

# CREATION D'UNE RESIDENCE SOCIALE DANS LA VILLE DE TOULOUSE



*Un élément de réponse à la problématique du relogement des personnes  
sans domicile fixe*

FRANCOIS Pauline  
Ecole Polytech'Tours, Département Aménagement  
Promotion Ingénieur 1ère année 2006/2007  
Lieu d'édition: Toulouse



# **CREATION D'UNE RESIDENCE SOCIALE DANS LA VILLE DE TOULOUSE**

*Un élément de réponse à la problématique du relogement  
des personnes sans domicile fixe*

## *Remerciements*

*pour leur accueil :*

Mlles Christelle Laporte et Lucie Bonneviale (foyer de la Madeleine)

M. Paul de Cointet (association Habitat et Humanisme)

M. Michel Deschamps (Centre de Préparation à la Vie Active Deltour)

Philippe Esterman (DDASS)

Mme Duboss (DDASS)

Mlle Emilie Loizeau (Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse)

*pour leurs orientations en matière de documentation, leurs informations par téléphone:*

Mme Anne-Claire Hochedel (foyer de la Madeleine)

Mme Joëlle de Nardi (DDASS)

Mme Yannicke Boissonade (DDE)

Mme Coumarieux (mairie de Toulouse, service des affaires sociales)

le service urbanisme de la mairie de Toulouse

La Direction des Oeuvres Foncières et de l'Aménagement (Mairie de Toulouse)

Le service de documentation de la DDASS

*pour ses conseils et sa disponibilité*

ma tutrice de projet, Mme Marchand-Savary,

*pour tout*

Hélène et JC ...

## Sommaire

Préambule: La question des personnes sans domicile en France

Introduction: Situation du réseau d'aide aux sans domicile à Toulouse

I. Le réseau d'aide aux personnes sans domicile à Toulouse : caractéristiques et besoins fin hiver 2006/2007

- 1) Qui fréquente ce réseau? Être sans domicile à Toulouse
- 2) Présentation des structures et dispositifs en place pour ces publics
- 3) Localisation des structures «en dur » dans la ville
- 4) Les acteurs intervenant dans l'organisation et le fonctionnement de ce réseau
- 5) Principales difficultés rencontrées

I. Un élément de réponse face à la congestion du réseau d'hébergement et de logement des personnes sans domicile:un projet de résidence sociale.p26

- 1) Les grandes lignes du projet p27
- 2) Critères d'implantation et de morphologie de la structure physique p28
- 3) Choix de la zone d'implantation: le quartier Empalot-Niel p29
- 3) Configuration et implantation souhaitée du bâti p32
- 4) Réalisation du projet de résidence sociale p34
- 5) Fonctionnement et relations de la résidence avec son environnement p36

Conclusion p37

## Préambule: la question des personnes sans domicile fixe en France

Périodiquement, lorsque les conditions de survie des sans domicile deviennent critiques, les mobilisations à leur égard se multiplient: collectes, articles de journaux...

Marquant une rupture par rapport aux années précédentes, l'action médiatique menée par l'association Les Enfants de Don Quichotte (voir documents en annexe) cet hiver 2006/2007, organisée sous forme de camps dans la plupart des grandes villes de France, a tiré une sonnette d'alarme à l'intention des acteurs politiques et de l'opinion publique. Ces manifestations révèlent une aggravation des situations de grande précarité en France, ainsi qu'une crise globale en ce qui concerne le logement des personnes les plus défavorisées.

Le lien entre ces deux thèmes est clairement formulé; ils constituent des problèmes de société majeurs pour notre époque. Il n'en a pas toujours été ainsi: la façon d'appréhender la question des sans domicile a beaucoup évolué depuis 1945, selon les mutations sociales, politiques et économiques en cours. Les paragraphes qui suivent ont pour principal objet d'illustrer ces évolutions.



Illustration 1: Campement des Don Quichottes au bord du canal Saint Martin (Paris, hiver 2006/2007; source: RTL info)

Chronologie de l'assistance de l'Etat aux personnes sans domicile de 1945 à nos jours (extrait du Rapport thématique de la cour des comptes sur les personnes sans domicile, 2007, modifié)

« **Dans le contexte économique de l'après-guerre**, caractérisé par une pénurie de main-d'oeuvre et une croissance forte de l'activité et du salariat, les mendiants, errants et «clochards» intéressent peu les politiques publiques, si ce n'est dans le cadre de la répression de la mendicité et du vagabondage. **L'assistance privée - principalement le fait des associations - intervient dans les vides laissés par la sécurité sociale et l'aide sociale.** La grave crise du logement que subit la France, qui maintient les « sans-logis » dans l'extrême précarité, suscite ainsi **l'appel de l'Abbé Pierre en février 1954.**

Dès la **fin des années 60**, il apparaît qu'en dépit de la croissance économique, la pauvreté subsiste. **ATD Quart Monde puis René Lenoir introduisent le terme d'exclusion dans le débat public**, avec une approche qui reste fondée dans une large mesure sur l'inadaptation des individus.

**L'apparition du chômage et de la précarité professionnelle dans les années 70** met en exergue le rôle de la pénurie d'emplois et de la fragilisation des parcours

professionnels dans la genèse de la précarité et dans l'exclusion de personnes qu'un auteur a été conduit à appeler les « inutiles au monde ».

**La loi du 19 novembre 1974 étend l'aide sociale à l'hébergement**, en la faisant financer par l'État et en ouvrant les centres d'hébergement « aux personnes et familles dont les ressources sont insuffisantes, qui éprouvent des difficultés pour reprendre ou mener une vie normale ». Les centres sont gérés dans leur grande majorité par des associations, et leur nombre double entre 1970 et 1980.

**Des sans-abri meurent pendant les hivers rigoureux de 1982 et 1984. Le gouvernement établit alors les premières bases d'un dispositif « d'urgence sociale »** dont l'objectif est de « répondre sans délai aux situations sociales qui exigent une intervention immédiate ». Ce dispositif rencontre la volonté d'agir des associations et leur capacité d'inventer de nouvelles prises en charge.



Illustration 2: Un « cabane » faite de bric et de broc pour un semblant de confort

(source: Internet)

**La création du revenu minimum d'insertion (RMI)** en 1988 marque un tournant de la protection sociale : il assure des moyens d'existence minima en rompant avec la distinction fondée sur l'aptitude au travail, et rend possible une stratégie de lutte contre l'exclusion s'appuyant sur l'accès aux droits. Conçu comme un sas vers l'insertion, il se transforme toutefois pour certains en impasse.

Par ailleurs, **les centres d'hébergement accueillent des publics de plus en plus divers** : aux hommes seuls ont succédé des jeunes, des familles, des immigrés. **Leurs missions sont redéfinies en 1991, ils doivent devenir le pivot du système public d'aide aux personnes sans domicile.**

Mais, dans les années qui suivent, deux rapports critiquent les effets négatifs de l'« insertion perpétuelle » ; il est de plus constaté que les personnes les plus en difficulté n'accèdent pas aux CHRS. L'accueil d'urgence, en effet, s'est fréquemment développé en dehors des CHRS. Grâce notamment aux financements des plans hiver, les associations ont diversifié leurs modes d'intervention, développant des accueils de jour, des « maraudes », des prises en charge médico-sociales dans des lits infirmiers. Le SAMU social de Paris est fondé en 1993.

Aujourd'hui, la situation des personnes sans domicile constitue encore un défi pour les pouvoirs publics.

**La nécessité d'articuler la compétence spécifique de l'Etat en matière de cohésion sociale, les diverses politiques sectorielles et les missions d'aide sociale que la loi confie aux départements rend plus difficile la mise en oeuvre de solutions opérationnelles qui relèvent pour la plupart des associations.**

La logique de continuité de la prise en charge, de l'accueil en urgence à la réinsertion sociale, qui sous-tend les interventions publiques pour les personnes sans domicile est en même temps mise à mal. **Les structures d'hébergement d'urgence et d'insertion sont engorgées, l'accès à un logement durable, qui conditionne un parcours d'insertion réussi demeure un problème majeur.**

## Évolution du statut des personnes sans domicile au regard de la législation

Depuis l'après-guerre, toutes les constructions législatives autour de la lutte contre l'exclusion ont modifié la façon de considérer ces personnes. **Les SDF sont progressivement passés du droit pénal au droit social.** Ce ne sont plus des asociaux à repousser, ni seulement des personnes à assister, ce sont aussi des citoyens dotés de droits civils, civiques et sociaux.

## Évolution des profils rencontrés depuis la période d'après guerre

**Pendant la reconstruction puis les trentes glorieuses, le phénomène des « sans logis » reste marginal et ponctuel;** les situations de ces personnes ne sont pas encore considérées comme révélatrices d'un dysfonctionnement de la société française, leur existence va de soi.

**Dans les années 80, la montée du chômage et de la précarité fait apparaître de nombreuses situations intermédiaires entre celle du « clochard » très marginalisé et celle du travailleur pauvre,** encore bien inséré socialement mais dont les ressources sont insuffisantes pour se maintenir dans un logement classique. **Le terme sdf fait son apparition dans le langage courant à cette époque** et englobe toutes les situations de non-logement ou de mal-logement, qui deviennent des problèmes de société à part entière.

Cette tendance se poursuit dans les années 90. Jusque dans les années 2000, cette population, bien que variée du point de vue des situations rencontrées, reste relativement homogène dans la mesure où l'on retrouve une très grande majorité de personnes seules, principalement des hommes de plus de 30 ans.

Résultat de l'enquête sur la population SDF publiée par l'INSEE le 26 octobre 2006  
(d'après l'article intitulé « les SDF, une population hétérogène », publié le 26/10/2006 sur le site internet RTL.fr)

Aujourd'hui, les profils rencontrés sont beaucoup plus hétérogènes qu'il y a juste 5 ans, avec une augmentation notable du nombre de jeunes, de femmes, de familles. Pour améliorer la connaissance des personnes sans domiciles, l'INSEE a réalisé une enquête en 2001 auprès des "personnes fréquentant les services d'hébergement ou les distributions de repas chauds". Les premiers chiffres publiés à l'époque évaluaient à 86.000 le nombre de personnes sans domicile, parmi lesquelles "70.000 adultes et 16.000 enfants les accompagnant". **Aujourd'hui en 2006, ce chiffre (total) serait toujours compris entre 80.000 et 100.000.**

composition de la population SDF:

**La grande majorité (45%) des sans domicile est composée de personnes seules,** un groupe caractérisé par **une large proportion d'hommes** (80% de ces 45%).

### **Les personnes sans domicile, au sens de l'INSEE**

Une personne est dite sans domicile un jour donné si, la nuit précédente, **elle a eu recours à un service d'hébergement ou elle a dormi dans un lieu non prévu pour l'habitation** (rue, abri de fortune).



Plus inquiétant, l'enquête montre que **22% des SDF sont des jeunes diplômés**, disposant pour les deux tiers d'un emploi dans le secteur marchand, et dans le secteur associatif pour le dernier tiers. Ces 22% sont toutefois moins isolés que le reste des SDF : ils trouvent relativement facilement des solutions d'hébergement dans leurs familles ou chez des amis.

Plus mal loties, **les femmes représentent 18% des SDF**, dont les trois quarts sont accompagnées de jeunes enfants, ajoutant à leur vulnérabilité. Peu diplômées, elles bénéficient néanmoins, pour trois d'entre elles sur quatre, de revenus composés d'allocations familiales. Selon l'enquête de l'INSEE, *ce sont elles qui recherchent le plus activement un logement parmi toute la population SDF*.

**La mendicité** est également observée. Elle concerne 15% des SDF, et l'enquête démontre qu'un tiers de ceux qui mendient sont au chômage depuis plus d'un an, un quart depuis moins d'un an. Plus grave, **un tiers des personnes qui composent cette catégorie ne cherche pas d'emploi**. Toujours concernant les mendiants, **les réfugiés en attente d'un statut y sont trois fois plus nombreux que dans les autres groupes de SDF**.

**Les personnes âgées de plus de 50 ans ne représentent que 2% des SDF**, en tout cas de ceux rencontrés par les chercheurs de l'INSEE. Parmi eux, quasiment tous sont des hommes qui n'ont jamais vécu en couple, et qui ne travaillent pas. 83% d'entre eux perçoivent un minimum vieillesse ou une petite retraite, 14% des allocations "adulte handicapé". Ils sont donc en général plus "à l'aise" que les autres SDF.

Ce nouveau volet de l'enquête de l'INSEE montre **une très grande diversité dans la situation des sans domicile fixe**. Celle-ci s'explique en grande partie par les **formes multiples d'éloignement du marché du travail et la variété des circonstances qui entourent la perte du logement**.

les parcours rencontrés:

À chacune des circonstances relevées ci contre est associé un profil particulier d'individus . Les expulsions, les sorties d'institutions ou l'immigration concernent un public masculin, le départ du foyer parental concernent plutôt des hommes assez jeunes, le départ du domicile conjugal plutôt des personnes d'âges intermédiaires, hommes ou femmes.

