- Pour l'offre³⁵

- l'évolution du parc :
 - . parc existant et caractéristiques
 - . nouveaux logements labellisés habitat adapté créés, caractéristiques,
 - . logements sortis de ce champ

³² Selon les incitations ministérielles actuelles sur la mise en place de Réseaux (Circulaire DGS sur les réseaux de soins, article 162-31-1 du code de la Sécurité Sociale, loi du 2 janvier, article 21), et selon les orientations du PRAPS Bretagne (Programme régional d'accès aux soins et à la santé).

³³ A TROYES existe une expérience d'articulation d'un accompagnement social lié au logement et d'un suivi psychothérapeutique par des professionnels libéraux.

Un tel dispositif nous paraîtrait particulièrement pertinent pour certaines des personnes rencontrées dans les enquêtes réalisées.

³⁴ Ceci correspond aussi à une orientation de l'A.R.H. par rapport à la santé mentale.

³⁵ Sur le plan technique, ce bilan annuel nécessite la création d'une base de données générales, qui pourrait comporter pour l'offre, outre les données recueillies auprès des bailleurs pour cette étude, une vue photographique de chaque immeuble.

- . logements faisant office d'habitat adapté
- . rotation des locataires dans les logements existants, offre induite
- l'évolution du peuplement : entrée dans de nouveaux logements, mutations dans les logements existants, caractéristiques des nouveaux arrivants, trajectoire des sortants, évolutions des situations des ménages, évaluations des situations et parcours par les professionnels...

b- pour la demande :

- évolution de la liste d'attente, caractéristiques des ménages demandeurs, sur le plan statistique
- analyse de l'évolution des problématiques
- données qualitatives sur les dossiers portés par les travailleurs sociaux, notamment les 9 référents logements des CDAS, et autres intervenants sociaux spécialisés.

Mais, en raison des interactions étroites de ce parc et de ce dispositif Habitat Adapté avec d'autres dispositifs, un tel bilan serait insuffisant pour avoir une vision d'ensemble des interventions. Nous proposons donc d'élargir ce bilan annuel par un certain nombre d'autres données, quantitatives et qualitatives, telles que :

- des données relatives aux ménages expulsés de leurs logements ou en procédure d'expulsion chez des bailleurs publics ou privés ;
- des éléments de bilan sur l'offre d'hébergement et les populations dans les CHRS de l'agglomération, ainsi que sur les logements dont ces associations disposent dans le parc ordinaire (privé ou HLM) et sur ses occupants
- des éléments de bilan similaires sur les Résidences sociales existantes, et les logements en ALT
- des éléments de bilan sur l'activité des structures ALFADI, AIVS et du Centre d'Accueil et d'Orientation
- des données sur les structures associatives qui gèrent des Foyers d'hébergement, foyers de vie ou lieux de vie, et sur la part des publics accueillis qui sont des personnes en difficulté
- des données sur les publics suivis par les SAVS, ou de service de suivi tels que l'ESCALE
- des données des services de tutelle adultes (APASE et ATI) sur les publics qu'ils suivent et notamment ceux qui ont des problèmes d'insertion par le logement
- des données sur les appartements thérapeutiques, ou logements protégés gérés directement par la psychiatrie ou par des associations qui lui sont liées
- des données des services sociaux des différents secteurs de la psychiatrie et notamment relative à l'activité des CMP et CATTP³⁶ pour ce qui concerne les patients en difficulté sociale.

Un tel bilan annuel offrirait ainsi une vision d'ensemble de dispositifs qui sont proches et en interaction permanente. Cette analyse annuelle pourrait donner lieu à un débat avec les acteurs professionnels, associatifs et institutionnels et serait ainsi un moyen de mobilisation. Elle permettrait ainsi d'ouvrir des perspectives, des pistes de travail pour améliorer les interventions existantes, les rendre plus cohérentes, et créer de nouveaux dispositifs, au besoin. Elle pourrait constituer la base **d'un Schéma et Plan local d'hébergement, de logement et d'accompagnement de personnes en difficulté sur le territoire de Rennes Métropole**, à

³⁶ Centre Médico Psychologique et Centre d'Accueil Thérapeutique à Temps Partiel.

l'articulation des interventions de l'action sociale, médico-sociale, sanitaire spécialisée, et du champ de l'habitat.

