

# L'actualité de FORS-Recherche sociale

FORS RECHERCHE SOCIALE FORS RECHERCHE SOCIALE FORS RECHERCHE SOCIALE

Octobre-décembre 2002 – n° 4



## ***Pour que les quartiers d'habitat social restent des lieux de promotion sociale, y compris pour les plus démunis***

**D**es travaux récents menés par FORS-Recherche sociale tant sur la question du renouvellement urbain que sur celle de l'accès au logement des ménages les plus défavorisés (et parmi eux, ceux qui sont immigrés ou issus de l'immigration) nous ont amené à constater combien le leitmotiv sécuritaire tendait à brouiller les perceptions concernant les quartiers d'habitat social. La médiatisation très forte des incivilités et des violences urbaines tendent à faire oublier finalement, que vivre dans un quartier d'habitat social est et reste un moyen de promotion sociale qui n'est plus discutable dès lors que l'on examine ce qui se passe dans les secteurs les plus délaissés du parc privé dans lesquels vivent les populations pauvres (parc privé inconfortable ou insalubre, squats, meublés, co-propriétés dégradées, etc.).

C'est pourquoi, nous voudrions dépasser le débat sur « le malaise des banlieues » sur fond de faits divers et de flambées de violence, qui incite à réagir sur le mode émotionnel et à procéder à des raccourcis faisant du « ghetto à l'américaine » le seul horizon possible pour ces quartiers. Alors que les points de vue et les initiatives comme les souffrances des habitants « ordinaires » qui constituent pourtant l'immense majorité des ménages logés en HLM, trouvent peu d'écho auprès du grand public, il s'agit de montrer que la stigmatisation des quartiers d'habitat social les plus en difficultés, en définitive occulte ce que sont réellement ces ensembles immobiliers et les fonctions qu'ils assurent.

Dans ces conditions, nous voudrions exprimer ici ce que sont nos convictions et, selon nous, la manière la plus féconde et honnête, d'aborder les interventions dans les quartiers visés par le renouvellement urbain. Pour nous, sur le terrain, cela consiste donc, avec nos partenaires, à engager en quelque sorte « un procès en réhabilitation » des quartiers d'habitat social (et du « système » HLM en général) et cela, moins pour mettre en avant une forme d'habitat particulière ou un opérateur plus qu'un autre, que pour valoriser la vocation de ces quartiers à être des instruments publics de régulation du marché immobilier comme des rapports sociaux au sein d'une agglomération...

- **Sortir de l'amalgame et de la confusion pour que le parc public continue à être un levier de promotion sociale...**
- **Des arguments pour un « procès en réhabilitation » des quartiers d'habitat social**

# Pour que les quartiers d'habitat social

**L**es quartiers d'habitat social et leurs habitants : sortir de l'amalgame et de la confusion pour que le parc public continue à être un levier de promotion sociale : extraits d'un texte écrit dans le cadre de la préparation du Rapport annuel 2002 du Mal-logement en France de la Fondation Abbé-Pierre pour le logement des défavorisés.

Un sondage IPSOS de 2000, fréquemment cité, indique que 70 % des français pensent que les HLM ne sont pas agréables à vivre, 57 % qu'ils regroupent beaucoup de délinquants, 55 % qu'ils ne sont pas propres et 52 % qu'ils comprennent beaucoup d'étrangers. Cette image très connotée accolée à ce parc de logements a un impact direct sur la question du mal-logement dans la mesure où elle influence l'ensemble des politiques de régulation à l'œuvre dans le domaine de l'habitat mais aussi dans la mesure où elle stigmatise fortement la population, pour partie défavorisée, qui y réside.

La mobilisation des élus achoppe sur la question de l'image du parc social

Pour ne citer qu'une conséquence de ce déficit d'image, on peut renvoyer aux débats actuels autour des attendus de l'article 55 de la loi SRU incitant au rattrapage de construction de logements sociaux pour les communes qui en sont insuffisamment pourvues (moins de 20 % du parc). En effet, la mobilisation des élus des communes concernées achoppe précisément sur la question de l'image de ce parc social auquel sont associés la forme, pourtant marginale, du Grand ensemble et les désordres abondamment relayés par les médias sous le nom de « violences urbaines ».