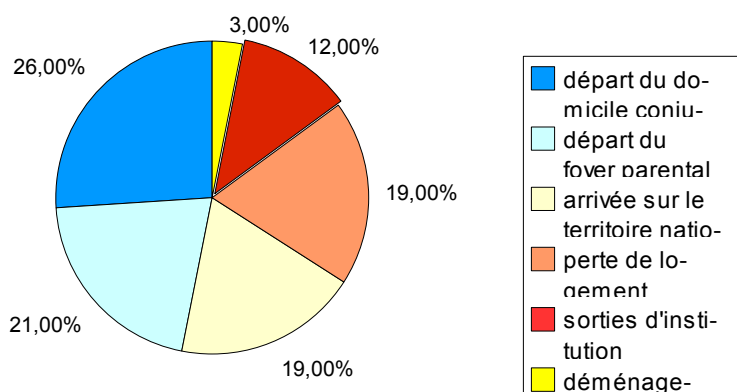


Figure1: Circonstances les plus fréquemment évoquées par les sdf aidés pour la perte d'un logement

(sources INSEE, réalisation P.François)

## Introduction:

Comme dans la plupart des grandes villes de France, la ville de Toulouse connaît les difficultés énoncées en préambule, à savoir un nombre important de personnes en situation de grande précarité, ainsi qu'une crise du logement qui s'aggrave. Ces phénomènes sont pris en charge par un réseau d'aide sociale développé, mais qui reste globalement insuffisant, en particulier en ce qui concerne les structures et dispositifs destinés aux personnes sans domicile.

Ces dernières connaissent des difficultés croissantes pour satisfaire toutes les sollicitations. Des manifestations sociales pour protester contre ce manque de répondant ont eu lieu comme dans la plupart des grandes villes de France, à la fois de l'initiative des travailleurs sociaux (grève en novembre 2006) comme des sdf eux mêmes (campement des Don Quichottes de janvier à mai 2007, voir annexe 1)

L'enjeu de ce travail sera d'analyser dans un premier temps les difficultés majeures qui empêchent un fonctionnement satisfaisant de ce réseau, afin de dégager les réponses à apporter de façon prioritaire.

Dans un deuxième temps, une proposition qui participera à la mise en application de ces réponses sera développée.

**I. Le réseau d'aide**  
**aux personnes sans domicile à Toulouse:**  
**caracteristiques et besoins fin hiver**  
**2006/2007**

## 1) Qui fréquente ce réseau?- Être sans domicile à Toulouse.

### a) La situation particulière de la ville

#### *situation géographique*



Illustration 3: Localisation de Toulouse par rapport au territoire national

(source: Internet)

#### *démographie*

Environ 6000 personnes sont considérées sans domicile fixe pour une population de plus de 400 000 habitants, soit une proportion de près de 1.5%. Comme dans la plupart des grandes villes chefs-lieux de région, le réseau d'accueil, d'hébergement, de services en tous genres mis en place pour ces publics, est de loin le plus développé de la région. Il est donc logique que la ville exerce une très forte attractivité envers ces personnes, qui souvent sont dépendantes de telles structures.

#### *Accueil des sans domiciles: tendances*

Au niveau de la population sdf, la ville connaît une assez bonne réputation en raison du dynamisme de son réseau d'aide et d'un climat de solidarité exprimée par les habitants. L'« image sociale » de la ville est positive: il existe de nombreuses associations militantes, de centres de formations pour les métiers du secteur social; autant de soutiens pour défendre leur cause.

De part tous ces facteurs, Toulouse est également un lieu d'expérimentation en ce qui concerne l'action sociale; c'est dans cette ville que les premières « haltes santé » ont été créées conjointement par des bénévoles et les services publics de la ville.

#### *Une volonté d'éloignement du centre ville*

La population sans domicile est souvent perçue comme dérangeante: mendicité, occupation prolongée de l'espace public sont parfois difficilement acceptés. La mise en place de mobilier urbain (bancs, plots...) qui ne permettent pas de s'allonger reflètent une volonté d'éloigner ces populations du centre ville. Des groupes de pression luttent en permanence contre les dérives de telles tendances.

## b) Profils rencontrés

On retrouve globalement les mêmes que ceux recensés à l'échelle nationale (voir préambule). Les proportions spécifiques mesurées à Toulouse par l'INSEE ne sont pas directement disponibles mais on peut supposer qu'elles se rapprochent des moyennes nationales. La Veille Sociale, réseau des structures et dispositifs destiné à répondre aux situations d'urgence, a également effectué ses propres recensements, dont les résultats sont synthétisés dans le diagramme ci dessous.

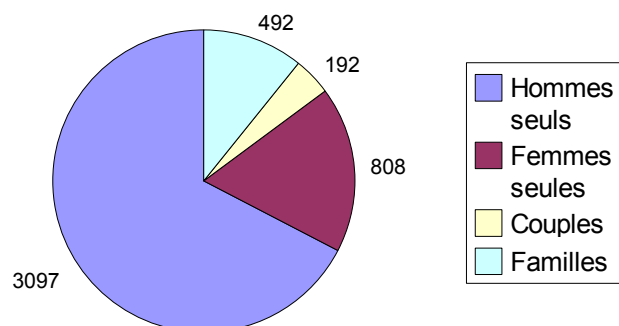


Figure 1: Populations recensées ayant sollicité le 115 de mai 2006 à janvier 2007 ( en nombre)

(source: veille sociale, réalisation P.François)

## 2) Présentation des structures et dispositifs en place pour ces publics

### a) Services ponctuels, situations d'urgence *acceuil inconditionnel*

-dispositif de veille sociale: ses missions sont, d'après la loi du 29 juillet 1998  
« 1°/ Évaluer l'urgence de la situation de la personne ou de la famille en difficulté ;  
2°/ proposer une réponse immédiate en indiquant notamment l'établissement ou le service dans lequel la personne ou la famille intéressée peut être accueillie et organiser sans délai une mise en oeuvre effective de cette réponse (...) ;  
3°/ tenir à jour l'état des différentes disponibilités d'accueil dans le département. »

Le dispositif est composé des services suivants :

- un *numéro d'appel téléphonique gratuit*, le « 115 », fonctionnant 24 heures sur 24,
- le *pôle d'accueil, d'information et d'orientation (P.A.I.O)* qui accueille les personnes en grande difficulté, réalise une première évaluation de leur situation et les oriente vers les services compétents.

Le P.A.I.O fait également office de d'accueil de jour: les personnes sans domicile peuvent y accéder librement pendant les heures d'ouverture; elles y trouvent divers services courants (aide alimentaire, hygiène corporelle, blanchisserie, courrier),

– *l'équipe mobile sociale ou SAMU social*, qui va vers les personnes les plus désocialisées pour leur proposer des services (mise à l'abri, soins) ou les mettre en relation avec d'autres prestataires,

– les *hébergements d'urgence* qui constituent en principe une solution de dépannage de courte durée pour les personnes sans abri avant l'accès, si elles en ont besoin, à un hébergement d'insertion, puis/ou au logement.

-foyers maternels: accueil de mères enceintes ou accompagnées d'enfants de moins de 3 ans. Rencontres possibles avec une péricultrice, prestation d'autres services ponctuels en lien avec la maternité et la petite enfance

-autres services (vie quotidienne)

douches municipales

points d'écoute

restaurant social

vestiaires

(non exhaustif)



Illustration 4: File d'attente devant le restaurant social du grand Ramier

(source: Internet)

#### b) Structures de réinsertion

*procédures d'admission, selectivité à l'entrée*

-Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS): d'après la définition qui figure dans le code de l'action sociale, les CHRS sont des établissements sociaux qui « assurent l'accueil, notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse ».

Ils accueillent les personnes et les familles « qui connaissent de graves difficultés, notamment économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion, en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale ».

-Centres d'Accueil pour les Demandeurs d'Asile (CADA): principe identique à celui des CHRS, mais leur public est essentiellement constitué de demandeurs d'asile.

-Centres Provisoires d'Hébergement (CPH): principe identique à celui des CHRS,

mais leur public est essentiellement constitué de réfugiés politiques

-Résidences sociales: Ces résidences ont pour mission principale d'aider les personnes accueillies à accéder à terme à un logement ordinaire. Elles proposent des logements meublés, conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) afin d'accueillir toute personne ou famille ne parvenant pas à accéder à un logement ordinaire ou à s'y maintenir ; ceux-ci peuvent bénéficier d'équipements collectifs et de mesures sociales. Les occupants doivent disposer de ressources inférieures au plafond HLM.

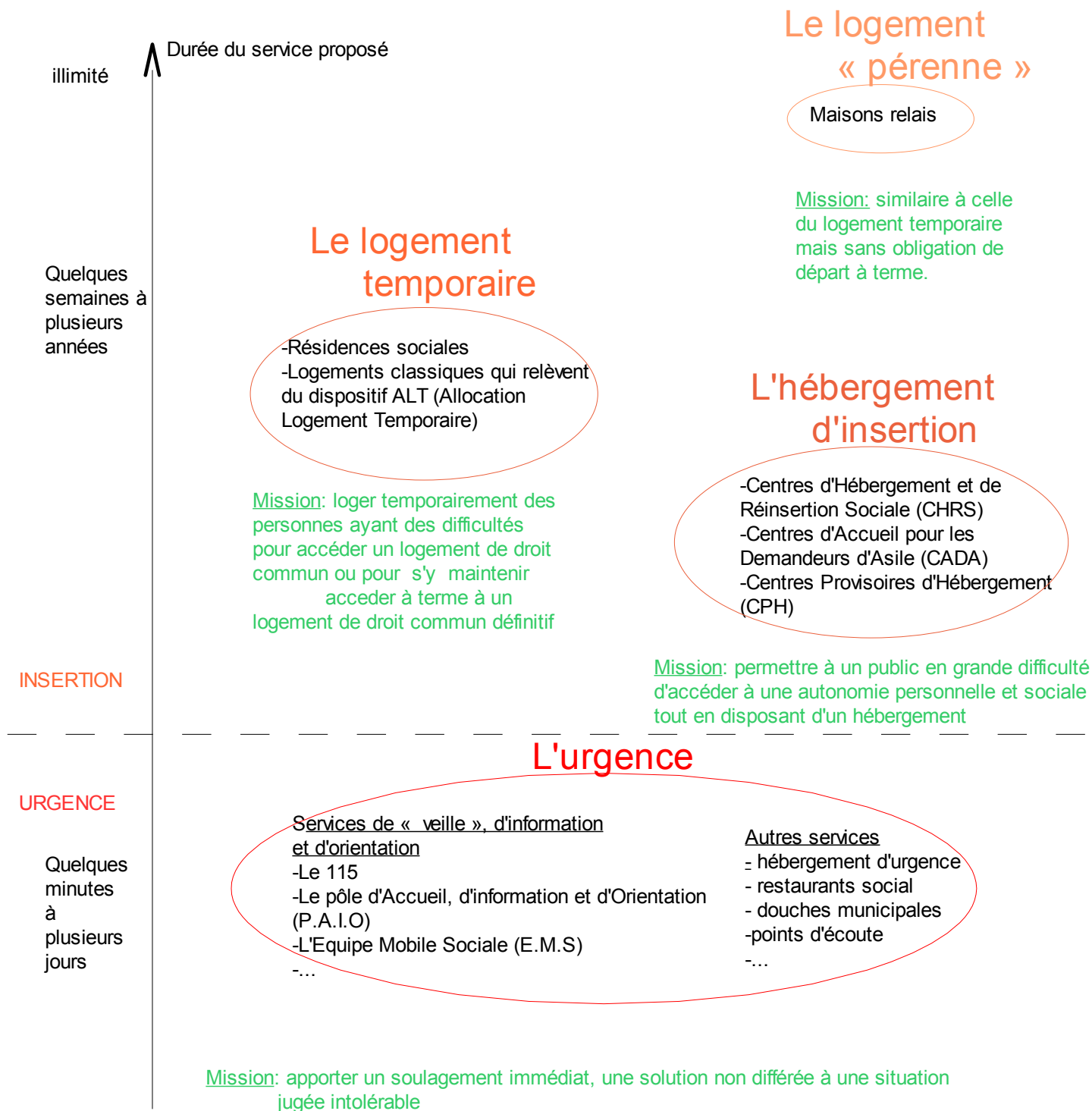
-Maisons relais: Elles constituent une catégorie particulière de résidence sociale, car le public accueilli est dans une situation d'isolement ou d'exclusion qui lui rend impossible l'accès à un logement ordinaire. Les bénéficiaires sont en majorité des personnes seules; les familles y sont rares et les logements ne comportent pour la plupart qu'une seule pièce. Une maison-relais comporte également des espaces collectifs et est animée par un couple d'hôtes qui assure une présence quotidienne.

-Logements conventionnés ALT (Aide au Logement Temporaire): Ils apportent des solutions de logement temporaire pour des situations d'urgence et / ou pour des personnes sans ressources. Gérés par des associations ou par le CCAS (centre communal d'action sociale) de la ville, ce sont des logements classiques dont la redevance mensuelle a été abaissée au maximum grâce à l'allocation d'aides publiques dont l'ALT fait partie.

