

AVRIL-JUIN 2007

## ASSURER LA DIVERSITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT, UN OUTIL DE LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS ?

Le comité interministériel à l'intégration du 24 avril 2006 a décidé de faire du développement de la diversité sociale dans l'habitat une orientation en matière de politique d'intégration et de lutte contre les discriminations. D'où sa demande à la HALDE de mettre en place, en lien avec le Conseil National de l'Habitat, une conférence de consensus destinée à faire la synthèse des connaissances et réflexions sur le sujet, et à formuler des recommandations sur les moyens d'assurer une meilleure diversité dans l'habitat. La restitution des travaux des experts consultés par la Haute Autorité a eu lieu en mai 2007.

La Fondation Abbé Pierre, sollicitée à titre d'expert pour répondre à deux questions de la conférence, a produit, en collaboration avec FORs-Recherche sociale, une réponse dont nous publions quelques extraits dans les pages suivantes. Le texte aborde deux thèmes : les objectifs à poursuivre par une politique de diversité sociale dans l'habitat, et la construction d'outils de connaissance et de suivi. Il est précédé d'une introduction sur les registres d'utilisation de la notion de diversité sociale dans l'habitat : en effet, les termes « diversité sociale » comme « mixité sociale » sont devenus des outils de politiques publiques, et à ce titre, doivent être interrogés aujourd'hui au regard de ce qu'ils produisent.

La réflexion provoquée par l'écriture de la note a incité à formuler des propositions sur les conditions de mise en œuvre d'une politique de diversité sociale dans l'habitat, dont certaines sont reprises succinctement dans les pages suivantes. L'exercice de la proposition a été révélateur, nous semble-t-il, de l'état de l'action sur cette thématique : il s'agit davantage de pistes, d'orientations à approfondir, car tout reste à construire en la matière. Cependant, la mise en œuvre effective de politiques de diversité sociale dans l'habitat ne peut se fonder que sur une véritable politique de l'offre, en particulier à destination de tous ceux qui restent aux marges du logement, au risque sinon de (re)produire de l'inégalité, en se contentant de « disperser des pauvres » au sein des agglomérations ou à alimenter des protectionnismes communaux.

• *« La diversité sociale dans l'habitat. Contribution à la conférence de consensus organisée par la HALDE », Fondation Abbé Pierre.*

# ASSURER LA DIVERSITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT,

## Quelques précisions quant aux registres d'utilisation de la notion de diversité sociale dans l'habitat

La Fondation n'a aucune hésitation sur la légitimité à promouvoir la diversité sociale par l'habitat, notamment dans un objectif d'égalité de traitement et de lutte contre la discrimination dans l'accès au logement. Cependant, elle souhaite rappeler quelques limites, voire effets pervers, de la notion, et surtout de ses utilisations, afin de mieux cerner les objectifs de ces politiques et ce que l'on peut en attendre :

- la légitimité de produire de la diversité sociale par l'habitat ne doit pas faire oublier que les problèmes sociaux ne sont pas solubles dans des solutions « mécaniques » ;
- la notion de mixité sociale est devenue une « notion écran » pour évoquer la mixité ethnique ;

## Apprécier la capacité d'une politique à produire de la régulation

nuer la présence de populations vulnérables jugées indésirables... qui finissent toujours par être orientées dans les quartiers les plus défavorisés.

- les concepts de diversité, de mixité, renvoient à des notions de seuil (de tolérance, de concentration de certains types de populations), qui laissent entendre que le quartier populaire (d'habitat social) génère les problèmes sociaux et néglige sa fonction d'espace ressource.

Pour éviter ou limiter ces effets pervers, la diversité sociale par l'habitat doit trouver sa légitimité en proposant une offre de logement accessible sur l'ensemble d'un bassin de vie et favoriser la mobilité résidentielle des personnes sur ce territoire. [...]

## Objectifs implicites et explicites à poursuivre par les politiques de diversité sociale dans l'habitat

La notion de la diversité sociale dans l'habitat doit être appréhendée, non pas seulement comme un « descripteur » (d'une réalité sociale), mais aussi comme un « opérateur » (d'un objectif à atteindre). Les politiques de diversité dans l'habitat doivent donc être comprises et appréciées par rapport à leur capacité à produire de la régulation.