A ce titre, il faudrait considérer que la présence de plus en plus marquée des ménages pauvres dans les logements HLM démontre moins les lacunes de ce parc qu'une vocation de celui-ci à apporter un cadre de vie favorable pour enclencher une dynamique de promotion sociale. Pour s'en convaincre, il suffit de se représenter ce que sont actuellement les alternatives au logement social pour les plus démunis : le parc social de fait (coûteux et inconfortable), le parc géré par les marchands de sommeil, les hôtels meublés, les squats, les habitations mobiles et le camping, les bidonvilles, ... Et on peut s'interroger : les 245 000 locataires d'un logement HLM qui perçoivent le RMI trouveraient-ils des solutions plus avantageuses dans un autre parc locatif ? Et même si un parc privé, néanmoins confortable et accessible (y compris au moyen des aides au logement), peut ici ou là constituer une offre alternative, il faudrait examiner si le niveau de services et d'équipement du quartier peut concurrencer celui des quartiers d'habitat social (proximité des écoles, présence

effective d'intervenants sociaux, d'équipements sportifs, de structures de loisirs, etc.) et surtout s'il peut absorber une part significative des ménages qui ne trouvent pas d'offres accessibles autrement, sachant que les nouveaux entrants dans le parc social représentent bon an mal an 10 % du volume du parc, soit 350 000 nouveaux locataires dont les deux tiers sont des ménages pauvres ou modestes (et parmi ceux-ci la moitié vivent dans la grande pauvreté)...

En d'autres termes et selon la formule consacrée, il s'agit de ne pas « jeter le bébé avec l'eau du bain » et donc, d'oublier la fonction régulatrice que joue le parc social de par le stock de logements qu'il représente. Le parc HLM, en effet, compte plus de 4,1 millions de logements soit 45 % du parc locatif. Ce parc a pu longtemps être considéré comme une réponse satisfaisante aux besoins de logement mais aussi comme un outil de promotion sociale pour « la France d'en bas ». Qu'une (faible) partie de ce parc soit perçue et parfois même volontairement « instrumentalisée » comme un « parc de relégation sociale » ne doit pas faire oublier l'utilité sociale que possède un tel parc (public) pour les principales agglomérations et villes métropolitaines. A contrario, la perspective d'un renouvellement urbain (com-

Un outil de promotion sociale pour « la France d'en bas »

prendre par là : la démolition partielle ou complète de certains quartiers pour les remplacer par d'autres produits) ne peut tenir lieu de seule perspective et de seule politique. Que pèse et que pèsera en effet, le flux des nouveaux produits ? 10 000, 15 000 ou même 30 000 logements détruits et reconstruits par an ne suffiront pas à renouveler ni à court ni à moyen terme l'habitat des couches les plus modestes de la population. C'est pourquoi, sans nier la nécessité d'agir ici ou là, il reste prioritaire de continuer à gérer, entretenir et améliorer les programmes existants (plus de 4,1 millions de ménages y résident) tout en proposant une offre sociale nouvelle dont les besoins s'élèvent toujours selon les estimations à un niveau de l'ordre de 70 à 80 000 logements par an.

La stabilité du nombre de ménages pauvres ou précaires comme la tension des marchés locaux de l'habitat dans la plupart des grandes villes et agglomérations montrent la nécessité d'un effort continu en matière de production d'un parc accessible. Cet effort nécessaire, au plan économique comme en matière d'urbanisme et d'architecture, tarde à se manifester en raison surtout du faible portage politique dont semble bénéficier le secteur du logement social tout entier. La réputation des « quartiers » n'est sans doute pas pour rien dans le peu d'empressement à promouvoir le logement social qui est manifesté par les élus.