## c) Articulation des structures et dispositifs qui constituent le réseau

Figure 2: « Groupes » de structures  
en fonction de leurs missions et de la durée des services proposés

(source: schéma de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion de la Haute-Garonne 2001-2003 réalisation: P.François)





### *passage d'une structure à l'autre par les utilisateurs du réseau*

Ce dernier est mis en place de façon à ce que les personnes qui y font appel puissent évoluer vers des situations de plus en plus stables : sortir de situations d'urgence, mettre en oeuvre un processus d'insertion, accéder à du logement définitif.

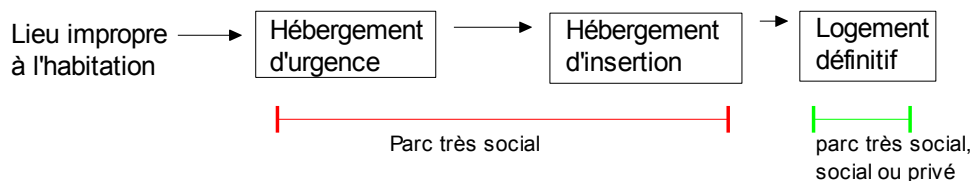


Figure 2bis : Parcours résidentiel idéal d'une personne sans domicile  
(Réalisation: P. François)

Or le « parcours résidentiel » (cf figure ci dessus) des personnes qui font appel à ces structures est très rarement linéaire et les transferts d'un structure à l'autre peuvent aussi bien se faire dans le sens « ascendant » que « descendant » (situations de retours à la rue non négligeables).

La personne peut aussi passer directement d'une situation d'hébergement temporaire à l'obtention d'un logement de droit commun, par exemple... il n'existe pas de parcours classique , en témoigne le récit suivant.

Témoignage : Parcours résidentiel d'une personne logée en résidence sociale  
(proposition pour le 25ème congrès international sur la population, Tours, 18-23 juillet 2005 :  
Le « passage » en résidence sociale : quel impact sur le parcours logement , extraits)

« Bahia, âgée de 25 ans, vit avec son fils âgé de deux ans dans la résidence d'A. (92)

A son arrivée en France, elle vit avec sa mère, ses frères et sa jeune soeur dans un appartement HLM en région parisienne. [...]

En mai 1996 Bahia et sa famille sont expulsés de leur logement .[...] Depuis la famille a éclaté. Chacun des membres connaît un parcours très chaotique, y compris les enfants. Ces derniers sont au départ placés chez le père qui au bout de trois semaines les met dehors. Bahia, alors mineure (17 ans) est prise en charge par l'ASE et est placée dans un foyer. Le jour de ses 18 ans l'ASE lui communique une liste de foyers car majeure elle n'a plus droit à une prise en charge. Bahia ne trouve pas de place et pendant plus d'un an n'a pas d'endroit stable où vivre : elle dort successivement dans une voiture abandonnée, dans la cage d'escalier de l'immeuble de son père, chez des amis et à l'hôtel parce qu'elle est aidée financièrement par un ami et qu'elle travaille en parallèle de ses cours. Pendant toute cette période elle reste dans le secteur géographique du sud 92.

En 1999 elle arrête ses études car elle ne peut plus suivre financièrement et trouve du travail à l'hôpital de Massy où elle est plutôt bien payée et employée en CDI. Grâce à ses revenus elle loue un F2 dans le parc privé.

Elle y reste à peu près d'un an puis finit par partir sous la pression de sa mère et de son beau-père qui lui demandent de venir vivre avec eux. Bahia ne restera que trois mois chez sa mère et son beau-père qui est locataire d'un grand F5 situé dans le 18ème arrondissement de Paris. On lui fait comprendre qu'elle doit partir car il n'y a pas suffisamment de place.

Bahia part alors vivre chez son ami . Elle y reste deux ans mais le vit très mal car leur relation se dégrade et Bahia subit très vite des violences conjugales. Bahia qui a quelques économies s'installe à l'hôtel jusqu'au moment de son accouchement. Entre temps elle a perdu son emploi.[...]

Pendant plus d'1 an et demi Bahia est hébergée par des amis, elle change d'endroit très régulièrement et n'a aucune stabilité. Depuis le début de l'année 2004 elle est prise en charge par les services sociaux de la mairie de Fresnes qui dans un premier temps la loge dans plusieurs hôtels successivement avant de l'orienter et de lui trouver une place à la résidence sociale d'A. où elle vit désormais depuis trois jours.

Le jour-même de son arrivée des demandes de relogement sont lancées.

Son salaire de téléprospectrice se monte à 700€ par mois, elle bénéficie de l'APL et des allocations familiales. L'accompagnement social est assuré à la résidence par une assistante sociale qui suit de tous les résidents (contrat d'insertion)

Bahia sera plus particulièrement suivie parce qu'elle vient d'arriver à la suite d'un parcours très chaotique. »

### 3- localisation des structures «en dur » dans la ville

Les figures suivantes ont pour objet de visualiser la répartition de ces structures dans la ville et d'analyser en quoi celle-ci peut être ou non un avantage ou non pour leurs usagers.

- |              |   |
|--------------|---|
| dépliant 1-  | Plaquette réalisée par la veille sociale: Les adresses utiles pour les personnes sans domicile  |
| dépliant 2 - | Figure 4: Localisation des services ponctuels hors hébergement d'urgence par rapport aux lieux pratiqués par les sans domiciles<br>Figure 5: Localisation des structures d'hébergement d'urgence par rapport aux lieux pratiqués par les sans domiciles |
| dépliant 3 - | Figure 6: Répartition de l'hébergement d'insertion dans la ville<br>Figure 7: Répartition du logement très social pérenne dans la ville   |







#### 4) Les acteurs intervenant dans l'organisation et le fonctionnement de ce réseau

##### a) les principaux acteurs: fonctions et articulation

Etat	Département	Municipalité	Associations
<p><u>Compétences financières:</u> - par le biais de la DDASS, financements pour le fonctionnement des structures et dispositifs d'aide aux sans domiciles - par l'intermédiaire de la DDE, financements pour l'investissement.</p> <p>Ces compétences sont légales en ce qui concerne les structures d'accueil d'urgence, où l'Etat est financeur à 90%. Sa participation est facultative pour les autres types de structures et dispositifs.</p> <p><u>Compétences législatives:</u> Elaboration du PDALPD* par la DDASS, plan destiné à faciliter l'accès au logement pour les personnes les plus défavorisées, préconisé par la loi dite « Besson » du 31 mai 1990 (extrait: cf annexe 3)</p>	<p>Gestion et financement partiel de foyers maternels, dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance.</p>	<p><u>Gestion :</u> - de 3 CHRS (pour une quinzaine environ) - de l'espace social du Grand Ramier</p> <p><u>Financements:</u> - du CCAS de la ville - de deux postes d'éducateurs pour le dispositif de veille sociale - de l'espace social du grand Ramier</p> <p>L' élu en charge du dossier concernant les sans domiciles est l'adjoint délégué aux affaires sociales, actuellement premier adjoint au maire.</p> <p>La municipalité exerce ses principales compétences en terme d'action sociale par l'intermédiaire du CCAS ; la présidence de cet établissement public est souvent exercée par un adjoint du maire.</p>	<p>Elles ont essentiellement des compétences de gestionnaires, bénéficiant pour la plupart de subventions pour pouvoir exercer leurs activités et rémunérer leurs éventuels salariés.</p> <p>Leurs domaines d'action sont extrêmement diversifiés, de part leur cadre législaif très souple (loi 1901) : gestion de centres d'hébergement ou de structures de logement social, aide à la recherche d'emploi ou de logement, prestations de soins gratuits, participation aux « maraudes » ...</p> <p>Les associations sont primordiales dans le domaine de l'action sociale dans la mesure où elles ont une connaissance précise des besoins locaux. Besoins pour lesquelles elles se sont justement formées de façon spontanée.</p>

\*plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

L'articulation entre ces différents acteurs n'est pas évidente; leurs domaines d'action (gestion, financement) se recoupent souvent. Bien que leurs échelles d'action ne soient pas les mêmes, il n'existe pas de hiérarchie clairement formulée.

De plus, leur multiplicité rendent très complexes les montages de projets : les gestionnaires et les financeurs sont souvent distincts . En ce qui concerne les financements eux mêmes , ils proviennent quasiment toujours de sources distinctes.

b) Un exemple de coopération face à une situation d'urgence : « l'affaire des Don Quichottes » (janvier- mai 2007)

Ces derniers mois, la mairie de Toulouse, la DDASS et la FNARS (fédération nationale des associations de réinsertion sociale) ont été sollicités par l'association « les Enfants de Don Quichotte », pour reloger les sans domicile qui participaient au campement organisé par cette dernière. Ses revendications portaient sur des solutions de logement ou d'hébergement décentes et durables pour chacune de ces personnes. Dans le but d'atteindre rapidement cet objectif, le partage des tâches a été le suivant:

- enregistrement des situations des personnes par des assistants sociaux de la DDASS
- mobilisation de locaux, places d'hébergement et de logements par la municipalité et la FNARS.

c) Les réseaux et collectifs d'associations

Ils sont très actifs et nombreux à Toulouse. Ces regroupements spontanés permettent de partager les expériences respectives, d'innover, de réfléchir sur des problèmes généraux . Ils permettent également de gagner en légitimité face aux pouvoirs publics, pour lesquels ils constituent les principaux interlocuteurs.

Le collectif CHRS (réseau local) et la FNARS (réseau national) sont les plus importants dans le domaine de l'hébergement et de l'insertion des personnes sans domicile.

## 5) Principales difficultés rencontrées

a) un manque global de places d'hébergement et de logements accessibles aux plus démunis

### *L'hébergement*

Le nombre de places permanentes devrait, selon certains travailleurs sociaux, être multiplié par deux. En effet, comme cela a été évoqué précédemment, le réseau d'aide sociale toulousain n'a pas d'équivalent à l'échelle régionale; il est donc très sollicité par les personnes en difficulté. Tous les services s'en trouvent engorgés et entravés dans leur fonctionnement, en particulier les structures d'hébergement, aussi bien d'urgence que d'insertion.

### *L'accessibilité des personnes défavorisées au logement social*

La file active de dossiers reconnus prioritaires dans le cadre du PDALPD préconisé par la loi dite « Besson » (voir annexe 3) s'élève actuellement à plus de 2000 demandes et ne cesse d'augmenter. L'application de cette loi se heurte à une insuffisance quantitative de logements accessibles financièrement à ces publics, notamment de logements sociaux.

Ce dernier type de logement, au départ destiné aux ménages les plus modestes, a en effet vu sa construction baisser à la fin des années 90, et ses loyers augmenter de façon significative . Si actuellement la construction de logements sociaux à Toulouse a repris de façon à rattraper le quota des 20% du parc des résidences principales imposé par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), ces constructions sont souvent financées par des prêts de l'Etat qui ne permettent pas d'obtenir en aval une réduction suffisante du coût de la redevance payée par le locataire. Ajoutés au faible taux de

rotation des résidents qui l'occupent, ces facteurs rendent problématique l'accès à ces logements pour des personnes dont les revenus sont très limités .

#### b) saturation de l'hébergement d'urgence et d'insertion par manque de débouchés

Près de 30% des personnes hébergées en CHRS sont prêtes à partir vers des structures où elles bénéficieraient d'une plus grande autonomie, voire du logement classique . On compte parmi elles une majorité de « travailleurs pauvres » ainsi qu'un nombre croissant de familles, le plus souvent monoparentales ou nombreuses en attente d'un grand logement (T5,T6).

Le manque de place dans ces établissements est donc amplifié par la « stagnation » de publics ne trouvant pas de solution de relogement qui leur soit adapté.

Si par conséquent les besoins sont indéniables en matière de places d'hébergement, la création de places supplémentaires en CHRS, préconisée par les pouvoirs publics, ne doit pas se faire isolément . Plutôt que d'augmenter le nombre déjà important de telles structures (plus d'une quinzaine), sur lesquelles il serait de plus en plus compliqué de porter une vue d'ensemble, il serait opportun de se concentrer dans un premier temps sur le relogement des personnes « en attente » , aussi bien pour contribuer à cette décongestion que dans l'intérêt des personnes elles mêmes. L'acquisition d'un logement stable permet en effet de sortir d'une subsistance « au jour le jour » et de (re)commencer un projet de vie.

#### c) une nécessité de créer de nouvelles places de logement adaptés à des publics fragilisés

##### *Un public pour lequel le logement classique n'est pas toujours approprié*

Une personne ou une famille quittant un CHRS peut trouver des difficultés pour se maintenir dans un logement de droit commun. L'obstacle le plus « matériel » est le coût des loyers pratiqués dans le parc privé ainsi que l'insuffisance de logements sociaux accessibles et de qualité .

D'autres obstacles plus « psychologiques » peuvent justifier une étape supplémentaire avant d'accéder au logement classique. Une personne ou une famille peuvent exprimer le besoin de se stabiliser après un parcours chaotique, ou de pouvoir disposer tous les jours d'interlocuteurs disponibles.

##### *Des projets de logement alternatif en cours*

Créer des débouchés pour les structures d'hébergement ne se résume donc pas à la construction de logements classiques supplémentaires . Il est nécessaire de créer des structures de logement dit « adapté » (exemples: résidences sociales « simples », maisons-relais, foyers de jeunes travailleurs) , accessibles aux ressources de ces publics, offrant des services collectifs supplémentaires par rapport aux logement de droit commun (espace collectif, permanences de travailleurs sociaux...) où pourra se maintenir un lien fort avec les dispositifs de suivi social. Ceci passe par une présence de tous ces services au sein de la résidence.

