

# Le talent s'expose sur les murs

Les œuvres de deux artistes prometteurs égayent les murs de la capitale. Leur originalité ? Des graffiti inventifs et colorés qui pourraient bien réconcilier les Parisiens avec les tags.



DR Stéphane Lucas

## Points de repère

- Années 90**  
Découverte et pratique du graffiti en amateur
- Début des années 2000**  
Expériences professionnelles dans l'univers du multimédia
- 2002**  
Création de l'association Brokalex; pratique professionnelle du graffiti
- 2006**  
Première fresque pour Paris Habitat (sur le mur des Restos du Cœur dans le 11<sup>e</sup>)
- 2008**  
Fresque dans le parking de l'opération neuve Planchat-Vignoles (20<sup>e</sup>)

Débordants d'enthousiasme, Alex et Brok sont intarissables lorsqu'il s'agit d'évoquer leur parcours et leur métier de «graffeur» (graphiste peintre). En 2006, Paris Habitat leur offre l'opportunité d'exprimer leur

Au début des années 2000, tous deux intègrent comme infographistes une grande société de jeux vidéos. Mais rapidement, l'un et l'autre comprennent que cet univers ne correspond pas à leurs aspirations. Ils décident alors de renoncer à un emploi stable et à un revenu confortable pour se consacrer à leur passion et tenter d'en vivre. Cette liberté a un prix. «*Les débuts ont été très durs et même aujourd'hui, ce n'est pas toujours évident*» livrent-ils pudiquement.

En 2002, les deux amis décident de s'associer pour répondre à des commandes publiques et privées (décors, fresques murales, expositions, toiles, illustrations de livres...). Leurs savoir-faire sont très complémentaires. Alex est spécialisé dans l'art du portrait et du décor. Brok maîtrise parfaitement les techniques de graphisme et de lettrage.

Même s'ils comparent leurs fresques aux mandalas de sable des moines bouddhistes, ils espèrent que celles qu'ils réalisent sur le patrimoine de l'OPH vivront quelques années. La bombe aérosol – symbole du tag sauvage – interpelle souvent les locataires. Les graffeurs expliquent alors leur démarche. Peu à peu, au fil de la conversation, une relation de confiance s'instaure. Les fresques sont appréciées et respectées. «*Nous veillons à insérer nos œuvres dans l'environnement urbain*, explique Brok. *Nous ne dessinons pas uniquement pour les jeunes mais pour tous les Parisiens*». Les

graffeurs s'inspirent de motifs de mouvements artistiques (l'Art nouveau par exemple) auxquels ils mêlent avec bonheur des détails de leur fonds culturel (hip-hop, cinéma, bande dessinée...). Leur ambition : démocratiser le graffiti, convertir le regard des passants.

**Recevoir Repères**  
Repères, la lettre professionnelle de Paris Habitat, propose à ses lecteurs un rendez-vous semestriel sur les pratiques et les réalisations de l'établissement, dans ses différents métiers.  
Si vous n'êtes pas personnellement destinataire de Repères ou si vous souhaitez abonner un collègue, n'hésitez pas à nous envoyer par e-mail ([communication@parishabitatoph.fr](mailto:communication@parishabitatoph.fr)) nom, fonction et coordonnées postales.  
Vous pouvez également télécharger Repères sur le site Internet de Paris Habitat : [www.parishabitatoph.fr](http://www.parishabitatoph.fr)

REPÈRES  
Lettre professionnelle de Paris Habitat - OPH  
Directeur de la publication - Marie-Christine Ernout  
Edition déléguée - Attentionconsultants  
Conception graphique - Atelier des giboulées  
Impression - Taag

N°ISSN: 1639-9641 • Paris Habitat - OPH  
21 bis, rue Claude-Bernard • 75253 Paris cedex 05  
[www.parishabitatoph.fr](http://www.parishabitatoph.fr)



talent sur le mur d'un local des Restos du Cœur dans le 11<sup>e</sup> arrondissement. D'autres commandes suivent : une fresque pour un groupe d'immeubles du 19<sup>e</sup>, une autre pour une nouvelle opération dans le 20<sup>e</sup>... «*C'est un honneur de décorer Paris*» confie Alex avec fierté.

## «C'est un honneur de décorer Paris»

Au début des années 90, les deux garçons s'initient au graffiti sur les palissades des terrains vagues de la région parisienne. La seule règle de cet art urbain naissant est celle que chacun se fixe. A l'époque, Brok cherche à fuir l'ennui de la cité. Le graffiti lui permet d'exprimer sa rage de vivre, sa soif de reconnaissance. Alex essaie plutôt de combler le vide laissé par la disparition d'un grand frère qui l'avait initié à la culture hip-hop.