Un approfondissement de la réflexion sur les rapports entre la psychiatrie et l'habitat

La question de l'habitat adapté se pose aujourd'hui en des termes très différents de ceux d'il y a vingt ou trente ans. A cette époque, avant la réforme du financement du logement de 1977, il existait différentes catégories d'habitat HLM, et notamment des cités d'urgence ou de transit, ainsi que des programmes PSR / P.L.R. pour les ménages d'origine rurale ou étrangère dont le mode de vie était incompatible avec l'organisation de l'habitat collectif. Ce qui sous – tendait l'organisation de tels programmes d'habitat, c'était donc la possibilité d'un parcours résidentiel ascensionnel, à l'instar d'un parcours professionnel.

Aujourd'hui ce paysage a totalement changé : les publics ou les parcours des ménages ne sont plus les mêmes (en raison notamment du contexte économique et sociologique), les produits logements non plus, tandis que les institutions qui avaient en charge une partie des publics ont également connu une grande mutation. On pense sur ce plan à la transformation profonde des services publics de la psychiatrie commencée ces dernières années et en cours.

Ces services ont réduit leur capacité d'hospitalisation longue, au profit des hospitalisations courtes et des services en ambulatoire. Cette évolution a donc pour conséquences une présence plus importante de ces publics dans la cité, dans des services spécialisés extérieurs, dans de l'habitat ordinaire (avec ou sans suivi spécialisé). Outre le transfert de charges ainsi induit, cette évolution pose de nombreux autres problèmes (politique, sociaux, institutionnels...³⁷), dont l'habitat adapté n'est qu'un aspect.

Derrière la thématique de l'exclusion sociale toujours d'actualité, se déploie un autre enjeu : celui de l'intégration dans la ville d'une population qui a longtemps été exclue dans les hôpitaux psychiatriques. Il nous semble que les collectivités locales n'ont pas pris encore la mesure de cette évolution et de ses conséquences³⁸.

Une réflexion plus large sur cette question à l'échelle de l'agglomération qui pourrait mobiliser, outre des responsables et services du CHGR, les services de tutelle adultes, des services d'accompagnement spécialisés, différents services sociaux et médico-sociaux, etc. permettrait de préciser les enjeux, et notamment les contours des nouveaux logements ou types d'hébergement esquissés ci – dessus, ainsi que des nouvelles formes de collaboration à mettre en place. Elle pourrait également contribuer à développer le volet santé mentale dans les politiques locales de santé publique (Programme Ville-Santé).

Durant les vingt dernières années, on a assisté à un rapprochement des politiques et dispositifs habitat (et notamment des organismes HLM) et des dispositifs d'intervention sociale (et notamment des circonscriptions d'action sociale départementale et de services spécialisés), au travers de la gestion des FSL et de la mise en place des PDLPD, de la mise en place d'une offre nouvelle de logements et de services nouveaux d'accompagnement social. La transformation récente et en

³⁷ Le Journal Français de Psychiatrie a organisé en 2002 un colloque intitulé : **"Démantèlement de la psychiatrie, disparition du citoyen ?"**, dont les actes doivent paraître dans un prochain numéro.

Le livre **"Les naufragés"**, de P. DECLERCK (Plon, 2002), livre une expérience et des réflexions intéressantes également sur ces questions.