Des mesures ont effectivement été prises pour augmenter la part de ce type de logement dit « très social » et figurent dans le Programme Local de l'Habitat établi par la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse. 4 projets de maison-relais sont en cours pour compléter le dispositif existant. Or ces structures destinées à recevoir des personnes fortement désocialisées risquent d'être sollicitées, faute d'autre solution, par



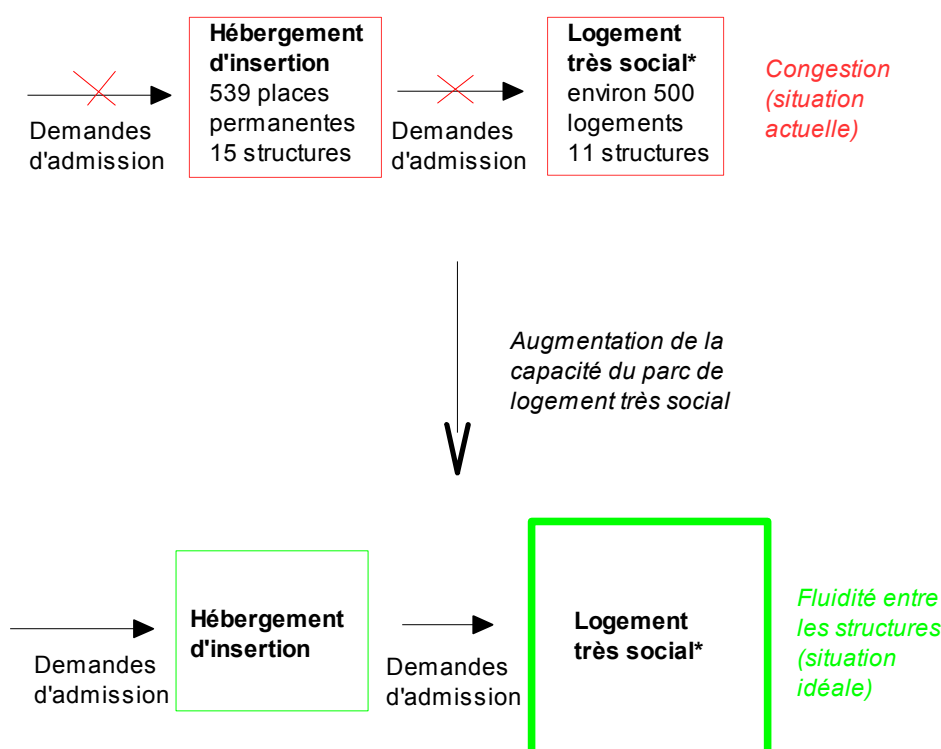
des ménages dont les problématiques seraient moins lourdes que celles des publics habituellement logés en maison relais. Il faut donc proposer d'autres alternatives à ces ménages pour qu'ils se réorientent vers des solutions plus adaptées.

La création d'une résidence sociale « simple » pourrait répondre en partie à cette problématique; en effet, la circulaire du 4 juillet 2006 relative à ce type d'établissement définit leur fonction de la façon suivante:

« les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc.... »

Les modalités de création d'une telle structure seront développées dans la partie suivante.

Figure 7: Schéma bilan illustrant l'intérêt d'augmenter le capacité du parc de logement très social  
(réalisation P.François)



\*hors FJT

**II. Un élément de réponse face à la  
congestion du réseau d'hébergement et  
de logement des personnes sans  
domicile:**

**un projet de résidence sociale**

## 1) Les grandes lignes du projet

### a) objectifs principaux

Ils sont définis dans le projet social porté par le promoteur de l'opération (association, société anonyme d'économie mixte...), établi en partenariat avec tous les acteurs du projet (propriétaire des locaux, financeurs de l'opération, services déconcentrés de l'Etat...) Ces objectifs pourraient être les suivants, conformément aux besoins énoncés précédemment et aux limites fixées par la circulaire relative aux résidences sociales:

-offrir une solution de logement temporaire autonome, où une utilisation de services collectifs et un accompagnement social sont possibles mais non systématiques, adaptés à aux situations et les besoins des résidents

-proposer une redevance la moins chère possible, qui ne mette pas le locataire en difficulté financière

-être un outil d'insertion par le logement où la personne, qui ne rencontre plus de problèmes matériels majeurs, retrouve le temps de rechercher un emploi, de faire des projets de vie.

-constituer une dernière étape sur le parcours résidentiel du bénéficiaire avant d'accéder au logement de droit commun

### b) publics plus particulièrement visés:

-personnes définies comme prioritaires par le PDALPD

-personnes suffisamment autonomes pour accéder à du logement privatif, notamment provenant de structures type CHRS

-publics ayant un besoin de lien social, notamment les personnes seules ou sortant de situations particulièrement difficiles, mais dont les ressources personnelles laissent envisager un accès rapide (moins de 2 ans) à du logement ordinaire.

-familles en recherche de logement, présentant des difficultés qui nécessitent un soutien sociales rapproché

-familles nombreuses en difficulté qui ne souhaitent pas être dispersées dans plusieurs établissements

### c) actions principales à mener

*pour soutenir les personnes hébergées dans le cadre d'un suivi social*

Des personnes habilitées (travailleurs sociaux) doivent pouvoir intervenir sur la structure: une mise à disposition de bureaux doit être prévue à cet effet

Les services sociaux de droit commun doivent également pouvoir être réquisitionnés

facilement et on devra donc rechercher la proximité d'un centre social.

*pour proposer des loyers accessibles à des personnes très défavorisées*

Les projets de création de ce type de résidence font l'objet d'un prêt locatif aidé d'insertion (PLAI, octroyé par le service délégataire de l'aide à la pierre ), supérieure à la moyenne des aides à la pierre mais qui fixe une redevance maximale à payer par le locataire. Pour ne pas dépasser les plafonds fixés on devra rechercher un maximum de financements complémentaires, en particuliers provenant des collectivités locales afin d'intégrer au mieux le projet dans les politiques locales (PDALPD, PLH)

*pour faciliter la vie quotidienne des résidents*

Une permanence (hôte, veilleur...) pourra être mise en place par le gestionnaire.

Des équipements divers pourront être mis en place: salle commune pouvant accueillir également des non résidents, cuisine commune, laverie...

Il faudra veiller à une bonne accessibilité du local commun pour tous les résidents pour que chacun puisse bénéficier de la même façon de ces services.

2) Critères d'implantation et de morphologie de la structure physique

*critères d'implantation*

Celui ci doit être situé dans un quartier dynamisé par une vie sociale animée, des équipements (culturels, éducatifs, commerciaux...) structurants et de nombreux services de proximité. Ce dernier point est fondamental dans la mesure où la distance et la difficulté d'accès découragent très vite des publics fragilisés par une marginalisation plus ou moins longue.

On doit également veiller au cadre de vie, qui doit contribuer au bien être du résident et constitue un facteur non négligeable de son adaptation.

*nombre et typologie des logements*

Pour une bonne insertion dans le quartier d'implantation, il est souhaitable que cette structure soit de petite taille: une trentaine de logements.

Compte tenu des caractéristiques locales (cf figure 1) il faut prévoir une large proportion de logements destinés aux familles; à titre indicatif, on peut proposer 30 logements dont

- 5 logements de type 3
- 3 logements de type 4
- 3 grands logements, de type 5 ou 6.
- 15 logements destinés aux personnes seules, de type 1 ou 2.
- 4 studios mis à disposition pour des situations d'urgence et/ ou d'hébergement très ponctuel.

*modalités d'implantation dans l'environnement*

L'emplacement devra être réfléchi de façon à ce que l'intégration du bâti dans l'environnement urbain soit optimal. Le lieu doit être suffisamment fréquenté pour immerger les résidents dans la vie de quartier.

La conception de la structure du bâti doit favoriser la convivialité et l'ouverture sur le quartier. On doit en effet éviter à tout prix le repli de la résidence sur ses propres activités, conformément au projet social et afin de prévenir une stigmatisation la population qui y réside, par manque d'information des riverains.



Illustration 5 : Exemples de résidences sociales existantes: un bâti intégré au tissu urbain  
(sources: SONACOTRA)

#### *équipements supplémentaires envisageables:*

On peut prévoir des espaces verts environnant la résidence, un garage à vélo, un atelier polyvalent...

La structure doit également être apte à loger des personnes présentant un certain degré de handicap physique; un ou plusieurs logements, ainsi que l'espace commun seront aménagés à cet effet.

### 3) Choix de la zone d'implantation: le quartier Empalot-Niel

#### a) une ZAC en cours de réalisation

La ZAC ( zone d'aménagement concerté) située en bordure sud est du quartier remplacera l'ancienne caserne Niel qui y était implantée. 400 logements y seront réalisés, dont 30 % de logements sociaux.

L'OPAC, organisme public entre autres promoteur de logements sociaux ,est propriétaire d'un lot sur le site. La maîtrise d'ouvrage de la construction de la résidence sur ce site pourront lui être confiée dans le cadre d'un partenariat .

L'aménagement de la ZAC doit respecter des objectifs de mixité sociale et de diversité des activités: logement, services publics, espaces verts. Deux éléments centraux donnent à ce lieu une certaine identité : la maison des associations, qui dynamise déjà la vie sociale du quartier et le futur jardin , qui occupera l'ancienne place d'armes et va contribuer à rendre cet endroit agréable à vivre. Tout ceci est conforme aux « grandes lignes » du projet évoquées plus haut.

## b) Des équipements diversifiés

En ce qui concerne l'existant sur l'ensemble du quartier, les services sont diversifiés, nombreux et très proches de la ZAC (moins de 2 minutes à pied pour la plupart)

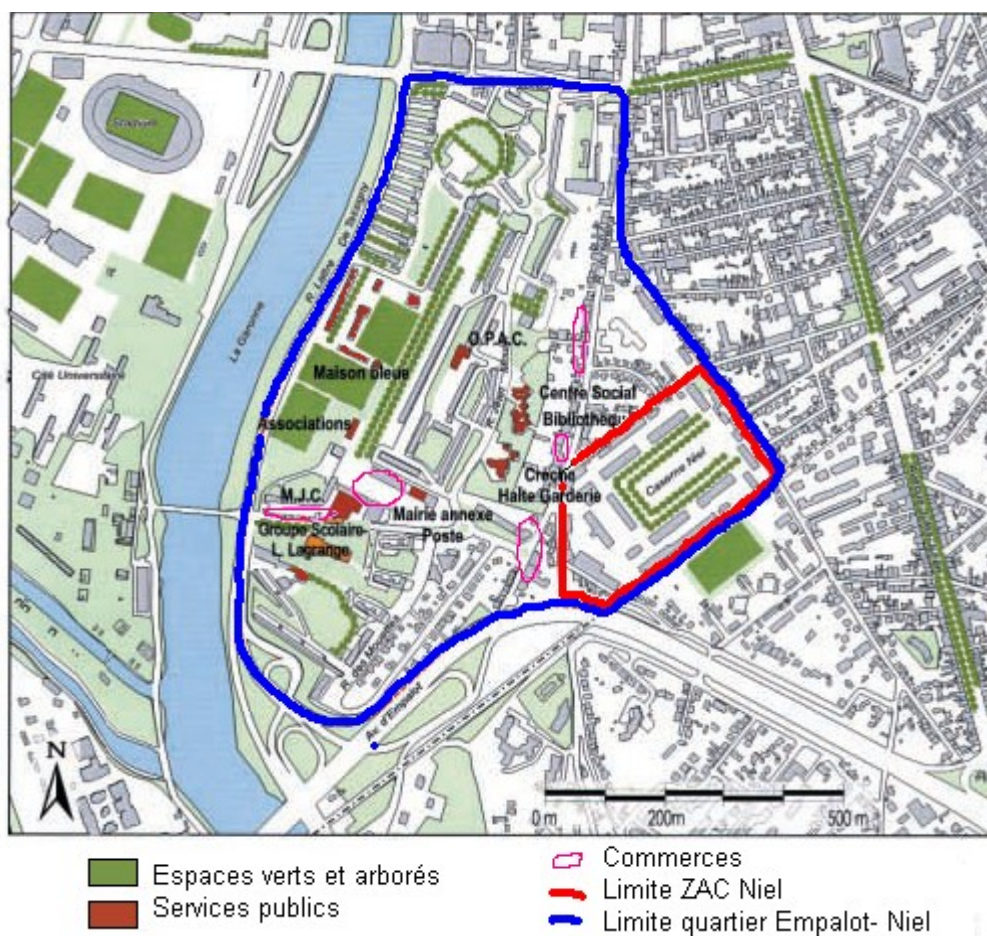


Figure 8: Services divers proposés sur le secteur Empalot-Niel  
(extrait du document de présentation du GPV -modifié)



c) Une situation géographique intéressante par rapport au reste de la ville



Figure 9: Localisation des principaux bassins d'emploi de l'agglomération Toulousaine  
(source: INSEE, réalisation P. François)

L'emplacement de la ZAC se trouve à 15 minutes du centre ville ( par les transports en commun), et à proximité (moins de 3 km) des 4 bassins d'emploi majeurs de l'agglomération, où se concentrent plus de 80% des emplois recensés de l'agglomération:

- 1- le centre ville au nord
- 2- la Zone Franche Urbaine du grand Mirail à l'ouest,
- 3- le pôle Montaudran- Lespinet à l'Est
- 4 -Enfin la Zone de Rangueil au Sud

Ces facteurs sont importants pour la démarche de réinsertion des personnes en difficulté, qui passe souvent par le retour à l'emploi et pour lesquels le lieu de travail ne doit pas être trop éloigné du lieu de résidence.