# REPÈRES

## FOCUS

### Mission sociale

L'arrivée dans le parc HLM de ménages en grande difficulté et le développement de problématiques sociales de plus en plus complexes conduisent Paris Habitat à mener une réflexion de fond sur sa mission sociale et les moyens qu'il se donne pour la mettre en œuvre. A l'issue de cette réflexion, l'OPH élaborera dans la concertation un ambitieux plan d'action pluriannuel.  
pages 4-5

## PARTENAIRES

### Crise économique et financière

La crise financière mondiale qui s'est installée à l'automne 2008 a aujourd'hui des répercussions sévères sur l'économie française, touchant particulièrement la construction et le logement. Repères a sollicité l'analyse d'experts et d'acteurs du logement social pour évaluer les conséquences de la crise sur le secteur et les mesures du plan de relance gouvernemental.  
pages 6-7

## HISTOIRE VRAIE

### Le talent s'expose sur les murs

Deux jeunes graphistes peintres expriment leur talent et leur enthousiasme sur les murs du patrimoine de Paris Habitat. L'originalité de ces fresques ? Des graffiti inventifs et colorés...  
page 8

## à la une DÉVELOPPEMENT DURABLE

### Impasse du Gué, projet précurseur

Paris Habitat vient d'inaugurer une nouvelle opération, impasse du Gué dans le 18<sup>e</sup> arrondissement. Lancé en 2004, ce projet précurseur, réalisé par l'architecte David Elalouf, s'inscrit dans les perspectives du plan climat. Il a été conçu pour s'adapter au rythme des saisons et aux différents âges de la vie.



DR Stéphane Lucas

Les façades, isolées par l'extérieur, sont pourvues au Sud de larges balcons et de récupérateurs d'eau de pluie.

Le long de la rue de la Chapelle, les quatre bâtiments s'intègrent parfaitement aux constructions voisines. Accueillant 93 logements (PLAI et PLS), deux locaux associatifs et un commerce, ils s'ouvrent à l'Ouest sur le plateau ferroviaire, au Sud vers des jardins. Le quartier, jusqu'alors déshérité, est en pleine transformation. Au centre du terrain acquis à Réseau ferré de France (RFF), Paris Habitat a aménagé un jardin de 760 m<sup>2</sup>, planté de magnolias et de bambous. Les eaux de pluie sont récupérées pour l'arrosage. Une attention particulière a été portée à la consommation énergétique des bâtiments, isolés par l'extérieur. Le traitement et le revêtement des façades ont été pensés en fonction de l'orientation et des

saisons. Au Nord, les parois sont lisses et équipées de réflecteurs solaires. Au Sud, les logements sont prolongés de vastes balcons. Des loggias ont été conçues pour la façade Ouest, plus exposée aux pluies. Les toitures sont végétalisées (350 m<sup>2</sup>) ou équipées de panneaux solaires (125 m<sup>2</sup>). La majorité des logements sont traversants. Ils bénéficient d'un éclairage naturel et d'une ventilation double flux qui souffle de l'air neuf et extrait l'air vicié. Un échangeur de calories assure la récupération de 60 % à 65 % des déperditions thermiques dues au renouvellement d'air. Tous les appartements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Huit sont déjà pourvus d'un équipement domotique.



DR Frédéric Achouh/Urban Images

Depuis cet été, l'Opac de Paris est devenu Paris Habitat - OPH. L'Office est désormais doté de nouveaux statuts, d'un nouveau siège et d'un nouveau conseil d'administration.

Arrivé à la tête de l'établissement cet automne, j'ai à cœur de m'inscrire dans la continuité de tout ce qui a été fait pour le moderniser et en même temps d'engager une nouvelle étape.

Les objectifs définis par le maire de Paris, Bertrand Delanoë, nous tracent le chemin. Il s'agit de renforcer l'effort de production en créant 2 000 nouveaux logements par an, de poursuivre la rénovation du patrimoine, de mettre en œuvre les orientations du plan climat et de redéfinir nos missions sociales pour être plus que jamais au service de nos locataires.

Le conseil d'administration de l'Office, sous l'impulsion de son président Jean-Yves Mano, a traduit en décembre ces objectifs en orientations stratégiques qui vont être déclinées au sein de l'établissement dans une feuille de route pour les cinq ans qui viennent.

C'est un immense chantier que nous ouvrons ensemble. Nous devons avancer en renforçant le travail commun avec tous nos partenaires, les locataires, les élus, les professionnels de notre secteur et bien sûr les salariés de l'Office dont l'engagement est au cœur de notre projet.

Et puis Paris Habitat doit s'ouvrir à l'échange et au dialogue avec tous les autres acteurs de l'habitat social avec lesquels nous partageons la même ambition au service de la solidarité et du droit au logement.

**Pierre-René Lemas**  
Préfet, Directeur général

RÉNOVATION URBAINE

## La métamorphose des Mordacs

**A Champigny-sur-Marne, le quartier des Mordacs est en pleine métamorphose. En partenariat avec la Ville et les autres bailleurs, Paris Habitat y réalise d'importants aménagements qui contribueront à améliorer la qualité de vie et à transformer l'image du quartier.**



La maquette du projet de 108 logements réalisés par l'agence Edouard François-OAL.

DR Agence Edouard François-OAL

Situés sur d'anciennes terres agricoles, les Mordacs accueillent 4 500 habitants. Paris Habitat y est propriétaire de 660 logements. Dans le cadre du programme de rénovation urbaine, l'OPH entreprend depuis 2006 la réhabilitation et la résidentialisation de plus de 550 logements. Pour associer les locataires aux différentes étapes du projet, des actions de concertation sont organisées régulièrement : réunions publiques, ateliers participatifs, vote à l'urne...

Afin de diversifier l'offre de logements et dynamiser l'activité commerciale, il a été décidé de démolir une tour R+16 de 64 logements. Paris Habitat a accompagné le relogement de tous les résidents. Le processus de déconstruction s'est ensuite déroulé en deux phases. Les éléments

démontables (portes, fenêtres, cloisons, ascenseurs, équipements sanitaires, plomberie...) ont été retirés l'été dernier. Puis, au mois d'octobre, une pelle « grand bras » de 50 m de haut a écrêté et « grignoté » la façade. Les gravats ont été triés et recyclés.