³⁸ Des réunions 'techniques' de personnel de différents services ont déjà eu lieu ces dernières années. Ces initiatives ont donc montré leurs limites. Pour aller plus avant, les questions doivent être posées à un niveau institutionnel et politique.

cours du secteur sanitaire et du secteur médico – social et l'évolution des publics concernés ne doivent – elles pas produire encore de nouvelles évolutions des dispositifs et des politiques ?

7.6- Les modalités de « construction » de la demande

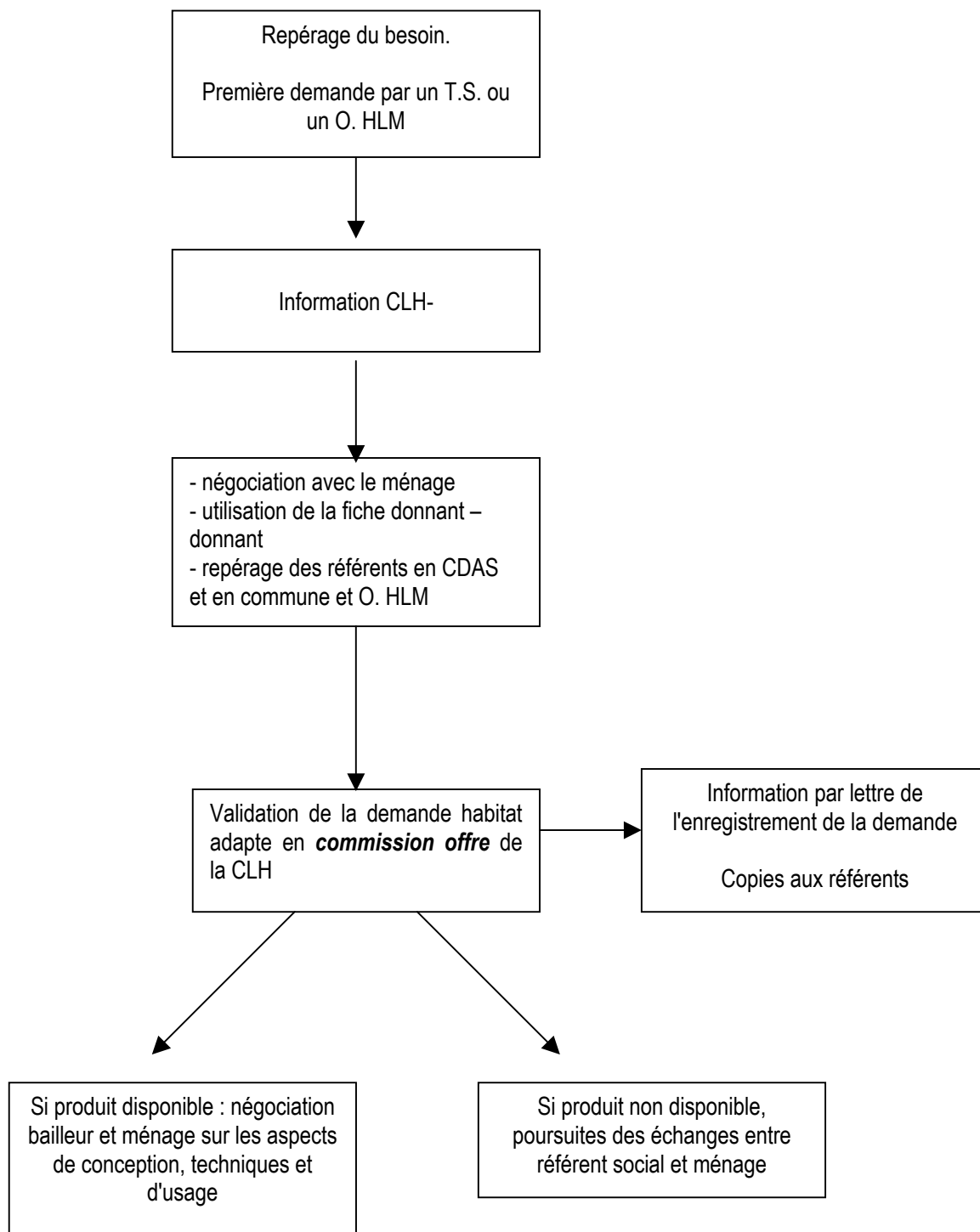
Cette note reprend certaines des propositions formulées ci-dessus, enrichies à partir des échanges entre les personnes présentes à la réunion de travail du 26 septembre 2002.