#### d) Une desserte satisfaisante par les transport en commun

2 des pôles d'emploi cités dans le paragraphe précédent sont desservis directement par 3 lignes de bus : les 3 desservent le centre ville, le bus n°2 dessert la zone de Rangueil. La fréquence de passage est bonne, toutes les 5 à 10 minutes en période normale pour les bus n° 2 et n° 38

Les future gare ter (train express régional) et station de métro accroîtront les possibilités de déplacement des résidents qui souvent ne possèdent pas de véhicule propre. Les plans de desserte par le bus et le métro sont figures en pages annexes.

#### e) un quartier inclus dans le périmètre du grand projet de ville (GPV)

Cette situation est un réel avantage, car la structure pourra bénéficier directement de la politique sociale et économique exercée dans ce périmètre. Le PLIE est en effet l'un des aspects importants du contrat; il a pour mission principale de mobiliser le tissu économique et les entreprises afin d'aider les publics en difficulté à accéder à l'emploi durable à la fin de leurs parcours individualisés.

Voici quelques exemples d'objectifs qui s'ils sont atteints, pourront profiter aux résidents:

- créer une plateforme de services regroupant le service public pour l'emploi et des structures associatives du champ de l'insertion.
- Rendre prioritaire les publics du GPV sur les dispositifs de droit commun concernant l'information et l'orientation.
- Adapter l'offre de transport public (itinéraire, horaires,tarifs,...).
- Favoriser l'accès au permis de conduire : action "volant pour l'emploi".
- Informer et accueillir des nouveaux arrivants par l'intermédiaire des points information jeunesse, Centres sociaux, Centres socioculturels, Mairies annexes
- Créer des outils dev communication adaptés : lettres d'information, brochures, site Internet / outil multimédia...
- Coordonner, articuler des lieux d'information.

### 3) Configuration et implantation souhaitée du bâti

#### *Implantation*

La parcelle appartenant à l'OPAC se trouve en bordure nord de la ZAC, comme le montre la figure ci contre. Il serait souhaitable que la structure y soit implantée de façon à ce que l'espace commun donne sur la zone centrale de la ZAC; cette zone constituera en effet un lieu de passage animé comme le laissent présager la présence future du grand espace vert et des équipements publics (notamment les futures gare et station métro).



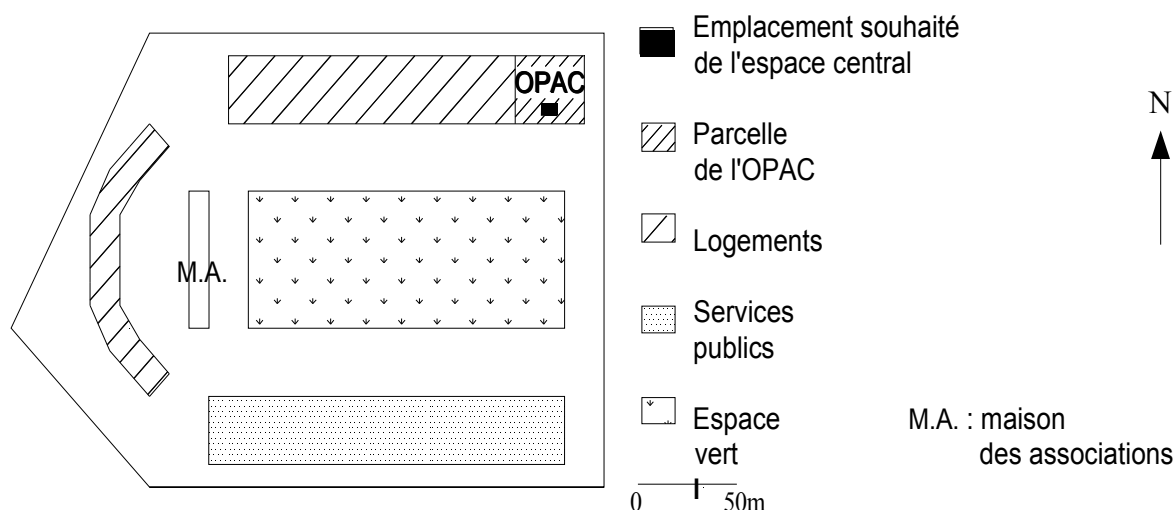


Figure 10: Zone d'implantation de la résidence sur la ZAC  
(sources: service d'urbanisme de la ville de Toulouse, réalisation P.François)

### Configuration du bâti

En ce qui concerne la forme du bâti elle même, elle pourra prendre la forme d'une structure « diffuse », c'est à dire ne pas former un seul bloc mais se répartir dans plusieurs immeubles destinés à du logement « classique ». Ceci permettrait d'obtenir une intégration optimale de la résidence dans la trame urbaine et de favoriser les échanges avec les autres habitants du quartier.

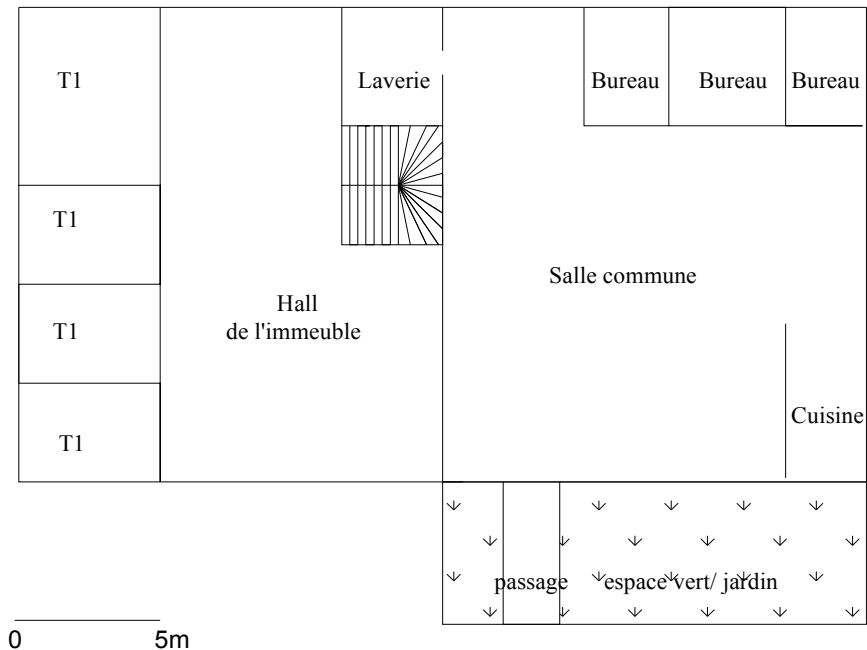
Ce type de configuration fait l'objet d'une réglementation précise qui figure dans l'annexe 4 de la circulaire du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales, où elle prend le nom de « foyer-soleil ». Les propositions suivantes sont conformes à ce qui y est préconisé:

*la partie centrale*, constituée de l'espace commun et d'une quinzaine de logements pourra constituer toute une partie d'immeuble donnant sur la même « cage d'escalier » et avoir la même configuration que le reste du bâtiment si les quotas de types de logements prévus initialement par l'OPAC sont similaires à ceux prévus dans le cahier des charges. Les plans du rez de chaussée devront néanmoins être modifiés pour accueillir les parties communes et les studios destinés aux situations d'urgence. Un agencement de cet espace est proposé sur la figure suivante ci contre.

*la salle commune*: doit être ouverte sur l'extérieur de la structure et de capacité suffisante pour pouvoir accueillir tous les résidents ainsi que des personnes extérieures (environ 60 personnes) dans le cadre d'événements exceptionnels (repas, animations...). Sa conception doit favoriser la convivialité. Dans la mesure du possible, elle devra occuper une position centrale.

La cuisine commune pourra faire partie intégrante du local; les entrées principales des bureaux et autres locaux déboucheront l'espace central et non pas sur un couloir séparé.

Figure 11: Plan du rez-de-chaussée de l'espace central



-les logements « satellites » pourront se répartir dans les autres immeubles environnants et même appartenir à des propriétaires différents. Il faudra toutefois veiller à ce que la partie centrale soit accessible avec la même facilité pour tous les résidents et garde une proximité suffisante avec tous les appartements disséminés; on doit pouvoir s'y rendre sans l'aide de moyen de transport quelconque.

#### 4) Réalisation du projet de résidence sociale

##### a) comité de pilotage:

Il doit réunir tous les acteurs du projet et veiller à la bonne cohérence entre le projet social et architectural, durant sa conception et tout le long de sa réalisation. Il est composé du gestionnaire, qui peut être une association\* ou le CCAS, du propriétaire, de représentants des collectivités locales (en particulier la commune d'implantation et le conseil général), des services déconcentrés de l'Etat (DDE et DDASS) et des financeurs.

Il est nécessaire d'y associer des représentants du secteur médical et social local, pour conseil, notamment en matière d'accompagnement et de lien avec les services de droit commun.

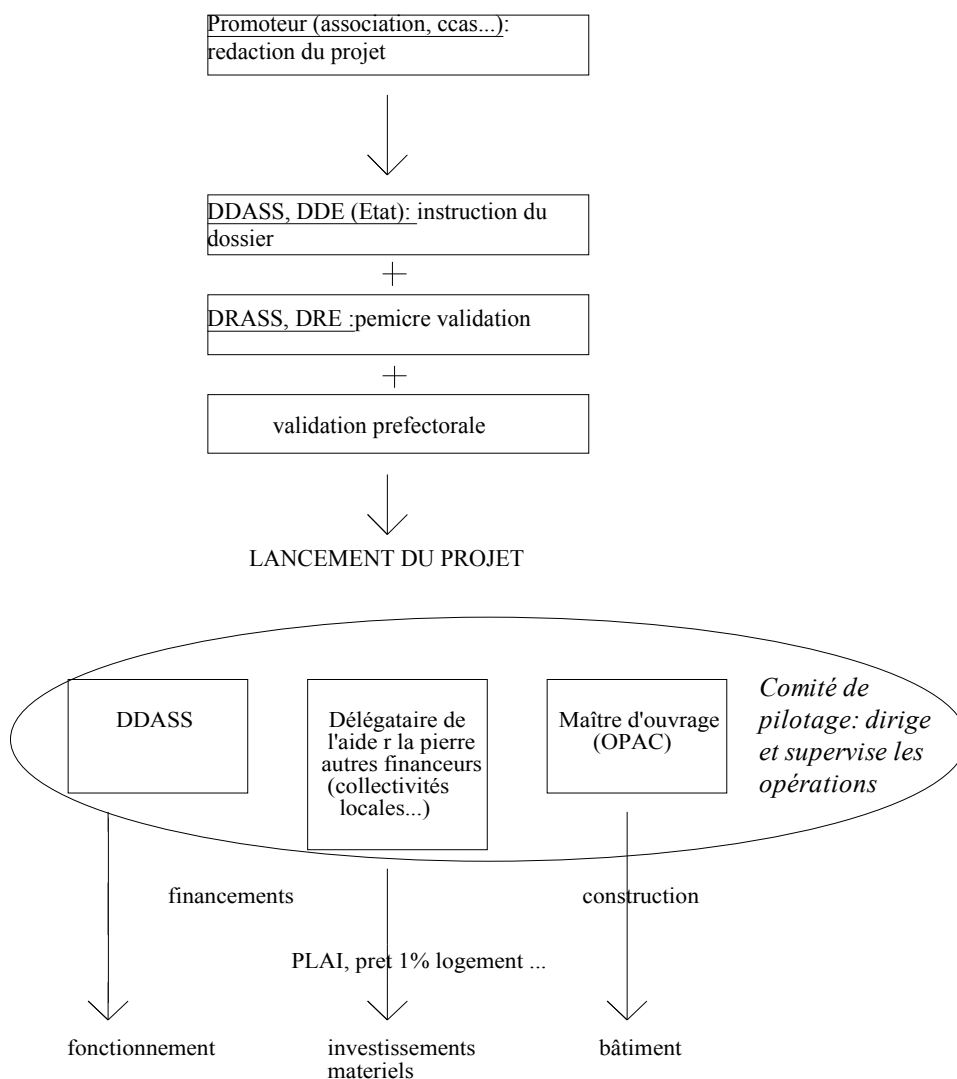
\*exemple d'associations gestionnaires de parc de logement très social: la SONACOTRA, Habitat et Humanisme . Ces associations travaillent sur tout le territoire national, avec une fédération nationale qui coordonne les antennes régionales.