En 2009, 108 logements et des commerces en rez-de-chaussée seront construits, à l'emplacement de la tour. L'agence Edouard François, lauréate du concours d'architecture, a imaginé différentes constructions qui rappellent la diversité des formes urbaines de Champigny-sur-Marne : des maisons de ville, des logements en bande et en pavillons. Tous les appartements seront traversants et accessibles par un balcon privatif suspendu dans la végétation.

TRIPLE PLAY SOCIAL

## Le déploiement mis en scène

**Pour sensibiliser les personnels de terrain au déploiement du triple play social (offre « télévision, téléphone et Internet » qui remplace le service antenne), Paris Habitat a organisé des sessions d'information originales.**



Le sketch des comédiens remporte un franc succès.

DR Stéphan Lucas

Jeudi 23 octobre 2008, l'auditorium du siège de Paris Habitat fait salle comble et résonne de rires : les gardiens de l'OPH, conviés à une réunion sur le triple play social, assistent au sketch de trois comédiens qui mettent en scène le déploiement du service dans les logements parisiens et les questions qu'il provoque.

Après une phase test réalisée au printemps, le câblage des appartements est désormais lancé. Une telle opération, qui nécessite une prise de rendez-vous individuelle avec l'opérateur N9UF Cegetel-SFR, choisi à l'issue d'un appel d'offres, suscite de nombreuses questions de la part des locataires. Si Paris Habitat a mis en ligne un blog pour répondre aux interrogations, beaucoup de résidents préfèrent s'adresser directement à leur gardien. Ce dernier se sent parfois démuné face à certaines réactions. Objectif des saynètes humoristiques des comédiens : apporter des réponses aux questions qui peuvent embarrasser les gardiens. L'assistance semble conquise. Entre deux séquences, l'équipe projet du triple play social rappelle les enjeux et les modalités du déploiement puis échange avec la salle. Le recours au théâtre d'entreprise, une première pour Paris Habitat, permet de rendre accessible et vivant un sujet plutôt technique.

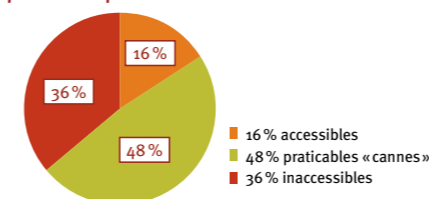
ACCESSIBILITÉ DU PATRIMOINE

## Le grand inventaire

**Les demandes de logement accessible aux personnes à mobilité réduite sont de plus en plus nombreuses. Pour pouvoir y répondre efficacement, Paris Habitat a initié différentes actions.**

En 2004, l'Office a créé une mission Handicap et mobilité réduite et a entrepris un vaste chantier : l'inventaire de son patrimoine accessible (c'est-à-dire les parties communes des immeubles, de la rue à la porte de l'appartement). Parmi les 118 000 logements diagnostiqués fin 2007, 16 % ont été définis accessibles aux fauteuils roulants, 48 % praticables « cannes » pour les personnes à mobilité réduite et 36 % inaccessibles.

Répartition du patrimoine



Adaptation du patrimoine

Les opérations de réhabilitation visent désormais à rendre « adaptés » au handicap 5 % des logements (réalisation d'aménagements intérieurs). Par ailleurs, Paris Habitat programme désormais dans chaque nouvelle opération 5 à 10 % de logements adaptés.

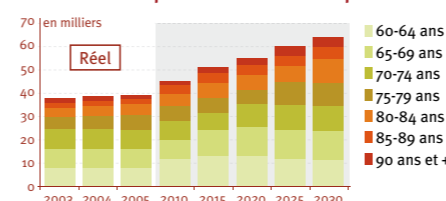
Attributions et mutations

De 2004 à 2007, 700 logements ont été attribués à des personnes handicapées, à mobilité réduite ou gravement malades. Parmi celles-ci figuraient 230 locataires de Paris Habitat qui ont pu bénéficier d'un changement de logement. L'OPH souhaite réaliser chaque année 5 à 10 % d'attributions et 15 % de mutations au bénéfice des personnes handicapées.

Prise en compte du vieillissement

Paris Habitat élargit son champ d'actions aux conséquences du vieillissement, puisqu'on estime que dans 25 ans, les locataires de plus de 60 ans seront près de deux fois plus nombreux qu'aujourd'hui.

Les habitants du parc social de 60 ans et plus



Une démarche pilote a ainsi été engagée en partenariat avec l'AORIF, la Ville de Paris et trois autres bailleurs parisiens. L'objectif : évaluer, auprès d'un échantillon de 1 800 ménages, les besoins d'adaptation des logements et proposer des outils de traçabilité afin de mieux faire coïncider l'offre et la demande.

En bref

patrimoine

### Planchat-Vignoles, bio quartier

Paris Habitat vient d'inaugurer dans le 20<sup>e</sup> un nouveau programme de 99 logements, réalisé par l'agence Edouard François-OAL. Il allie architecture innovante et développement durable, tout en respectant l'esprit faubourien du quartier. En cœur d'îlot, un immeuble neuf d'habitations sur trois niveaux s'allonge d'un seul tenant. De part et d'autre, le long de petites impasses, des maisons de multiples hauteurs ont été reconstruites. Leurs façades en brique, zinc, cuivre ou béton font écho à celles végétalisées de l'immeuble central.