Sur chacun des points, cette note est organisée en deux parties : les constats sur les modalités actuelles d'une part, des propositions de nouvelles modalités de travail.

CONSTATS	PROPOSITIONS
1. LA GESTION DE LA DEMANDE - Les méthodes de repérage des demandeurs sont différentes selon les acteurs (organismes HLM, travailleurs sociaux...) ; certains organismes attendent que la personne ou le ménage accepte l'accompagnement ; - Ce sont souvent les voisins qui sont demandeurs plus que les ménages eux – mêmes ; le choix qui est proposé aux ménages consiste souvent en l'alternative : expulsion ou acceptation d'un relogement ; - Les ménages ne peuvent pas non plus être associés trop vite, en l'absence d'une offre suffisante disponible ; - Les ménages ne sont pas toujours invités à signer un formulaire de demande d'habitat adapté.	→ Reprise, diffusion et utilisation par le maximum d'acteurs concernés des fiches élaborées dans le cadre de la recherche-action "Le donnant-donnant de l'habitat", notamment les fiches 3 (résumé des motifs et aide - mémoire) et 4 (capacités des membres du ménage) ; → Prévoir des documents qui permettent à chaque membre du ménage d'écrire son point de vue sur sa situation et son projet, et de s'engager par sa signature sur une demande (tout en faisant attention aux personnes dont la pathologie réduit la capacité d'engagement et de contractualisation) ; → Mise au point d'un schéma ou protocole de travail selon deux alternatives, selon que le produit est disponible ou non (cf. proposition ci-dessous) ; → Tirer parti des délais nécessaires pour trouver un logement adapté correspondant aux besoins du ménage pour 'travailler' cette demande dans ces différentes composantes (des aspects non négociables au premier abord peuvent le devenir ensuite).

CONSTATS	PROPOSITIONS
2. LE PARTENARIAT ET L'ACCOMPAGNEMENT - Les opérations étant ponctuelles et peu nombreuses dans chaque commune, il n'y a pas d'interlocuteur attitré dans chaque CDAS; - De même, dans les communes, l'interlocuteur sera tantôt un élu, et tantôt un employé municipal ; - Il est pourtant constaté un bon partenariat, surtout quand le ménage est connu dans la commune, même s'il n'y est pas résident.	→ Mise en œuvre de moyens de communication à l'échelle de l'agglomération sur le dossier habitat adapté. → Repérage d'un interlocuteur élu et services dans chaque commune. → Diffusion des fiches relatives à la demande aux CDAS (notamment aux conseillères logement du PDALPD) → Organisation d'une réunion d'information à l'intention des responsables de circonscription et des conseillères logements de l'agglomération sur l'état actuel de la question de l'habitat adapté et sur les procédures. Repérage d'un interlocuteur habitat adapté dans chaque CDAS. → Organisation d'une réunion d'information également à l'intention des élus et techniciens concernés ; recherche d'un interlocuteur nommément repéré sur cette question dans chaque commune. → Organisation systématique d'une réunion en mairie des communes pour chaque nouvelle opération d'habitat adapté. → Diffusion possible d'une synthèse de cette étude à ces acteurs.