#### b) financements/coûts de l'opération

Afin que celle ci soit viable et dure dans le temps, une multiplicité des financements doit être recherché comme cela a déjà été évoqué. Parmi les financeurs « secondaires » (hors Etat et collectivités locales), on peut faire appel entre autre à des prêts de la Caisse des dépôts, des subventions de la part du contrat de ville.

Le coût actuel d'une telle opération, d'après les réalisations déjà existantes sur le territoire national, varie en moyenne de 500 000 à 1 million d'euros, hors coûts liés à l'acquisition de mobilier qui se fait généralement par mobilisation de fonds propres.

**Figure 12: Etapes de la réalisation du projet**  
(source: communauté d'agglomération du grand Toulouse, réalisation P. François)



## 5) Fonctionnement et relations de la résidence avec son environnement

### a) Une participation active de la structure à la vie de quartier

#### *un lien physique avec l'extérieur:*

L'entrée de la salle commune par l'extérieur sera si possible reliée au mail central de la ZAC. L'espace vert situé au devant devra être accessible à tous et de ce fait non clôturé. Il devra être aménagé de façon à favoriser la convivialité du lieu: plantations, bancs, bassin d'agrément...

#### *des initiatives collectives à soutenir*

L'accessibilité de l'espace commun et ses dimensions doivent permettre l'organisation de manifestations ouvertes à tous les habitants du quartier: repas de quartier, buvette temporaire, groupes de discussion, ateliers...

De même, la participation des résidents comme des travailleurs sociaux à des organisations du type comité de quartier sera fortement encouragée dans le projet social et participera à une intégration réussie de la résidence dans la vie de quartier.

### b) Quels débouchés à la sortie de la structure? Des passerelles à concevoir et à mettre en place

#### *permettre à terme un accès au logement de droit commun*

C'est l'un des principaux objectifs d'une résidence sociale. Un effort particulier devra être fourni afin de ne pas connaître de phénomène de saturation par manque de débouchés. Pour cela, la structure pourra établir des partenariats avec des dispositifs d'aides à la recherche de logement comme la PRL (prestation recherche logement), qui est une mesure d'accompagnement exercées par l'intermédiaire d'une association agréée.

La réhabilitation de logements sociaux dans le cadre du grand projet de ville va permettre de remettre sur le marché un certain nombre de logements disponibles. Les résidents pourraient être prioritaires sur ces derniers à la suite d'un accord auprès des organismes concernés, ce qui leur permettrait par ailleurs de continuer à habiter le quartier.

#### *accroître le parc de logements accessibles aux plus démunis*

Des solutions d'ordre politique en vue doivent être envisagées pour débloquer massivement la situation de pénurie actuelle; ce pourrait être :

- des mesures incitatives pour la réhabilitation et la location des logements vacants (il y en a 22 000 actuellement recensés à Toulouse, voir annexe 2 ) mais impropres à l'habitation;
- un accroissement du contingent préfectoral (quota de logements réservés à des personnes prioritaires selon des critères divers )
- une augmentation de la construction de grands logements... tout ceci est bien sûr loin d'être exhaustif et demande de longues périodes de réflexion pour débloquer à terme la situation.

## Conclusion

Une résidence sociale constitue un élément de la « chaîne résidentielle », qui va de la simple mise à l'abri dans un établissement d'hébergement d'urgence au logement classique, dit de droit commun. Cette chaîne est aujourd'hui saturée dans toutes les grandes villes de France et la multiplication d'opérations comme celle proposée dans ce travail peut contribuer à débloquer la situation. On peut également espérer que l'effort soutenu de construction de logements sociaux sur tout le territoire contribuera à terme à solutionner la crise actuelle du logement, qui touche directement les plus démunis..

Mais le mal logement n'est qu'une composante de la problématique SDF, dont les causes sont à rechercher tant dans l'histoire de la personne que dans son environnement économique et social. Si l'on ne peut refaire l'histoire de quelqu'un, il est possible d'influer sur les autres paramètres, par exemple en répartissant au mieux les activités économiques pour gérer l'afflux de personnes en recherche d'emploi , et donc faire en sorte que la demande en logements ne dépasse pas les capacités du parc habitable...ou encore, améliorer système social de prise en charge afin qu'il soit plus performant. Autant de mutations lourdes et complexes, qui inscrivent la lutte contre la grande précarité dans du très long terme.

## Index des abréviations

CADA: centre d'accueil pour les demandeurs d'asile

CCAS: centre communal d'action sociale

CHRS: centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CPH: centres provisoire d'hébergement

DD(R)ASS: direction départementale (régionale) des affaires sanitaires et sociales

DD(R)E: direction départementale (régionale) de l'équipement

EMS: équipe mobile sociale

FJT: foyer de jeunes travailleurs

FNARS : Fédération nationale des associations de réinsertion sociale

OPAC: organisme public d'aménagement et de construction

PDALPD: plan départemental d'action pour le logement des plus défavorisés

PLA-I: prêt locatif aidé -intégration

PLIE: plan local d'insertion par l'emploi

## Table des matières

Sommaire p5

Préambule: La question des personnes sans domicile en France p6

Introduction: Situation du réseau d'aide aux sans domicile à Toulouse p10

### II. Le réseau d'aide aux personnes sans domicile à Toulouse : caractéristiques et besoins fin hiver 2006/2007 p11

#### 1) Qui fréquente ce réseau? Être sans domicile à Toulouse p12

a) La situation particulière de la ville p12

b) Profils rencontrés p13

Figure 1: Populations recensées ayant sollicité le 115 de mai 2006 à janvier 2007

#### 2) Présentation des structures et dispositifs en place pour ces publics p13

a) Services ponctuels, situations d'urgence p13

b) Structures de réinsertion p14

c) articulation des structures et dispositifs qui constituent le réseau p15

Figure 2: « Groupes » de structures en fonction de leurs missions et de la durée des services proposés p16

Figure 2bis: Parcours résidentiel « idéal » d'une personne sans domicile p17

Témoignage: Parcours résidentiel d'une personne logée en résidence sociale p17

#### 3) Localisation des structures «en dur » dans la ville p18

Plaquette réalisée par la veille sociale: Les adresses utiles pour les personnes sans domicile p19

Figure 4: Localisation des services ponctuels hors hébergement d'urgence par rapport aux lieux pratiqués par les sans domiciles p20

Figure 5: Localisation des structures d'hébergement d'urgence par rapport aux lieux pratiqués par les sans domiciles p20

Figure 6: Répartition de l'hébergement d'insertion dans la ville p21

Figure 7: Répartition du logement très social pérenne dans la ville p21

#### 4) Acteurs intervenant dans l'organisation et le fonctionnement de ce réseau p22

a) les principaux acteurs: fonctions et articulation p22

b) Un exemple de coopération face à une situation d'urgence : « l'affaire des Don Quichottes » (janvier- mai 2007) p23

c) Les réseaux et collectifs d'associations p23

#### 5) Principales difficultés rencontrées p23

a) un manque global de places d'hébergement et de logements accessibles aux plus démunis p23

b) saturation de l'hébergement d'urgence et d'insertion par manque de débouchés p24

c) une nécessité de créer de nouvelles places de logement adaptés à des publics fragilisés p24

Figure 7: Schéma bilan illustrant l'intérêt d'augmenter le capacité du parc de logement très social p25

### III. Un élément de réponse face à la congestion du réseau d'hébergement et de logement des personnes sans domicile:un projet de résidence sociale p26

#### 1) Les grandes lignes du projet p27

- a) objectifs principaux p27
- b) publics plus particulièrement visés p27
- c) actions principales à mener p27

#### 2) Critères d'implantation et de morphologie de la structure physique p28

#### 3) Choix de la zone d'implantation: le quartier Empalot-Niel p29

- a) Une ZAC en cours de réalisation p29
- b) Des équipements diversifiés p30  
Figure 8: Services divers proposés sur le secteur Empalot-Niel p30
- c) Une situation géographique intéressante p31  
Figure 9: Localisation des principaux bassins d'emploi de l'agglomération Toulousaine p31
- d) Une desserte satisfaisante par les transport en commun p32
- e) Un quartier inclus dans le périmètre du grand projet de ville (GPV) p32

#### 3) Configuration et implantation souhaitée du bâti p32

- Figure 10: Zone d'implantation de la résidence sur la ZAC p33
- Figure 11: Plan du rez-de-chaussée de l'espace central p34

#### 4) Réalisation du projet de résidence sociale p34

- a) comité de pilotage p34
- b) financements/coûts de l'opération p35  
Figure 12: Etapes de la réalisation du projet p35

#### 5) Fonctionnement et relations de la résidence avec son environnement p36

- a) Une participation active de la structure à la vie de quartier p36
- b) Quels débouchés à la sortie de la structure? Des passerelles à concevoir et à mettre en place p36

Conclusion p37

Index des abbréviations p38

Bibliographie p41

Annexe 1: L' « affaire Don Quichottes » à Toulouse p43

Annexe 2: La problématique du mal-logement à Toulouse p45

Annexe 3 : Textes de loi concernant de logement et l'hébergement des personnes défavorisées p47

Annexe 4 : Plan de Desserte de la ZAC Niel par les transports en commun p48



## Bibliographie

Schéma départemental de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion 2001- 2003  
(+réactualisations)  
Auteur: DDASS Haute Garonne

Le livre des états généraux  
Auteur : FNARS, 2006

Rapport thématique de la cour des comptes sur les personnes sans domicile,  
2007

Le « passage » en résidence sociale : quel impact sur le parcours logement  
proposition pour le 25ème congrès international sur la population, Tours, 18-23 juillet 2005

Qui sont les SDF ?

Article tiré de la revue « Lien Social», Publication n° 689 du 4 décembre 2003

Sans Domicile, une cible mouvante: une typologie de l'histoire résidentielle des individus  
Article tiré de la revue « Recherches et prévisions», Publication n° 85, septembre 2006

Les SDF, une population hétérogène  
article publié le 26/10/2006 sur le site internet RTL.fr

Circulaire du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales  
Auteur: Direction Générale de l'Urbanisme , de l'Habitat et de la Construction

Sites internet:  
[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)  
[www.cohesionsociale.gouv.fr](http://www.cohesionsociale.gouv.fr)

également: sites de l'INSEE, de la SONACOTRA , de l'association Habitat et Humanisme

# **ANNEXES**

**SDF.** Alors que le froid s'est abattu sur le campement du Monument aux morts, ils dénoncent la mauvaise volonté de l'État.

# Les Don Quichotte remettent la pression

**L**udovic Mianmay, l'un des coordonnateurs des Enfants de Don Quichotte de Toulouse s'interroge : « Aujourd'hui le froid est contre nous. Mais on se demande s'il n'est pas un allié pour d'autres ». Del'interrogation à l'affirmation, la frontière devient chaque jour plus ténue. Car plus d'une semaine après la fin du « recensement des besoins » des sans domicile fixe qui vivent depuis le 2 janvier sous les tentes du campement du Monument aux morts, aucun n'a encore été relogé. « Les évaluations étaient plus qu'une étape importante : elles étaient pour nous le point de départ d'une sortie de crise. L'étape suivante, ce sont les propositions de relogement. Or, nous avons l'impression qu'elles sont gelées ».

**LES BONGALOWS D'AZF ?**  
« PAS À EXCLURE »

À la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales et à la préfecture de Haute-Garonne qu'ils soupçonnent de jouer le jeu, les représentants des Don Quichotte demandent d'accélérer le mouvement : « Un rendez-vous par semaine, c'est trop lent. » Yannick Martin ajoute : « Seuls une dizaine de cas ont été abordés. A ce rythme, ça va encore à la fin du mois de mai ». Michel Dmichowski, le directeur de la DDASS toulonnaise : « La dernière réunion a eu lieu mardi matin et elle a été très constructive : les premières propositions ont été faites en fin de réunion. » Selon lui, onze dossiers sur cinquante et un sont en passe d'aboutir à des propositions. Faut en lo-



Avant le froid, l'urgence à reloger les SDF se fait plus pressante. Photo ZDK, Thierry Boydas.

gement HLM et trois en Maisons relais. Mais, explique-t-il, il sera impossible de « contractualiser » un relogement autonome avec toutes les SDF : « Pour contractualiser, il nous faut des certitudes. Or, nous n'en avons pas. En particulier sur l'offre de logements HLM. Il y a pénurie, tant qu'on n'est pas en mesure d'offrir une solution ».