# restent des lieux de promotion sociale

En la matière, il semble que l'on soit là, dans un cercle vicieux. Ainsi, l'image négative abusivement collée au logement social nuit au fonctionnement de ce parc mais aussi nuit à la population qui y vit, tant dans sa trajectoire résidentielle que son itinéraire d'insertion. Cet aspect est particulièrement incontestable lorsque l'on sait que, par exemple, dans la région de Toulouse, il est de notoriété publique que le code postal du quartier du Mirail (31100) permet aux employeurs de « trier » les candidatures et que, par ailleurs, ce quartier connaît dans certains secteurs une vacance importante tandis que les loyers « flambent » partout dans l'agglomération et que certains ménages s'expatrient jusque dans les départements voisins pour se loger décentement.

**L'image négative du logement social nuit à la population qui y vit**

Ce poids de l'infamie, nombreux sont ceux qui, sur le terrain, le mettent en exergue pour expliquer la violence mais aussi l'auto-exclusion pratiquée par les jeunes qui s'enferment dans une logique de ghettoisation en cherchant à faire fuir tous ceux qui représentent une quelconque autorité. Cependant, il faut admettre qu'à part quelques quartiers qui « symbolisent » particulièrement le mal-vivre dans les quartiers d'habitat social, le parc HLM continue à jouer un rôle important dans la structuration de l'offre de logement. Et si une part de ce parc a vieilli ou est frappé d'obsolescence, il ne s'agit pas de rejeter en bloc ce qui constitue encore et pour longtemps, semble-t-il, la principale filière d'accès à un logement décent pour la majeure partie de la population. Les habitants du parc social ne s'y trompent pas d'ailleurs, si l'on en croit le sondage cité plus haut, les 9 millions de personnes qui logent en HLM pensent dans leur grande majorité, que les logements sociaux sont agréables à vivre (68 % des personnes interrogées) et pour une large majorité, ils estiment que leur cadre de vie est correct et relativement sûr. Cette

modulation des opinions par rapport à celles des français dans leur ensemble, est à recouper avec la revendication principale de ces habitants qui estiment que les ensembles immobiliers pâtissent d'une absence ou d'une insuffisance de gestion (manque d'entretien, faible qualité des espaces environnants, concertation insuffisante des habitants sur les travaux nécessaires).

Cependant, ce qui reste un amalgame (HLM = pauvreté = insécurité) entraîne que la priorité politique soit donnée au renouvellement urbain, c'est-à-dire à la démolition-reconstruction des cités incriminées. Il

semble pourtant que ce

« concept » de renouvellement urbain fasse écran, tout comme le concept de « mixité sociale », à la réflexion sur la place des personnes défavorisées dans notre société. A ce titre, il est permis de rappeler qu'à force d'idée reçues, on en

vient à oublier qu'il existe des rapports sociaux et des réseaux de sociabilité à l'œuvre dans les quartiers d'habitat social, même « dégradés », et que la mémoire des lieux et la sédimentation des pratiques sociales permettent la formation d'une structure relationnelle compacte et sécurisante. Au final, il semblerait que la véritable efficacité de la politique de renouvellement urbain, sans doute nécessaire dans certaines situations très circonscrites, est à trouver dans son articulation avec deux autres politiques qui n'ont pas toujours le même succès, auprès des responsables politiques comme des médias, la politique de la ville seule capable d'actionner les mécanismes de régulation sociale et « la politique du logement social », seule capable de structurer une offre complémentaire à celle du marché.

**« Renouvellement urbain » et « mixité sociale », deux concepts qui font écran à la réflexion sur la place des personnes défavorisées dans notre société**

Didier Vanoni

## Quelques références de FORS-Recherche sociale sur les thèmes du renouvellement urbain, de la gestion de proximité et de la politique de la ville

- Etude préalable au renouvellement urbain du quartier Saint-Aignan à Pithiviers - Agglomération de Pithiviers, 2001-2002
- Enquête sur le cadre de vie et la sécurité dans la résidence Debrousse à Paris XX<sup>e</sup> - L'habitation Confortable, 2002
- Le renouvellement urbain du quartier Dutemple à Valenciennes - Volet social- Grand Projet de Ville - GPV de Valenciennes, 2002
- Diagnostic préalable au projet urbain du quartier St-Waast - Les agglomérés à Valenciennes - Grand Projet de Ville -GPV de Valenciennes, 2002
- Politique de la ville et déplacement : analyse des besoins et concertation - DIV, CERTU, 2002
- Etude sur la mise en œuvre d'une politique de gestion de proximité », GPV Sainte-Geneviève des Bois/SCIC, 2002