Proposition d'un protocole de travail pour la construction d'un projet d'habitat adapté



7.7- Le devenir de la cité des Trois Fontaines, rue Baderot

Cette note est produite en s'appuyant sur :

- notre connaissance de la cité au travers de la réalisation de la mission CERUR "**Études de scénarios d'évolution**" de la cité pour l'OPHLM produite en mai 1994 ;
- des quatre entretiens réalisés auprès de ménages résidant sur la cité au printemps 2002 dans le cadre de cette mission;
- des éléments d'information et des débats lors de la réunion du 25 septembre 2002 à l'Hôtel de Ville de Rennes, qui a pris des orientations quant au devenir de la cité, et notamment de la note diffusée par l'APRAS ce jour³⁹ ;
- des échanges avec l'équipe d'animation sociale de l'APRAS présente sur la cité, et notamment des données relatives aux caractéristiques des ménages et à leur problématique à partir d'une grille que nous avons proposée.

Nos remarques s'organisent ici en deux parties : l'une se rapporte au peuplement actuel de la cité, aux parcours et aux problématiques des ménages et aux "besoins" qui en découlent ; l'autre aux orientations urbaines et architecturales pour la transformation de la cité.

a1. La population résidente actuelle et ses "besoins"

Sur 40 logements, 28 sont occupés en septembre 2002, représentant 74 habitants, dont seulement 15 enfants ; 7 de ces ménages sont arrivés depuis 1998, la plus grande partie a donc un long passé de résidence sur la cité ; 20 ménages sont présents depuis plus de 10 ans.

10 ménages ont exprimé un souhait de mutation interne au parc de l'Office HLM, et la moitié d'entre eux pourrait partir au cours de l'année 2002 dans du logement adapté en acquisition – réhabilitation, soit dans d'autres groupes de logements de l'Office HLM. Mais certaines de ces demandes sont peut-être difficiles à satisfaire ou également des demandes de circonstance (affirmation de fuite de la cité qui pose des problèmes de voisinage mais difficulté à s'insérer dans un autre contexte), alors que des ménages non recensés comme demandeurs peuvent avoir des potentialités d'insertion plus fortes.

La majorité (19) de ces ménages résidants sont des ménages de une ou deux personnes ; le besoin pour ces personnes n'est donc pas une maison individuelle.

Les autres ménages dont le nombre d'occupants varie de 3 à 7 ne sont pas tous des familles avec enfants. Dans plusieurs situations, on observe une cohabitation de jeunes adultes avec les parents, la présence de grands-parents et de petits-enfants, ou l'accueil régulier de petits enfants.

De plus, la population résidente peut être fluctuante : dans tel logement occupé habituellement par 7 personnes, peuvent vivre en quasi-permanence jusqu'à 16 personnes.

On peut chercher à rendre compte de la complexité des problématiques des personnes et ménages et des relations sociales entre les résidents au travers des éléments suivants rapportés par les animatrices de la Mission Sociale de l'APRAS, ou de quelques éléments recueillis lors de nos enquêtes⁴⁰ :

³⁹ Mission Sociale Baderot / APRAS : Note de synthèse – Etat des lieux de la cité Rue du Docteur Baderot", septembre 2002.

⁴⁰ A partir de la situation de 31 ménages occupants au printemps 2002.

