



annebeauge@hotmail.com

## Contribution d'Anne BEAUGÉ

### Réflexions pour l'élaboration du PLH

#### La difficulté à développer la mixité sociale : l'exemple du quartier Malakoff

Ce quartier d'habitat social, avec vue imprenable sur la Loire, a fait l'objet d'une très importante réhabilitation et recomposition ces dernières années, avec la volonté affichée d'y faire venir de nouvelles populations. Les immeubles ont été, soit réhabilités et/ou modifiés de manière très forte, soit vendus à d'autres gestionnaires, soit encore démolis pour certains. Des constructions nouvelles ont été réalisées (promotion privée) pour attirer des propriétaires occupants ou des investisseurs privés. Sur le plan urbanistique et architectural, la réussite est indiscutable, d'autant que la situation du quartier offre de nombreux avantages : proximité de la ville et face à la Loire, transports et équipements publics nombreux, développement important des activités et de l'habitat autour de ce quartier jadis enclavé...

Les immeubles sont devenus beaux à regarder et beaucoup plus agréables à habiter, les rues sont ouvertes sur l'extérieur et les espaces publics et espaces verts sont nombreux et donnent envie de s'y promener... Les nouvelles constructions, d'une blancheur immaculée, sont vraiment réussies et ont, en particulier, parfaitement compris l'intérêt de faire profiter les habitants de cette vue sur la Loire plein sud !

Pour preuve de cette volonté affichée de désenclavement, Nantes Métropole Habitat (Office Hlm dépendant de la métropole nantaise) qui y gère une grande partie des logements, a installé ses nouveaux bureaux au cœur de ce quartier, place Rosa Park (quel plus beau symbole de volonté d'intégration !).

Las, que de difficultés pour y installer ces nouveaux arrivants tant attendus ! La qualité des appartements et les loyers attractifs sont trop souvent mis en défaut par la mauvaise réputation du quartier et les événements souvent violents que l'actualité nous renvoie ; les refus y sont nombreux et les personnes qui ont choisi d'y habiter sont parfois tentées d'en partir dès que possible...

Face à cela, la solution de dissémination des logements sociaux au sein de nouvelles opérations de promotion privée semble la mieux adaptée ! Encore faut-il que les riverains l'acceptent (un peu de pédagogie ne serait pas inutile sur ce point) et que les occupants des logements sociaux ne reproduisent pas certaines mauvaises habitudes qui ont précisément nui à leur intégration...

## **Qualité architecturale et cohérence urbanistique = l'image d'une ville**

Quand on traite de la question de l'habitat, on parle de l'évolution démographique, de nouveaux modes d'habiter et de parcours résidentiel, d'enjeux de territoires, etc. Autant de sujets essentiels qu'il est important de traiter.

Cependant, il y a un aspect qui est trop souvent laissé à la seule appréciation des maîtres d'ouvrage et des architectes. Il s'agit de la qualité visuelle des constructions. Or, s'il s'agit d'abord d'un élément majeur de la qualité de vie des habitants, c'est aussi l'image première d'une ville ! C'est ce que l'on voit quand on arrive dans la ville et ce que l'on retient quand on la quitte...

Il ne suffit plus de bénéficier de beaux quartiers anciens et centraux bien entretenus et bien mis en valeur. Le développement de la ville nouvelle et des nouveaux quartiers devrait aussi prendre en compte cette dimension "Image". C'est important pour le présent ; c'est important aussi pour l'avenir, pour que la "trace" laissée par les acteurs suscite admiration et respect plutôt que rejet et incompréhension !

À ce sujet, et on ne le sait pas assez, certaines réalisations récentes, signées par les opérateurs de l'habitat social, peuvent être exemplaires, que ce soit dans les grandes villes ou dans des ensembles urbains de plus petite dimension...

Quel dommage que les acteurs HLM ne l'aient pas plus compris et exploité dans leur communication ! Les réticences vis à vis du logement social en seraient sans doute amoindries...

## **Des logements habitables et pensés pour habiter**

Et si on pensait d'abord, quand on construit de nouveaux logements, au bien être des personnes qui vont l'occuper ?

La dimension et l'orientation des pièces, la présence de rangements, la possibilité de profiter d'un extérieur (plutôt qu'une pièce que l'on ne peut rejoindre qu'en passant justement par l'extérieur, ce qui fait qu'on subit cet extérieur plutôt que d'en profiter ; eh oui, cela s'est vu !) ; la lumière (par de grandes ouvertures et des balcons/terrasses plutôt que des loggias qui obscurcissent les pièces et servent trop souvent de débarras) et la praticité des pièces comme la cuisine ou les salles de bain... Bref, des logements pensés pour des habitants... De ce point de vue, un regard féminin – les femmes étant les plus grandes utilisatrices des logements (eh oui, c'est toujours le cas en 2018 !) – ne peut qu'être un plus pour concevoir les nouveaux logements...

## **La question des intérimaires et de la mobilité professionnelle**

Comment parvenir à se loger quand on ne bénéficie que d'un contrat précaire (ou d'un CDI avec période d'essai) et pas de possibilité d'un garant physique ?

Dans le parc de logements privés, c'est impossible car les bailleurs demandent des garanties (soit par l'intermédiaire d'une personne physique, soit par une assurance couvrant les éventuels loyers impayés). Or, dans ce dernier cas, la garantie n'est pas compatible avec un contrat précaire et/ou un garant physique.

Bien sûr, il y a le logement social classique, mais les demandes sont très nombreuses et l'offre trop rare, d'où une attente parfois très longue.

Les jeunes qui arrivent sur le marché ont besoin de se loger immédiatement afin de pouvoir honorer leur contrat de travail... et trop souvent, ils doivent renoncer à ce dernier faute de logement !

Heureusement que certains acteurs de l'habitat social ou opérateurs privés ont compris ce besoin essentiel. De nouvelles résidences ont vu le jour sur Nantes et sa banlieue, mais elles sont encore trop rares ; et c'est une chance quand certains jeunes peuvent y accéder, d'autant que les démarches administratives sont simplifiées au maximum et que les choses peuvent donc se faire très rapidement. Par ailleurs, des dispositifs existent pour leur faciliter l'accès à ces logements conçus pour eux : mobili pass, mobili jeune, locapass et les aides financières qui y sont associées... Les acteurs fournisseurs d'emploi ont tout intérêt à bien connaître ces dispositifs.