Que signifie concrètement produire de la « régulation » en matière de diversité sociale dans l'habitat? Tout d'abord, cela peut signifier corriger les effets d'une trop grande sélectivité économique du marché. En d'autres termes, cela consiste à offrir des loyers « non directement soumis aux lois du marché » qui permettent à ceux qui n'en auraient pas les moyens, d'accéder à un logement selon leurs besoins. Ensuite, cela peut signifier contrarier une tendance à la spécialisation sociale des espaces, qui voit des secteurs particuliers des agglomérations être « réservés » exclusivement à un certain type de population.

Enfin, cela peut consister à créer les conditions d'une certaine fluidité dans les parcours résidentiels, en ménageant des ouvertures dans les différentes catégories de parc et en permettant que puissent être proposés partout des produits de gammes diversifiées avec des montants de loyers (ou de remboursement de crédits immobiliers) gradués et progressifs, allant du « très social » au « résidentiel ». Cette fluidité repose sur la possibilité réelle de passer d'une gamme de logement à une autre ou d'une taille à une autre ou d'une localisation à une autre sans que cela oblige à franchir des caps financiers trop importants à chaque fois. L'objectif est donc de permettre que se déroule un parcours résidentiel en continu pour tous les ménages qui verraient leurs besoins et leurs ressources évoluer. [...]

# UN OUTIL DE LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS ?

## Un préalable incontournable pour réaliser l'objectif de diversité sociale (dans l'habitat) : la production d'une offre diversifiée et accessible

Pour parvenir à mettre en place une véritable politique de lutte contre les discriminations, la première étape consiste à rendre le marché moins tendu et donc moins sélectif. Il ne s'agit pas de faire d'une politique volontariste de l'habitat l'outil exclusif d'égalité de traitement et de lutte contre les discriminations dans l'accès au logement. La crise exacerbe certes la discrimination, en créant les conditions d'une hyper-sélectivité, mais la discrimination relève de représentations sociales, de pratiques et d'usages non remis en cause, dont une seule politique de l'habitat ne peut venir à bout.

Même dans des conditions idéales d'équilibre entre l'offre et la demande de logement, les pratiques de discrimination perdureraient car ce n'est pas le marché du logement qui est à l'origine de la discrimination. En revanche, sans production massive d'une offre accessible, les chances de faire baisser le niveau d'exigence (et de ce fait, le niveau de discrimination) des propriétaires et bailleurs sont compromises. [...]

## Au-delà du scénario d'une régulation par l'offre ou dans l'attente de son accomplissement, diverses mesures et dispositions...

- *Créer des outils territorialisés de connaissance des populations discriminées dans l'accès au logement, comme supports d'objectifs de production de logement et d'objectifs de relogement prioritaire.*
- *Créer un parc locatif à bas prix dans les secteurs urbains tendus : « forcer » la diversité à se faire en faisant sauter le verrou de la sélection par un propriétaire, par le biais de la sous-location, par exemple.*
- *Permettre aux loyers du logement social de mieux prendre en compte les évolutions de la situation des ménages : sortir de la seule logique*

*du loyer dont le montant est déterminé une fois pour toute par le montage financier du programme, et de réfléchir à une fixation de loyers davantage déterminée par les revenus des ménages et leurs fluctuations[...]*

- *Renforcer les outils de connaissance et de suivi d'une politique de diversité dans l'habitat*

- *Renforcer les contrôles a posteriori dans le parc social et les enquêtes qualitatives*

**Préalable indispensable, une politique de construction très active**

**En conclusion :** Une politique de diversité sociale dans l'habitat n'est réductible ni à une politique d'aide au logement des défavorisés ni à une politique de lutte contre les discriminations dans le logement. En revanche, elle participe des deux, en prenant en compte un souci de créer des conditions d'accès au logement de l'ensemble de la population et en mobilisant des outils de repérage, suivi, contrôle destinés à produire une plus grande transparence des parcours résidentiels au sein d'un territoire et des critères d'accès au logement.