L'inauguration du programme, en présence de Bertrand Delanoë et Edouard François, a eu lieu le 6 octobre.

Du T2 au T5 en duplex, tous les logements de l'immeuble sont traversants, dotés d'une entrée et d'un balcon privatifs. Les maisons individuelles, entourées de jardins, se composent quant à elles de 4 ou 5 pièces pour loger des familles. Le programme a été labellisé Habitat et Environnement (H&E). Les espaces verts sont entretenus sans produit chimique et les eaux de pluie sont récupérées. L'utilisation du bois en façade devrait servir de « piège à CO<sub>2</sub> ».

### La reconstruction de Rapée-Villiot

Paris Habitat vient d'achever la seconde phase de l'une des plus importantes opérations de démolition/reconstruction de logements de la capitale. Sept barres, construites dans les années

1950 et représentant 296 logements, s'élevaient sur le site de Rapée-Villiot (12<sup>e</sup>), en bordure de Seine.



La 2<sup>e</sup> phase du programme comprend 74 logements et une crèche de 60 berceaux.

A l'aube des années 2000, l'Office, en concertation avec la Ville de Paris et l'association des locataires, a décidé de lancer un programme de sept lots représentant au total 329 logements, afin d'apporter aux habitants un nouveau cadre de vie conforme aux normes de confort actuel. La deuxième phase, correspondant aux lots 4 et 5, est composée d'une crèche de 60 berceaux ainsi que de deux immeubles de 32 et 42 logements.

gestion

### Prévention des incendies : une réflexion interbailleurs

Suite aux différents incendies qui se sont produits cet automne à Paris, les cinq bailleurs sociaux de la Ville, RIVP, SGIM, SemPariSeine, SIEMP et Paris Habitat ont décidé de se réunir afin d'échanger leurs expériences. L'objectif : appréhender d'une manière collective la sécurité incendie. Chaque bailleur pilote un groupe de travail sur une grande thématique, telle que la prévention, la sensibilisation des acteurs internes et des locataires, les procédures de relogement... La mission de Paris Habitat : travailler avec la Ville sur la gestion de crise et sur la répartition des rôles de chacun en cas d'incendie.

institutionnel

### Emploi : des initiatives en faveur des handicapés

En marge des salons et forums pour l'emploi auxquels il participe, Paris Habitat développe un partenariat avec deux associations d'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées. Il a ainsi participé pour la première fois en juin à un « handcafé », dans le 15<sup>e</sup>, organisé par l'Association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées (ADAPT), dédié au recrutement des personnes handicapées. Le concept : permettre aux candidats handicapés et aux recruteurs de se rencontrer autour d'un café. Par ailleurs, Paris Habitat a participé en novembre à l'initiative « un jour, un métier en action », soutenue par l'association de gestion des fonds pour l'insertion des personnes handicapées (AGEFIPH), dont le but est d'accueillir durant une journée des personnes en recherche d'emploi.

### Un site web « relooké »

A nouvelle identité, nouveau site. Après quelques mois de « relooking », le site web de l'Office s'est paré des couleurs de Paris Habitat. Désormais pour accéder au site Internet de l'Office, il vous suffira d'utiliser l'adresse : [www.parishabitatoph.fr](http://www.parishabitatoph.fr)



Même arborescence, même contenu, ce nouveau site intègre les normes d'accessibilité numérique permettant à tous de naviguer sans difficulté.

# De la prise en charge à la prise en compte

L'arrivée dans le parc HLM de ménages en grande difficulté et le développement de problématiques sociales de plus en plus complexes conduisent Paris Habitat à mener une réflexion de fond sur sa mission sociale et les moyens qu'il se donne pour la mettre en œuvre. A l'issue de ce travail, l'OPH va engager une concertation pour définir un plan d'action ambitieux et opérationnel dès 2009, en lien avec le conseil d'administration.

Paris Habitat met en œuvre la politique volontariste d'attribution très sociale de la Ville de Paris qui favorise l'accès au logement des ménages en difficulté. « Il faut donc être en capacité de les accompagner, en intervenant notamment lors des situations d'impayés signalées par la gestion locative ou le service contentieux de l'Office », commente Emmanuelle Copin, directrice des Politiques sociales et de la Ville à Paris Habitat. Fondée sur le conseil social et le recouvrement des loyers, l'intervention de Paris Habitat s'avère plutôt efficace. C'est même un des points forts de l'établissement. Toutefois, face à la précarisation croissante et au vieillissement des locataires du parc social, elle révèle aujourd'hui ses limites.

« Les conseillers sociaux de l'Office travaillent essentiellement sur les problèmes de solvabilité des ménages », explique Emmanuelle Copin. Or aujourd'hui, un certain nombre de locataires cumulent les difficultés sociales. D'une part, les collaborateurs ne sont pas outillés pour y faire face, d'autre part certaines difficultés (troubles psychologiques, polygamie, addictions, isolement...) ne relèvent pas nécessairement de la compétence de Paris Habitat. »

A la demande de la direction générale, l'OPH a donc engagé une réflexion de fond sur l'évolution de sa mission sociale. D'août 2007 à mai 2008, un groupe de travail interne, piloté par François Vacherat, directeur territorial Nord-Est, a rencontré l'ensemble des conseillers sociaux de l'établissement pour dresser un état des lieux qualitatif des pratiques. Il a également analysé les situations d'impayé des nouveaux entrants afin de recueillir des données quantitatives et qualitatives sur la fragilité sociale des locataires. Le groupe de travail a par ailleurs intégré à son étude l'action

sociale urbaine et la maîtrise d'ouvrage. Il a enfin comparé la politique sociale d'une quinzaine d'autres bailleurs sociaux (OPH et ESH).