**Vers « d'autres formes d'action » ?**

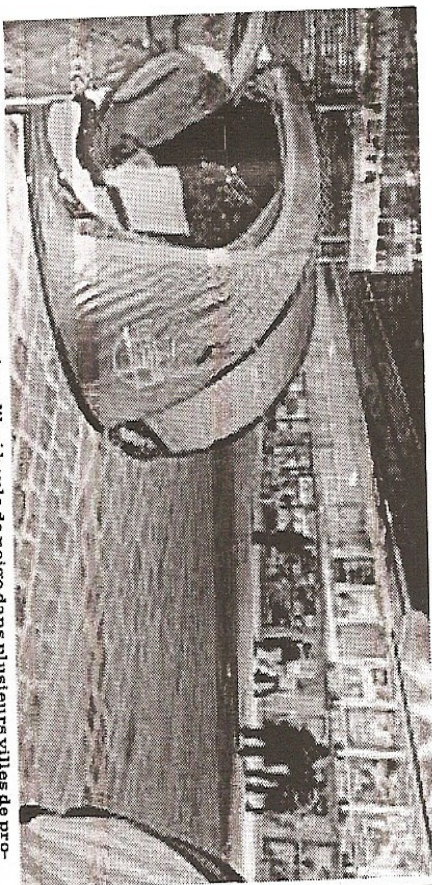
Les Don Quichotte estiment avoir fait preuve de patience, de courtoisie et de respect de la loi. Certes, ils ont « pris » l'esplanade des allées François-Verdier pour installer leur campement. Sans que cela n'occasionne de gêne particulière. Mais aujourd'hui, face à ce qu'ils considèrent comme une absence de volonté de sortir de la crise, ils se disent prêts à hausser le ton. « Nous avons utilisé une forme d'action pacifique et non-violente, mais il n'est pas exclu que d'autres formes d'action soient utilisées... » laisse planer Yannick. En attendant, une réunion publique sur la question du logement est prévue lundi, à 18 heures, salle Duranti, rue du Lieutenant-Colonel Pellissier.

adaptée, on ne va pas risquer de rater cette opération. On ne va pas laisser tomber les gens, mais encore faut-il avoir des propositions à leur faire. Ça ne se fait pas du jour au lendemain. Il y a des délais, des procédures... » Il en faut donc pour que le gouvernement ouvre l'œil et que le gouvernement l'a fourré dans un joli boublier, avec

ses effets d'annonce. En attendant, l'hiver a fondu sur le campement. La préfecture a d'ailleurs activé le niveau 2 du plan hivernal dans la nuit de lundi à mardi (50 places supplémentaires), portant le dispositif à 549 places dans le département. De quoi « répondre aux personnes sans-abri » puisque, selon le préfet, « les capacités disponibles n'étaient pas ces nuits dernières toutes occupées ».

Quant à la possibilité d'utiliser provisoirement des bungalows du type de ceux qui avaient servi après l'explosion d'AZF, selon Michel Dmichowski, elle n'est « pas à exclure ». **Jean-Louis Dubois-Chabert** : « Pour les 40 autres situations un passage pour les centres d'hébergement et de réadaptation sociale est envisagé. Mais les places ne sont pas légères ».





Paris de Paris, le mouvement fait aujourd'hui boule de neige dans plusieurs villes de province (ici à Orléans). Photo AFP.

**Exclusion.** L'association établit un campement de la solidarité avec les sans-abris à Toulouse, aujourd'hui, au Monument aux morts.

# Les Don Quichotte plantent la tente

Les coordinateurs locaux des Enfants de Don Quichotte ont voulu hier en fin d'après-midi leur intention d'installer un campement à Toulouse (lire notre édition d'hier).

Après avoir hésité entre les bords du canal du Michu, la prairie des Filles et l'apex de la Chapelle, les planificateurs ont finalement choisi la solidarité avec les SDF sur l'esplanade du Monument aux morts. Un lieu choisi parce qu'il est « visible des Toulousains sans être trop perturbant, qu'il y a des sanitaires, de l'eau potable », justifient Nattier, chargé et Ludovic Mouton. Après le campement du canal Saint-Martin, à Paris, le mouvement fait aujourd'hui boule de neige en province. Tous partent du même « créduleur », dit Mouton : « Nous ne faisons pas de politique. Nous sommes de simples citoyens révoltés. Nous refusons la situation inhumaine que vivent certains d'entre nous, sans domicile fixe. Nous ne supportons plus l'exclusion, qui leur est réservée. C'est pour ça que nous allons planter nos tentes et partager la vie des gens de la rue. »

C'est pourquoi les « bien-veillants », nous, nous — sont invités à venir avec leur tente et leur duvet, dès aujourd'hui, au Monument aux morts. Ils y rejoindront le créduleur.

Et si, pour X raison, dormir sous la tente vous rebute, vous pouvez aussi bien simplement passer sur le lieu du campement pour signer la Charte du canal Saint-Martin (lire en encadré). Un document qui exige de l'État la mise en place immédiate d'une politique garantissant l'accès à tous à un vrai logement. « Il s'agit de choses concrètes. En particulier de ne plus parler d'hébergement, mais de logement », rappelle l'advocte Mian-

## DI'RIÈRE L'ENDETERMINÉ

En attendant, les Enfants de Don Quichotte ont passé toute la journée d'hier à mettre en place l'intendance du campement. Emmaüs devait fournir couvertures, réchauds, tables. Les Restos du cœur fourniront un repas qu'on-dien, le soir. La direction des magasins Décathlon, contactée samedi, doit donner une réponse ce matin quant au don (ou à la vente à prix modique) de tentes, comme cela a été fait à Vannes, notamment. Combien de temps cela durera-t-il ? « Jusqu'à ce que nous obtenions une session parlementaire qui entérine la charte. » Pas question de décamper.

**Jean-Louis Dubois-Chabert**  
« Le rendez-vous est donné aujourd'hui, mardi 24 janvier, à partir de 15 heures, au Monument aux morts, allée François-Vendier. »

## La Charte du canal Saint-Martin

Vous pouvez dès à présent signer la Charte élaborée par Les enfants de Don Quichotte. Au campement du monument aux morts, à Toulouse, ou sur le site internet de l'association ([www.lesenfantsdondonquichotte.com](http://www.lesenfantsdondonquichotte.com)). Cette charte demande à l'État de mettre en place six mesures : ouverture des structures d'hébergement 24 heures sur 24 et 365 jours par an ; fin du renvoi à la rue après tout accueil en lieux d'hébergement ; création immédiate de logements temporaires ; création massive de logements sociaux ; développement de formes alternatives d'habitat (maison-auberges, auto-construction, structures autogérées, habitats semi-collectifs...) ; rendre opposable le droit au logement, c'est-à-dire le placer au rang du droit à l'éducation et aux soins en donnant la possibilité pour tout citoyen incapable de se loger décemment par ses propres moyens d'obtenir des pouvoirs publics une proposition de logement, et à défaut de saisir le juge.



**Exclusion.** Après quatre mois et onze jours d'occupation des allées François-Verdier.

## Les Enfants de Don Quichotte ont levé le camp hier

**C**omme tout le monde le pressentait avant-hier lors de leur comparution devant la juge des référés, les Enfants de Don Quichotte n'ont pas attendu une possible expulsion mardi pour lever le camp. Pour la première fois depuis quatre mois et onze jours qu'elles sont installées sur les allées François-Verdier, les 25 dernières personnes pour qui aucune solution de relogement n'avait encore été trouvée ont dormi dans du dur, hier soir. La moitié dans des chambres d'hôtel dégotées en milieu d'après-midi, l'autre moitié dans les bungalows réaménagés de l'accueil hivernal, sur l'île du Ramier. En attendant d'entrer dans un « vrai » appartement.

### « JESUIS ARRIVÉ SDF, JE NE LE SUIS PLUS »

Sur le campement en cours de démontage, Yannick éprouve « un grand soulagement et une grande satisfaction de voir que l'action collective et citoyenne peut payer. » Et tous sont pris entre joie et mélancolie au terme de cette « formidable aventure humaine » évoquée par Yannick. Philou a un pincement au cœur : « J'essens de la mélancolie à lever un mouvement qu'on a créé, un mouvement sans précédent qui a permis de grandes avancées. On a réussi à faire plier l'État et, surtout, à faire comprendre que le SDF est une personne comme les autres. On va continuer à travailler. 54 dossiers sont réglés,



**Après 4 mois de combat, les Don Quichotte ont démonté les tentes, hier, « soulagés et satisfaits ».** Photo DML, Michel Viala.

mais il y en a encore beaucoup derrière ».

Hormis les préjugés de quelques riverains indécrottables, bien des choses auront changé en quatre mois. À commencer par cette réhumanisation, cette resocialisation des sans-abris. « Quand je suis arrivé, j'étais un SDF. Aujourd'hui je ne le suis plus », dit Philou, mélancolique. Et Yannick est fier : « On a levé le camp la tête haute. Moi, j'ai arrêté l'alcool. Ça fera six semaines lundi. » L'avenir ? « Je vais repartir sur mes spectacles de clown et de fakirisme. »

Fourbus et bouleverrés, Florian et Iza sont heureux de voir qu'ici, « des gens qui se considéraient comme rien se sentent aujourd'hui

quelqu'un. On en sortira tous grands, même la mairie ».

À la mairie, justement, Jean-Luc Moudenc et Françoise de Veyrinas, l'adjointe aux affaires sociales, accueillent aussi, la levée du campement avec « soulagement et satisfaction. Il est dommage, précise l'adjointe, qu'on ne se soit pas compris et entendus pendant des mois, mais aujourd'hui des solutions ont été trouvées. Et nous avons demandé au préfet que tous les Don Quichotte, jusqu'au dernier, soient relogés. » Était-il nécessaire de les assigner en justice ? On ne pouvait plus faire autrement pour renouer le dialogue. Cela a tout débloqué et fait accélérer le règlement de la crise. »

Jean-Louis Dubois-Chabert

**Exclusion.** Alors que la mairie a lancé un ultimatum au 2 mai.

## Les Don Quichotte invitent les « bien logés » sous la tente

En réponse à l'ultimatum lancé par le maire de Toulouse, qui a annoncé qu'il saisira le tribunal de grande instance si leur campement n'est pas levé le 2 mai prochain, les enfants de Don Quichotte ont annoncé hier lors d'une conférence de presse qu'ils ne partiraient pas. Pas plus qu'ils acceptent les propositions de relogement jugées « indignes » de la ville et de la préfecture de Haute-Garonne. « Nous sommes d'accord pour dire qu'il faut sortir de cette situation, a rédit Philou, porte-parole des Enfants de Don Quichotte, mais à n'importe quel prix. » Deux Algeco pour 13 personnes sur l'île du Ramier, sans même un coin cuisine, sans intimité, c'est non !, ajoute Florian.

Dès mercredi soir prochain, échéance de l'ultimatum avant l'envoi des CRS, les Don Quichotte invitent les « bien logés » à venir dormir sur le campement des allées François-Verdier. « Nous avons déjà 10 personnes inscrites ». Dont François Simon, conseiller municipal de Toulouse (gauche alternative) : « Qu'on ne réponde pas par le bâton à la démarche entreprise ici où des gens, depuis quatre mois, ont repris dignité sociale, sanitaire, hu-



**19 SDF sont toujours sans solution de relogement.** Photo archives DML, Thierry Bordas.

maine », demande-t-il. Aujourd'hui, quatre mois après l'installation du campement, 24 personnes n'ont toujours pas de « solution de relogement temporaire digne de ce nom en attendant une solution pérenne », précise Philou. Cinq personnes ont accepté d'être relogées à l'hôtel, mais pour les 19 autres il n'est pas question de s'entasser dans un dortoir. « Mardi, la préfecture et la mairie avaient proposé de mettre à la disposition des SDF des nuits d'hôtels et des préfabriqués aménagés en dortoirs sur l'île du Ramier. »

J.-L. D.-C.

Annexe 2: La problématique du mal-logement à Toulouse  
(articles tirés du quotidien local « La Dépêche »)





**Social.** Les militants étaient hier place du Capitole...

# Le DAL demande la réquisition de logements



Les militants, hier, ont multiplié les actions. Photo DDM, X. de F.

La manifestation est plutôt bien venue, juste avant le second tour des présidentielles. Le DAL (Droit au logement) a multiplié les actions, samedi, place du Capitole. « Nous sommes là pour interpeller le public sur les problèmes de logement, lance Benjamin Nakache, président du DAL 31. Sur Toulouse, nous voulons appliquer la loi 1 945 de réquisition qui permet, en situa-

tion d'urgence, de loger les gens en grande difficulté. Une loi quasiment jamais appliquée ». Après la trêve hivernale du 15 mars, qui interrompt les expulsions, les militants tirent la sonnette d'alarme : il faudrait construire avant de détruire, il n'y a pas assez de logements sur Toulouse. D'ailleurs, chaque vendredi, les militants se retrouvent devant le

tribunal d'instance où sont

traités les dossiers d'expulsion. Des expulsions liées à différentes raisons personnelles, mais aussi au simple désir des propriétaires de récupérer leur logement. Car la spéculation sur l'immobilier fonctionne plutôt bien.

Au cœur de cette mobilisation, les Enfants de Don Quichotte, bien sûr. Un bilan s'impose : « Il reste 24 dossiers à traiter, 9 personnes ont obtenu un logement autonome, neuf autres un logement temporaire, explique Philou, bénévole. Précisons tout de même que, selon la loi Bortolo de janvier 2007, toute personne ayant trouvé un hébergement, quel qu'il soit, ne peut se retrouver à la rue.

Une loi applicable pour le moment que selon le bon vouloir des responsables des CHRS, (centre d'hébergement et de réinsertion sociale) ».

**Silvana Grasso**

Mercredi 2 mai, à partir de 18 heures mobilisation sur les allées Jule-Guesde.