Quelles que soient l'intelligence et la pertinence des dispositifs de régulation mis en place pour parvenir à une plus grande égalité de traitement des ménages en besoin de logement et à une cohabitation sur des territoires de catégories diversifiées de personnes, il n'en reste pas moins que les résultats d'une telle politique dépendent avant tout d'une capacité de production en fonction des besoins : c'est en développant l'offre de logements accessibles qu'on pourra mieux répartir la population, et répondre aux objectifs de peuplement « mixte » et de lutte contre les discriminations. Le terme « accessible » est essentiel, car les logements produits ces dernières années sont, de fait, inaccessibles à la plupart des ménages discriminés dans l'accès au logement.

## ÉTUDES EN COURS

### ACTION SOCIALE, CULTURELLE ET ASSOCIATIVE

- Evolution de la population scolaire et programmation des équipements, Ville de La Courneuve et Ville de Villejuif
- Pratiques festives, consommation d'alcool et conduite, Prévention Routière

### POLITIQUE DE LA VILLE - DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN/PARTICIPATION DES HABITANTS

- Etude-action sur le développement social et urbain des quartiers « Provinces » et « Vallée d'Auge », Ville d'Argentan
- Diagnostic social et urbain d'un ensemble immobilier situé à Mulhouse dans le quartier des Coteaux, Coopération et Famille
- Elaboration d'un avenant au projet de rénovation urbaine du quartier Noyer-Renard, Ville d'Athis-Mons
- Etude sur le fonctionnement social et urbain du quartier du Parc aux lièvres, Ville d'Evry
- Adaptation de la gestion sociale des organismes HLM, Union Sociale pour l'Habitat

### FORMATION - EMPLOI - DÉVELOPPEMENT LOCAL

- Les réalités de l'homophobie au travail, Conseil Régional de Bretagne
- Audit de l'offre de formation de l'Institut National de Formation des Jeunes Sourds, INJS

### POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

- Mission d'assistance à la mise en place d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour le logement des personnes défavorisées dans le département du Finistère, DDE 29
- Analyse de la chaîne de prévention des expulsions dans le Val-de-Marne, DDE 94
- Réalisation d'un guide sur les résidences sociales et sur les maisons relais-pensions de famille, Union Sociale pour l'Habitat
- Assistance à la mise en œuvre de l'intervention communautaire en faveur du logement des plus démunis, Lille Métropole communauté urbaine
- Evaluation des relogements effectués dans le cadre de la politique de résorption de l'habitat insalubre, Ville de Montreuil

### L'ÉQUIPE

Elizabeth Auclair, *géographe*  
Isabelle Benjamin, *sociologue*  
Damien Bertrand, *géographe-urbaniste*  
Florence Brunet, *sociologue*  
Christophe Foutier, *urbaniste*  
Julien Leplaideur, *sociologue-urbaniste*  
Sylvie Malsan, *sociologue*  
Julien Rémy, *sociologue*  
Anne Sauvayre, *sociologue*  
Florine Siganos, *sociologue*  
Didier Vanoni, *sociologue-économiste,*  
*directeur*

Nadine Ségard, *comptable*  
Annie Thibault, *secrétaire*

### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

François Aballéa, *Président*  
Jean-Michel Belorgey  
Gérard Masson  
Colette Marchal  
Philippe Rosé  
Samir Toumi  
Alain Vulbeau

## PUBLICATIONS, INTERVENTIONS ET CONTRIBUTIONS

- Didier Vanoni, « Education dans les quartiers prioritaires, exemples d'études menées en Ile-de-France », in *Les actes de la journée d'information* du 10 octobre 2006, organisée par l'agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole
- Didier Vanoni, « Quel projet social dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ? », intervention pour l'Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville d'Alsace (ORIV), 10 avril 2007
- Didier Vanoni, « Le relogement au cœur de la rénovation urbaine », intervention lors des Rencontres de Profession Banlieue, 28 juin 2007
- Didier Vanoni, « Le logement étudiant dans l'agglomération lilloise, éléments pour une stratégie », intervention lors du Forum de l'habitat organisé par l'agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, 6 juillet 2007
- Anne Sauvayre, « Qu'attend-on de la politique de la ville ? », intervention lors des journées CUCS de l'Espace picard pour l'intégration, 10 juillet 2007
- Didier Vanoni, « La dimension territoriale de la crise du logement », *Etudes foncières*, n° 128, juillet-août 2007