## 61 propositions

L'objectif pour Paris Habitat est de s'insérer dans une logique de partenariat avec l'ensemble des acteurs, en redéfinissant ses compétences propres. « Paris Habitat ne peut pas tout prendre en charge, mais il peut prendre en compte toutes les situations », explique François Vacherat. A l'issue de sa réflexion, le groupe de travail a formulé 61 propositions qui sont « le reflet des actions ou des attentes du terrain », précise Emmanuelle Copin. Les collaborateurs ont un temps d'avance sur les exigences de l'établissement. Ces propositions s'articulent autour de trois grands axes : l'évolution du contenu du métier de conseiller social, la réflexion sur les territoires et le développement de la maîtrise d'ouvrage très sociale.

## Observatoire social

Pour l'instant, l'établissement ne dispose pas d'indicateurs qui lui permettent de connaître la fragilité sociale des nouveaux entrants afin d'agir de manière préventive. La première mesure consiste donc en la création d'un observatoire social. Cet outil stratégique sera complété d'un suivi d'activité en matière de conseil social.

Cela nécessite de renforcer les moyens, les compétences et la culture professionnels des personnels du pôle social, de plus en plus nombreux à être diplômés d'Etat (assistants sociaux ou conseillers en économie sociale et familiale). Il s'agit également de développer les échanges entre les travailleurs sociaux, les directions centrales de l'OPH et les partenaires institutionnels et associatifs (Ville de Paris,



DR Frédéric Achdou / Ubia Images

« Paris Habitat ne peut pas tout prendre en charge, mais il peut prendre en compte toutes les situations. »

François Vacherat, pilote du groupe de travail sur la mission sociale et directeur territorial Nord-Est à Paris Habitat

associations d'insertion, centres médico-psychologiques...).

Dans certains quartiers, Paris Habitat est la seule institution publique à proximité des locataires. Le personnel de terrain de l'OPH peut dès lors identifier et signaler les problèmes, jouer un rôle de « passeur » entre les différentes structures sociales. De fait, selon Caroline Métais, responsable du pôle social à la direction territoriale Est, « des partenariats sont à construire : les collaborateurs (qui se sentent parfois démunis face à certaines problématiques comme la santé mentale), attendent davantage de partages d'expériences ». Matthieu Donjon, chef du service Audit interne qui a participé au groupe de travail

## Entretien

### Eric Pliez, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'ASSOCIATION AUREORE

Repères : Quelles sont les missions de l'association Aurore ?

Eric Pliez : Nous accompagnons la réinsertion sociale et/ou professionnelle d'environ 3 000 personnes en situation de précarité. L'association compte près de 500 salariés et gère une cinquantaine d'établissements et de services, essentiellement à Paris et en Ile-de-France.

Repères : Pour répondre aux besoins spécifiques des locataires en grande difficulté, Paris Habitat envisage de diversifier son offre locative. Que pensez-vous de cette initiative ?

Eric Pliez : Aujourd'hui, le parcours résidentiel s'allonge de plus en plus : 30 % des ménages qui travaillent et qui pourraient entrer dans un logement de droit commun restent dans les centres d'hébergement, faute de places. L'accès au logement social à Paris est un vrai problème. Toutefois, la maison relais ne doit en aucun cas se substituer au logement social. Avant de construire de telles résidences, il faudrait réaliser une programmation qui réponde au mieux aux besoins des territoires : éviter de les concentrer dans l'Est parisien, par exemple, pour limiter les phénomènes de ghettoïsation. Une expérience intéressante pourrait être menée avec Paris Habitat : la mise en place d'un bail glissant. Il s'agit d'un contrat de deux ans, garanti par l'association qui assure l'accompagnement social du locataire. Lorsqu'il arrive à échéance, le locataire reste dans le logement. Un bail de droit commun est alors établi à son nom.



sur la mission sociale, souligne lui aussi l'importance des partenariats « pour entreprendre des démarches collectives, partagées ».

## Projets de territoire

Certains quartiers parisiens connaissent davantage de difficultés que d'autres. La prise en compte des spécificités de chaque territoire constitue ainsi une priorité pour Paris Habitat. L'approche par territoire permet d'adapter les ressources au plus près des besoins locaux, de faire participer les habitants et les partenaires aux projets et d'évaluer les actions mises en œuvre.

Une expérience est menée depuis 2004 dans le micro quartier Danube-Solidarité (19<sup>e</sup>), inscrit en politique de la ville. L'enjeu est de le désenclaver, de le remettre à niveau et de développer le tissu associatif. Dans un premier temps, un diagnostic des immeubles a été réalisé et partagé avec les associations de locataires et la mairie d'arrondissement. Puis un plan d'action a priorisé les urgences.