- 18 ménages sur 31 sont liés par des relations de parenté très diverses ; ce constat constitue en soi un élément important qui limite une perspective d'insertion sociale sur un quartier (la cité constituant un microcosme), et obère fortement l'impact de l'animation spécifique qui est proposée sur la cité (puisque tel enfant ou adulte ne viendra pas à telle activité parce que telle autre personne y est présente) ;
- seulement 4 ou 5 ménages ont des pratiques d'appropriation positive des espaces extérieurs dont ils disposent ; 7 ou 8 ménages n'entretiennent pas de façon suffisante leurs logements où se posent alors des problèmes d'hygiène ;
- tel jeune homme de 21 ans qui vit avec sa mère et ne veut pas la quitter provoque de nombreuses nuisances ; il essaie de monter un 'casse auto' sur la cité ;
- les enfants de tel ménage qui ne vivent plus dans un logement de la cité *"font cependant du business autour des voitures, des vidanges, brûlent du cuivre ici, etc."*
- plusieurs ménages ont des animaux domestiques, dont quelques chiens évidemment et des lapins élevés par un homme souvent malade ;
- un ménage de 5 personnes (femme et 4 enfants de 4 à 8 ans) habite sur la cité depuis 1998 ; cette personne a grandi dans la cité, elle est allée vivre dans un collectif HLM et est revenue ; elle a de mauvaises relations avec ses frères et sœur qui vivent sur la cité ; elle fait son ménage la nuit en provoquant des nuisances à ses voisins ;
- trois ménages ont vécu en caravane et sont restés liés à des familles gens du voyage ;
- tel homme résident de la cité reçoit beaucoup en journée comme de nuit, ou se fait envahir par les jeunes de la cité ; ses voisins s'en plaignent ; la question posée est celle de l'alcoolisme ;
- de telles situations d'alcoolisation, de consommation de drogues douces et de troubles psychiatriques avérés sont mentionnées pour environ le tiers des résidents ;
- plusieurs personnes ont des problèmes de santé importants ;
- le nombre de ménages avec un ou plusieurs véhicules automobiles est de 13 ; un ménage de 5 personnes en possède 4.

La vie quotidienne des habitants dans la cité est donc complexe et souvent difficile, avec une interaction entre les difficultés sociales, les conflits de parenté, les comportements des jeunes par rapport aux adultes, des troubles liés à l'alcoolisme et à des pathologies. La mauvaise qualité des logements, sur le plan phonique notamment et le renfermement de la cité sur elle-même constituent sur ce plan des facteurs aggravants.

Le peuplement actuel de la cité ne peut donc être observé de manière habituelle à partir uniquement de la composition des ménages et des caractéristiques sociales. De nombreuses situations atypiques existent, les relations de parenté sont déterminantes dans le fonctionnement actuel de cité, a priori de manière plus négative (conflits et violence) que positive, la vie collective est marquée de manière récurrente par des "carences éducatives... des dégradations ...des troubles notoires du voisinage...". La Mission sociale juge la cohésion sociale de la cité très fragile.

Ce constat correspond aux observations faites sur d'autres réalisations sur l'agglomération de RENNES dans le cadre de cette mission : la concentration sur un même îlot ou secteur de manière exclusive de familles en très grande difficulté produit des effets négatifs en chaîne.

Le projet de transformation de la cité va bouleverser ce peuplement. Les relations entre les personnes vont être déséquilibrées, des décohabitations de jeunes adultes pourront intervenir, ainsi que des éloignements ou rapprochements de certains occupants ; certaines personnes ne voudront pas déménager ou manifesteront leur inquiétude devant le changement de diverses manières.

Il est donc difficile de définir précisément et globalement les besoins en termes de logement. C'est au travers d'une relation individuelle d'un travailleur social avec les ménages sur plusieurs mois qu'une demande pourra être construite. On ne peut ici qu'esquisser un tableau des besoins. D'après l'état actuel de la connaissance des résidents par la Mission de l'APRAS, on constate que presque la moitié de ménages ont exprimé le souhait de rester sur place, soit dans le logement occupé actuellement, soit dans un autre logement. Par ailleurs, sous réserve d'autres précisions sur la situation des familles, on peut esquisser la typologie provisoire suivante des solutions de logement qui seraient à proposer :

- six ménages auraient besoin d'un logement adapté de grande taille disposant d'espaces extérieurs ;
- quatre autres ménages auraient besoin d'un logement individuel plus ordinaire ;
- pour 14 ménages, le besoin serait celui d'un petit logement, éventuellement dans un petit collectif ;
- et pour six ménages le besoin serait celui d'un logement avec un accompagnement social et sanitaire plus lourd, du type de celui que l'on peut imaginer dans une Pension de famille ou un foyer.