**Société. La proportion de logements vides a doublé à Toulouse en trente ans alors qu'elle était divisée par deux en périphérie dans le même temps.**

# 22 000 logements vacants

Le nombre de logements vacants n'a cessé d'augmenter à Toulouse ces trente dernières années. Il a même été multiplié par 3,5 entre 1968 et 1999, passant de 6 300 à 21 400. La proportion de ces logements vides avoisine aujourd'hui les 10 % de l'habitat toulousain contre 5 % il y a trente ans. À l'inverse, dans la banlieue et la couronne périurbaine, cette proportion a fortement chuté (respectivement 4 et 6%), diminuant de moitié durant la même période.

Ces chiffres paraissent assez choquants au moment où les plus démunis courent sous la tente et que près de 40 000 demandes de logements sociaux seraient non satisfaites en Haute-Garonne. Ils sont pourtant édifiés par le très officiel Atlas de l'aire urbaine de Toulouse, par l'Insee Midi-Pyrénées et par l'Agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine (AUA).

Ces organismes n'ont pas actualisé ces données (un recensement est en

cours) mais tout laisse à penser que cette tendance, lourde, n'a pu s'inverser. On ne doit pas être loin des 22 000 logements toulousains vacants aujourd'hui.

« Il faut distinguer la vacance dite de marché (logements en attente de location ou de vente) de la vacance en raison de l'état du logement ou de la situation du propriétaire », nuance Jean-Luc Moudenc, qui évoque la recherche effectuée après la catastrophe AZF en vue de réquisition : « Une dizaine de logements s'en est »

ment se sont révélés mobilisables immédiatement ». Le maire UMP de Toulouse affirme : « La mobilisation des logements vacants est une priorité pour la ville de Toulouse », en réponse à la lettre ouverte que lui a adressé Marie-Christine Lathorène, conseillère générale PS du canton I (hypercentre), qui s'alarme de la crise du logement.

Jean-Luc Moudenc évoque le chiffre de

6 000 logements vacants au sens fiscal. Une donnée que se refuse à confirmer le Fisc. Depuis 1998, les logements vacants de plus de deux ans sont soumis à une taxe, la TVV, dans huit agglomérations françaises, dont celle de Toulouse. Qu'ils soient 20 000 ou 6 000, les logements vacants représentent un beau filon, même si il paraît délicat à exploiter. La réquisition se trouve au droit de priorité. Mais on peut organiser la remise sur le marché d'une part non négligeable de ces logements vides, après mise aux normes assortie d'incitations diverses. Avec, pour quoi pas, modulation des loyers en contrepartie.

Philippe Emery

## « Je préfère ne pas louer »

Propriétaire de trois appartements à Toulouse, Serge M., 53 ans, n'en loue qu'un. Nous l'avons interrogé.

**Pourquoi ne pas louer ?**

Ce n'est pas un choix. En fait, je souhaite louer. Mais les conditions qui sont aujourd'hui offertes aux bailleurs me conduisent à préférer en rien faire.

**Quelles conditions ?**

Elles sont de deux ordres, fiscale, d'abord, et réglementaire ensuite. Outre l'ISF qui guette tous les propriétaires immobiliers tant que la résidence principale ne sera pas exonérée, ce sont les différents impôts et taxes afférents à la location qui sont trop lourds et, au résultat, décourageants. En fait, dans l'état actuel des choses, j'en arrive à penser que le risque pris en louant n'est pas compensé par une rentabilité suffisante.

**Et sur le plan réglementaire ?**

C'est le nœud du problème. Si vous tombez sur un mauvais payeur, et bien que vous ayez le droit avec vous, il est quasiment impossible d'expulser votre locataire. Entre la décision de justice, prononcée en bonne et due forme par le tribunal, et son exécution, il peut se passer des mois, et plus généralement des années avant même de récupérer votre bien. Et en attendant vous devez payer l'entretien, les impôts.

**Vous ne prenez pas de fortes garanties ?**

Sûr, bien sûr. Mais la situation de votre locataire peut changer à chaque instant. En conséquence, les garanties exigées sont de plus en plus grandes et les candidats entrant dans ce cadre de moins en moins nombreux. Ce qui m'amène à ne pas louer. Mais je préfère cela comparé à ce que je vais perdre si je ne suis pas rigoureux.

Jean-Jacques Rouch  
Recueilli par





Annexe 3 : Textes de loi concernant de logement et l'hébergement  
des personnes défavorisées

**Extraits de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 (dite loi « Besson ») , visant à la mise en  
oeuvre du droit au logement**

**Art. 1er .** Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. **Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité**, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. [...]

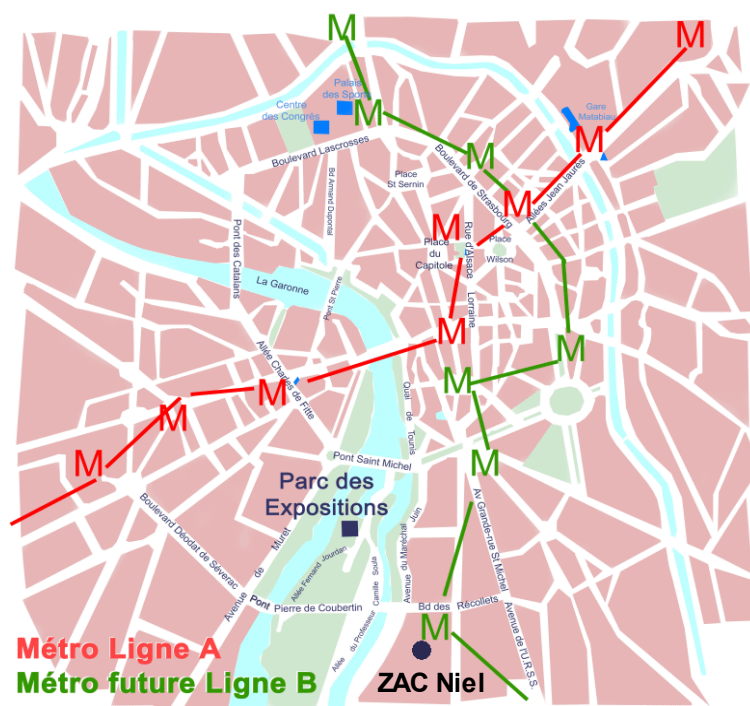
**Art. 2.** Les mesures qui doivent permettre aux personnes visées à l'article 1er d'accéder à un logement indépendant ou de s'y maintenir font l'objet, dans chaque département, d'un **plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)**[...]

**Art. 4.** Le plan départemental, établi pour une durée déterminée, définit les catégories de personnes qui, en application de l'article 1er, peuvent être appelées à en bénéficier. **Ce plan doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ou logées dans des taudis**. des habitations insalubres, précaires ou de fortune. [...]

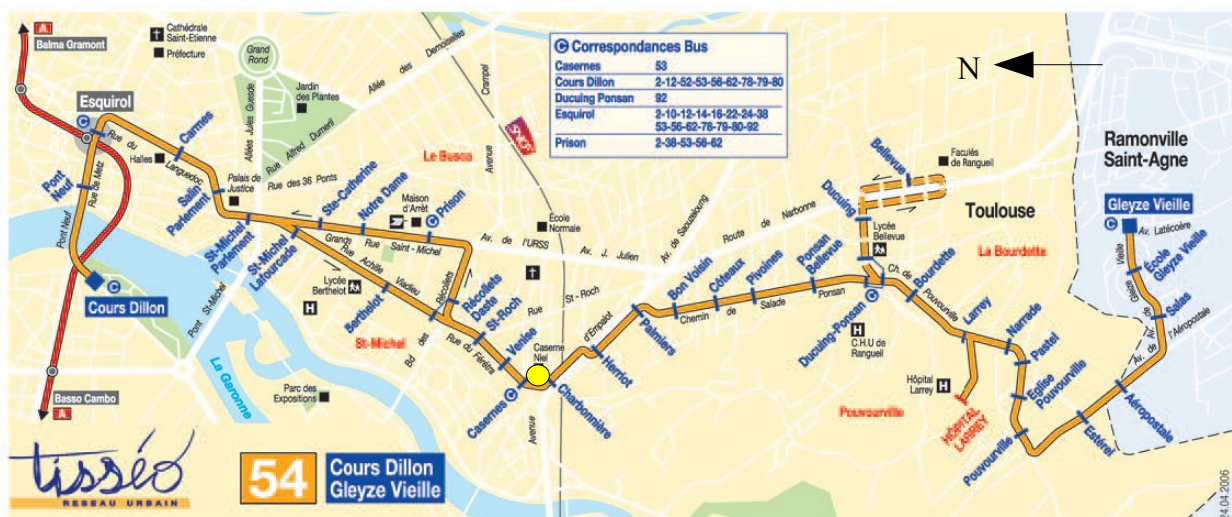
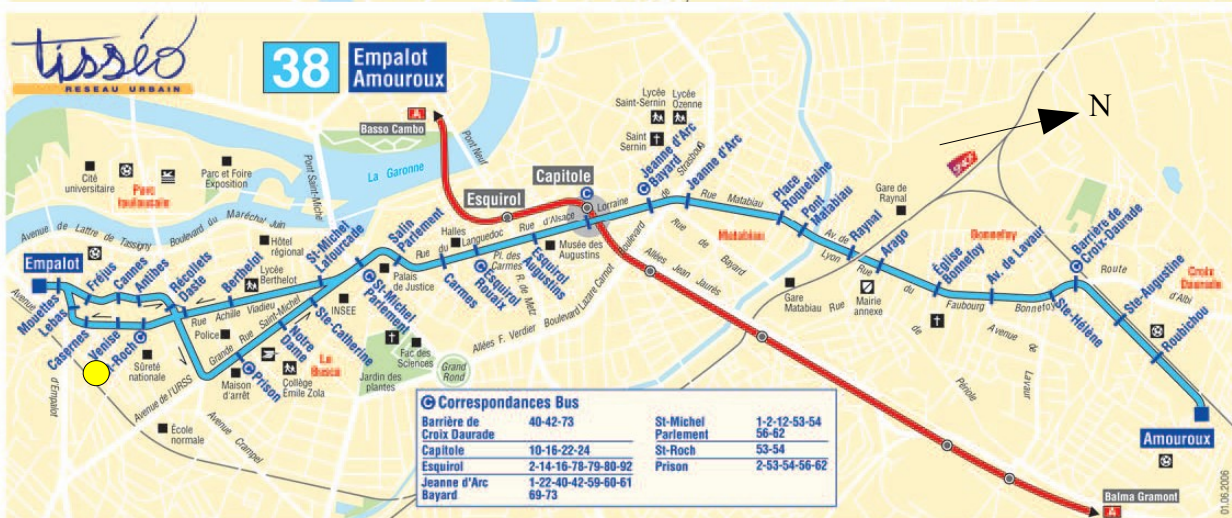
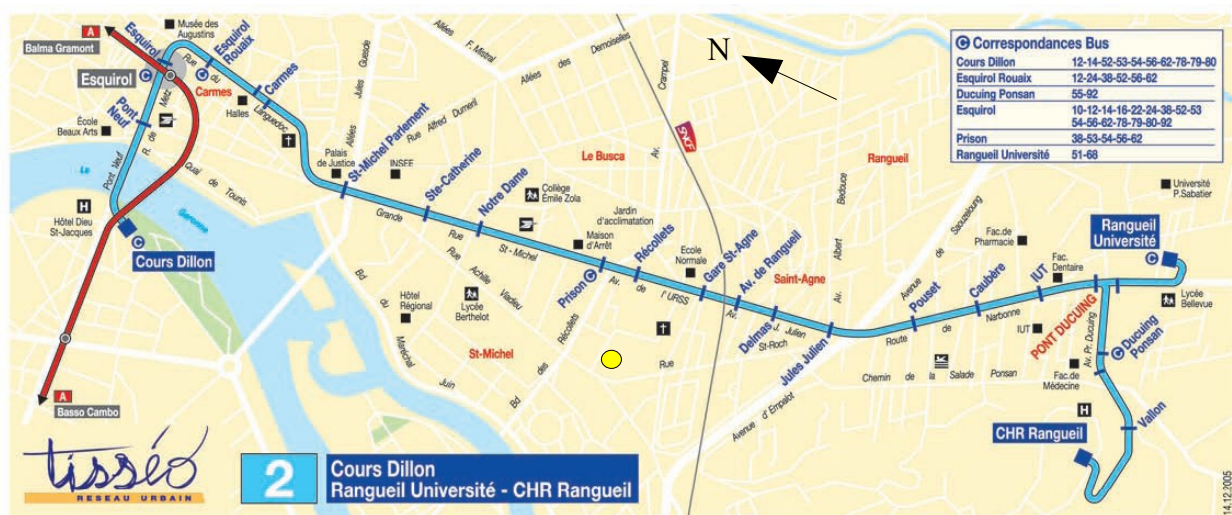
**Extrait de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 (dite « loi Borloo » )instituant le droit au  
logement opposable**

**Art. 4.** Toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement, adaptés à sa situation.

#### Annexe 4 : Plan de Desserte de la ZAC Niel par les transports en commun



Desserte de la ZAC par le métro  
(source : Tisséo)



Emplacement de la ZAC

Desserte de la ZAC par le bus de ville  
(source : Tisséo, modifié)