En 2006, un autre projet a été engagé sur la même base méthodologique dans le HBM des Chauffourniers (19<sup>e</sup>), cette fois-ci hors politique de la ville. L'évaluation de ces projets permettra de nourrir la réflexion sur cet axe de travail. « Notre ambition est de placer l'habitant au cœur du projet. L'entretien du bâti n'est qu'un



DR Frédéric Achdou / Ubia Images

« Nous allons demander à chaque collaborateur de prendre en compte la mission sociale de l'établissement. »

Isabelle Rueff, directrice générale adjointe de Paris Habitat, en charge du pôle des Relations avec les locataires et des Politiques sociales

moyen », rappelle François Guillotte, chef de projets de territoires à la direction territoriale Nord-Est.

## Maîtrise d'ouvrage très sociale

Parmi les pistes explorées, Paris Habitat envisage de travailler sur l'offre locative et le besoin de logements très sociaux, intermédiaires entre la rue et le logement de droit commun. L'Office ne dispose en effet que de logements sociaux classiques pour répondre aux besoins des ménages les plus précaires proposés en commission d'attribution, en particulier depuis la mise en œuvre de la loi Dallo. L'OPH pourrait intervenir en tant que maître d'ouvrage (construction de résidences sociales, de maisons relais...), mais aussi proposer des réponses pour l'accompagnement social des locataires.

## Changement culturel

Ces différents axes d'action supposent de renforcer le partenariat avec tous les acteurs et en particulier la direction des Politiques sociales et de la Ville. Cette évolution devra être concertée avec l'ensemble des collaborateurs de Paris Habitat et associer les représentants de locataires. Il s'agit là d'un changement culturel important. « Nous allons demander à chaque collaborateur de prendre en compte la mission sociale de l'établissement », conclut Isabelle Rueff, directrice générale adjointe de Paris Habitat, en charge du pôle des Relations avec les locataires et des Politiques sociales. Les chargés d'opérations pourraient par exemple introduire de manière systématique une clause d'insertion sociale par l'activité économique dans les marchés publics. Le personnel de la direction des Services financiers devra renforcer sa collaboration avec celui du pôle social pour prévenir les expulsions ».

## Michel Joubert

SOCIOLOGUE, PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ PARIS 8 (VINCENNES - SAINT-DENIS)

### Santé mentale : créer des occasions de rencontre entre les acteurs

Sous la direction du psychiatre Jean Furtos, l'Observatoire national des pratiques en santé mentale et précarité (ONSMP) mène depuis deux ans dans la région lyonnaise une recherche action sur la part de la santé mentale dans les troubles de voisinage. Les bailleurs sociaux ont été conviés à des séminaires pour présenter les situations auxquelles ils sont confrontés. Les troubles de voisinage sont souvent révélateurs d'un isolement social qui peut être accentué par un trouble du comportement. Face aux questions de santé mentale, les bailleurs se sentent parfois démunis. Le personnel de proximité (gardiens, médiateurs, correspondants de nuit...) est peu outillé pour agir en prévention. Les travailleurs sociaux n'ont pas une culture spécifique de la santé mentale, ils ont plutôt développé un savoir-faire empirique. Il faut créer des occasions de rencontre et de partage entre les partenaires institutionnels, les associations spécialisées et les CMP (Centres médico-psychologiques) pour faire émerger des pratiques communes. Les ressources existent, il manque simplement les passerelles. L'organisation d'ateliers santé-ville, par exemple, peut permettre de rapprocher les acteurs.

## Point de vue

### Claude Lanvers, DÉLÉGUÉ À LA POLITIQUE DE LA VILLE ET À L'INTÉGRATION (VILLE DE PARIS)

#### Renforcer le partenariat avec la Ville de Paris



De nombreux projets de Paris Habitat sont réalisés en étroite collaboration avec la Ville de Paris. C'est un de nos principaux interlocuteurs pour la politique de la ville, avec le Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS), pour le Grand projet de renouvellement urbain (GPRU) mais également sur les questions qui intéressent la Gestion urbaine de

proximité (GUP). Nous souhaitons aujourd'hui améliorer cette gestion de proximité pour répondre avec davantage de réactivité aux besoins des habitants et assurer la tranquillité dans les immeubles. Nous avons également comme ambition d'encourager l'insertion professionnelle et l'activité économique dans les quartiers.

Ces priorités sont rappelées dans la 2<sup>e</sup> convention signée pour six ans entre la Ville, les bailleurs et les Sem. Deux mesures concrètes : création, à titre expérimental, d'un service de médiation de jour sur quelques sites sensibles (il sera co-financé par la Ville et les bailleurs) et introduction de clauses d'insertion dans les marchés publics des bailleurs.

## CRISE ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE

# Quelles conséquences sur le logement locatif social ?

La crise financière mondiale qui s'est installée à l'automne 2008 a aujourd'hui des répercussions sévères sur l'économie française, touchant particulièrement la construction et le logement. Repères a sollicité l'analyse d'experts et d'acteurs du logement social pour évaluer les conséquences de la crise sur le secteur et les effets du plan de relance gouvernemental.

## Entretien Laure Maillard, ECONOMISTE À LA CAISSE DES DÉPÔTS



**Repères :** Comment analysez-vous la crise actuelle ?

**L. Maillard :** La crise financière que nous connaissons actuellement touche le poumon de l'économie, c'est-à-dire les banques. Les innovations peuvent conduire à des crises comme l'atteste celle des nouvelles technologies en 2001. La situation est plus grave aujourd'hui puisque l'innovation s'est nichée dans le système financier et les banques via le développement de la titrisation. En outre, à l'annonce de la

faillite de la banque d'affaires américaine Lehman Brother, la crise s'est propagée à une vitesse impressionnante, gagnant en un temps record l'ensemble de la planète.