Enfin on soulignera l'enjeu que constitue le suivi social pour ces populations et notamment tout au long du processus de mutation de la cité. Actuellement la Mission Sociale de l'APRAS est positionnée sur une mission d'animation plus collective qu'individuelle, ce qui n'exclut pas un accompagnement de ménages qui viennent vers les professionnels sur la base du volontariat. Ainsi tous les ménages ne sont pas rencontrés individuellement régulièrement, et aucun ménage ne bénéficie d'un accompagnement social important du type A.S.L.L. ou ALFADI ; seuls deux ménages ont un suivi APASE (mesure d'AEMO ou tutelle aux prestations), et quelques ménages ont un lien avec le travail social de polyvalence en CDAS.

Pour la réussite de cette opération, il nous semblera donc nécessaire de mettre en place un dispositif de relation permanente et individuelle avec les ménages et habitants. Au-delà du recueil des demandes et souhaits cet accompagnement peut être considéré sous un double aspect : un suivi social visant à une meilleure compréhension des difficultés et de la problématique du ménage avec un repérage des enjeux spécifiques à chaque ménage ou personne en vue d'une action ; et une définition progressive d'un projet de logement "adapté", en phase avec le programme urbain et architectural.

a2- Observations sur les orientations urbaines et architecturales.

Les orientations qui ont été prises quant au devenir de la cité sont les suivantes :

- une démolition des 16 pavillons les plus à l'ouest, situés au fond de l'impasse, remplacés par un aménagement d'espaces extérieurs autour du bassin tampon ;
- une démolition du bâtiment collectif, permettant une construction de 4 logements neufs en prolongement des pavillons ouest existants et dégagant un espace vert central ;

- des reconstructions de quelques logements adaptés individuels ou semi-collectifs sur trois secteurs périphériques de la ZAC de Beauregard ;
- une construction de logements sociaux en R + 3 à proximité de la cité actuelle, le long de la rue du docteur Baderot, à l'entrée du secteur.

Sans développer ici les éléments issus de la réflexion sur les caractéristiques de l'habitat adapté neuf⁴¹, de telles orientations nous conduisent à poser les questions suivantes :

- le principe de la conservation de 16 pavillons à moyen terme dans la partie Est de la cité est-il réaliste ? S'ils étaient maintenus, ces pavillons se trouveraient au bout d'un certain temps comme les seuls bâtiments sociaux anciens du secteur, ce qui ne ferait que renforcer leur rejet par le voisinage. Si un programme de réhabilitation visait à en améliorer le confort et l'état, on serait assez vite confronté à l'illogisme d'investir sur un bâti dont la conception présente de graves défauts. Et en l'état actuel, les logements ne sont attractifs que pour une population en grande difficulté, et peuvent difficilement être proposés à d'autres ménages ;
- le plan masse qui résulte d'un tel choix aboutira à créer un espace vert au cœur d'une mini-cité, qui restera à l'usage exclusif des résidents de ce secteur, c'est-à-dire que l'espace public ne favorisera pas les échanges entre habitants de différents sous – secteurs du quartier ;
- ce choix aura aussi pour conséquences de maintenir une desserte des logements conservés en impasse, c'est-à-dire à l'usage exclusif de leurs occupants ;
- enfin, si le choix de construire du logement social à proximité évite la confrontation avec des ménages propriétaires, il n'évitera pas une certaine confrontation architecturale entre bâtiments collectifs neufs R + 3 et les pavillons anciens R + 1 de la cité.

Ces remarques veulent indiquer aussi que la mise en œuvre opérationnelle d'un tel projet nécessite un dispositif de travail sur une assez longue période, reposant sur le fonctionnement de deux instances : un groupe de pilotage politique et institutionnel d'une part ; un groupe technique de projet d'autre part, faisant des allers – retours permanents entre analyse des besoins des habitants et réponses urbaine, architecturale et technique, et proposant éventuellement des solutions alternatives au groupe de pilotage.

⁴¹ Cf. note infra.