La détermination des autorités politiques et économiques sera le gage de la reprise. Il n'y a pas d'autre choix. C'est une question de volontarisme. La prise de conscience des autorités de la gravité de la crise et

de la nécessité d'agir sans délai est déjà une grande avancée, en comparaison avec la crise de 1929.

**Repères :** Dans quelle mesure le logement social peut-il participer à la relance économique ?

**L. Maillard :** Ces dernières années, alors que la hausse des prix de l'immobilier était déconnectée de celle des revenus, le logement social a joué un rôle important pour permettre à des ménages exclus du parc privé de bénéficier d'un logement. En période de retournement de cycle, le secteur, contracyclique, peut atténuer la baisse de la demande. Les opportunités vont se présenter avec la baisse des prix de la construction et de l'immobilier.

**Repères :** Comment expliquez-vous l'augmentation des encours du livret A ces derniers mois ?

**L. Maillard :** Dans un contexte de défiance généralisée envers tous les produits d'épargne, le livret A est considéré par les Français comme le placement le plus sûr, même si son taux de rémunération risque de diminuer avec la baisse de l'inflation. Avec l'abondance de la collecte et la confirmation de l'affectation du livret A, la capacité de la Caisse des Dépôts à financer le logement social est donc garantie.

## Point de vue

### Bernard Coloos, DIRECTEUR AUX AFFAIRES ÉCONOMIQUES, FINANCIÈRES ET INTERNATIONALES DE LA FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT (FFB)

#### Le logement social peut créer un effet de levier



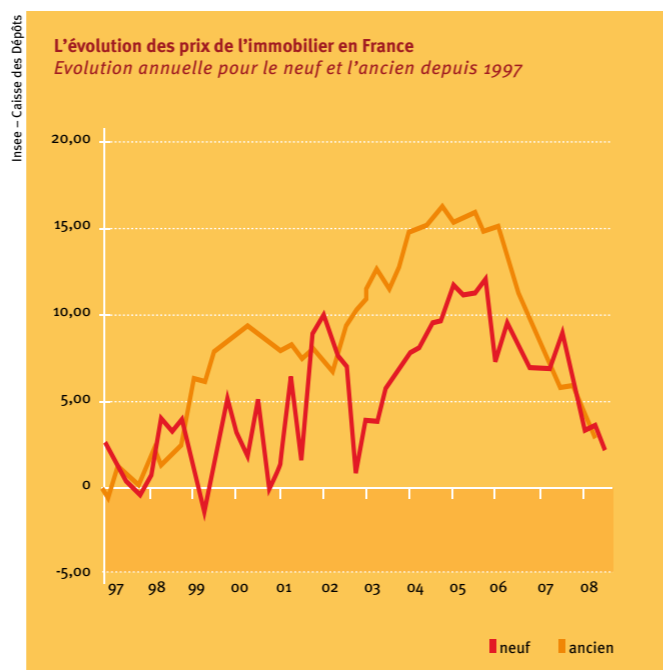
En période de crise, traditionnellement, les organismes de logement social jouent un rôle contracyclique important. Le secteur est souvent le bras armé des politiques de relance. C'est un très gros investisseur qui peut créer un effet de levier. Il va bénéficier en outre de la baisse des prix (foncier, matières premières...).

Les travaux d'entretien et d'amélioration et la rénovation thermique des bâtiments vont permettre de dynamiser l'activité de la construction. C'est un des piliers de la « croissance verte ». Parmi les 800 000 logements diagnostiqués « passoire thermique »

par le Grenelle de l'environnement, 100 000 sont à réhabiliter d'ici deux ans.

Le rachat des 30 000 logements en Vefa ne concerne pas Paris où le foncier est rare. Pour cette raison, la croissance du parc HLM s'y réalisera essentiellement par l'acquisition de parcs existants et la crise peut peut-être offrir des opportunités.

La relance annoncée par le président de la République et les mesures associées se caractérisent par la diversité des leviers actionnés (soutien de l'accession sociale, du locatif privé, du non-résidentiel public...). Cette relance se caractérise également par sa réactivité, indispensable dans un contexte de crise économique exceptionnelle.



## Entretien

### Pierre Quercy, DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH)



**Repères :** Quels sont les effets attendus de la crise sur le logement social ?

**P. Quercy :** La crise actuelle présente deux volets : l'un est immobilier, l'autre est financier et économique. La crise immobilière était inévitable. Après dix ans de hausse ininterrompue,

les prix ont atteint des sommets. Tout le monde attendait un retournement de la conjoncture. La crise financière l'a déclenché et aggravé.

La crise immobilière a des conséquences positives pour le développement de l'offre locative sociale : le prix du foncier baisse et devient plus accessible, les entreprises du bâtiment répondent davantage aux consultations des bailleurs. On dit souvent que les organismes de logement social sont contracycliques. Ils sont présents pour construire quand le marché immobilier privé ralentit. C'est ainsi que le rachat des « 30 000 logements » aux promoteurs en Vefa va permettre au secteur locatif, en particulier aux bailleurs sociaux, de lancer rapidement de nouvelles opérations.

Car la demande de logements reste importante dans beaucoup de secteurs. C'est notamment le cas en région parisienne qui connaît une forte pénurie de logements. En revanche dans certaines régions (Basse Normandie, Franche-Comté...), elle est aujourd'hui moins importante et l'application du Dalo (Droit au logement opposable) ne pose

pas de problème particulier.

La crise immobilière a sur un autre plan une conséquence négative : l'accession à la propriété devient plus difficile et les ménages logés en HLM qui quittent leur logement pour accéder à la propriété (80 000 ménages par an habituellement), seront moins nombreux. Ceci rejoint les conséquences négatives de la crise économique sur le parc social. Les locataires quitteront moins le parc social qui sera davantage sous tension. Les plus précaires, ceux qui travaillent en intérim par exemple, risquent d'être particulièrement touchés. Les bailleurs devront renforcer leur suivi social pour accompagner ceux qui connaissent des difficultés.

**Repères :** Quelles mesures pourraient contribuer à la relance économique ?

**P. Quercy :** La baisse du budget de l'Etat prévue pour 2009, pour le locatif social, s'apparente plutôt à une « anti-relance ». Une première mesure à prendre serait donc d'augmenter ce budget. Le plan de relance du gouvernement annonce dans ce sens 30 000 logements sociaux supplémentaires sur deux ans et une augmentation du prêt à taux zéro (PTZ). Mais il faudrait également prévoir des aides plus importantes aux bailleurs pour la rénovation thermique des bâtiments et restaurer la Palulos (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif). L'amélioration du patrimoine est en effet un moyen majeur de dynamiser rapidement l'activité des entreprises.

## Entretien

### Jean-Yves Mano, ADJOINT AU MAIRE DE PARIS EN CHARGE DU LOGEMENT, PRÉSIDENT DE PARIS HABITAT

**Repères :** Quelle est votre analyse de la crise financière ?

**J.-Y. Mano :** La crise que nous vivons se traduit par une crise de confiance, de solvabilité et de liquidité qui conduit à une restriction du crédit bancaire et à une augmentation des coûts de financement. La normalisation du marché interbancaire risque d'être lente, ce qui rendra difficile le retour à une activité économique d'investissement. En 2008, la croissance française a été inférieure à 1%, l'inflation légèrement inférieure à 3%. Si les perspectives d'évolution de l'inflation sont à la baisse pour 2009, il en serait malheureusement de même pour notre croissance. L'OCDE anticipe désormais une récession de -0,4% du fait d'exportations limitées, d'une faible consommation des ménages, d'une baisse de l'investissement productif et d'un durcissement des conditions de crédit.

**Repères :** Quels pourraient être les effets de la crise pour Paris Habitat ?

**J.-Y. Mano :** Les effets de cette crise peuvent amener Paris Habitat à être confronté à trois difficultés :

- difficulté de financement de ses opérations liée à une moindre participation de financeurs habituels (Etat, Région, 1% Logement) et aux restrictions de crédit évoquées ;
- difficulté de réalisation des programmes liée aux défaillances ou faibles participations des entreprises du bâtiment à nos appels d'offres ;
- difficulté sociale de nos locataires qui risquent d'être touchés par les mesures de licenciements économiques ou de mise au chômage technique ou partiel. A ce titre, nous pouvons être confrontés à une augmentation des impayés de loyers.

**Repères :** Les réponses du gouvernement et de la Ville de Paris permet-

tront-elles de surmonter ces difficultés ?

**J.-Y. Mano :** Au niveau national, tout le problème est de savoir si les mesures du plan de relance permettront de compenser l'amputation en 2009 de 570 millions d'euros du budget logement de l'Etat par rapport à 2008. Il est vrai que, dans le même temps et alors que la dette de l'Etat envers Paris s'élève à 220 millions d'euros, le budget de la Ville pour le logement augmente de 10%.

Ainsi, 6 600 logements pourront être financés en 2009. L'objectif d'atteindre le seuil de 20% de logements sociaux à Paris en 2014 reste toujours d'actualité.

Cette priorité budgétaire parisienne favorable, jointe à une évolution des loyers de 2,38% conforme à la recommandation gouvernementale, permettra à Paris Habitat-OPH de porter son effort de production à 2 000 logements par an, tout en maintenant le niveau d'entretien de son patrimoine. Mais soyons clairs, les circonstances imposeront une maîtrise renforcée des coûts de gestion et de production. Et n'oublions pas que nous sommes toujours dans l'attente des modalités de financement des dispositions du Grenelle de l'environnement concernant le parc locatif social.

## La prestation « Paris Logement Familles »

La Ville de Paris a mis en place la prestation « Paris Logement Familles » pour aider les familles parisiennes à mieux supporter leurs dépenses de logement.

Cette prestation s'adresse aux ménages qui ont au moins deux enfants ou un enfant handicapé à charge fiscale et qui habitent à Paris depuis au moins trois ans.

Le montant mensuel de la prestation dépend du revenu du foyer et de la composition familiale :

- pour une famille de 3 enfants (et plus) dont le revenu mensuel est inférieur ou égal à 3 000 €, le montant est de 122 € + 39 € par enfant supplémentaire ;
- pour une famille de 2 enfants dont le revenu mensuel est inférieur ou égal à 2 000 €, le montant est de 80 € ;
- pour une famille ayant un enfant handicapé (ou plus), il n'y a pas de plafond de revenus. Le montant de la prestation est de 122 € + 39 € par enfant supplémentaire à partir du 4<sup>e</sup> enfant.



DR Frédéric Achdou / Utha Images