# FORS RECHERCHE SOCIALE

## L'équipe

Elizabeth Auclair, géographe  
Isabelle Benjamin, géographe  
Damien Bertrand, géographe-urbaniste  
Florence Brunet, sociologue  
Julia Faure, géographe-urbaniste  
Christophe Foultier, urbaniste  
Christophe Robert, sociologue-anthropologue  
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

**FORS** RECHERCHE  
SOCIALE

48, rue des Petites Ecuries • 75010 Paris  
Tél. : 01 48 24 79 00 • Fax : 01 48 24 79 01  
fors@fors-rs.com • www.fors-rs.com

## Etudes en cours

### Action sociale, culturelle et associative

L'exclusion bancaire, DREES, 2002-2003  
Evaluation de la Convention d'objectifs FNARS-DGAS, 2002-2003

Evaluation de la Convention d'objectifs UNIOSS-DGAS, 2003

Recherche-action autour des interventions de l'association « Permis de Vivre » dans le quartier du Bois sauvage à Evry », Ville d'Evry/Fondation Abbé-Pierre, 2002-2003

La pratique du chant choral, Ministère de la culture, 2002

Evaluation de l'action de « Déclat théâtre » dans la ville de Saint-Quentin-en-Yvelines, Fondation Abbé-Pierre, 2003

Capitalisation des expériences de lutte contre les discriminations raciales dans le monde du travail, DIV, 2003

Mise en place d'un plan de lutte contre les discriminations raciales dans le monde du travail, SAN de Saint-Quentin-en-Yvelines, 2003

### Politique de la ville - développement social urbain/participation des habitants

Participation à l'étude de définition concernant l'aménagement du centre-ville des Ulis - Ville des Ulis (avec A. Amar, architecte), 2002-2003

### Politique de la jeunesse - Prévention

Etude sur la pluri-consommation des drogues chez les jeunes adultes « intégrés » - MILDT/INSERM, 2002

### Sécurité routière

La recherche en sécurité routière dans les sciences humaines et sociales & l'articulation entre les enseignements issus de la recherche en sécurité routière et l'intervention publique », INRETS/ENSER, 2002-2003

Sécurité routière et politique de la ville, Délégation interministérielle à la Sécurité routière, 2003

## Politique du logement et de l'habitat

« Etude sur la demande en logement très sociale et évaluation du programme de création des résidences sociales », Ville de Valenciennes, 2002-2003

Evaluation du PDALPD du Morbihan, DDE 54, 2003

Evaluation et refonte du PDALPD de la Haute Marne, DDE 52, 2002-2003

Bilan de la politique de prévention des expulsions en Seine Maritime, DDE 76, 2002-2003

## Etudes récentes

### Action sociale

Les Centres de Santé dans les quartiers. » UNIOSS / Délégation Interministérielle à la Ville

### Politique de la ville - développement social urbain/participation des habitants

Déplacements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, CERTU - DGUHC, DTT, DIV, 2002

### Politique du logement et de l'habitat

Le logement des saisonniers, Fondation Abbé-Pierre, 2002

« Habiter dans des quartiers d'habitat social : une forme d'exclusion ? », Fondation Abbé-Pierre, 2002

« Discriminations dans l'accès au logement », Fondation Abbé Pierre, 2002

L'adaptation de l'habitat et des logements des gens du voyage sédentarisés, Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France, 2002

Le mal-logement en Midi-Pyrénées, Fondation Abbé-Pierre, 2002

### Environnement et urbanisme

La place de la « nature » et du « développement durable » dans les Projets urbains des grandes agglomérations françaises, P.U.C.A.-MELT, 2002

## Publications

- Elizabeth Auclair, Didier Vanoni, « Cohesive Cultures, Regulatory Regimes, the case of France » in « Housing in the European Countryside - rural pressure and policy in Western Europe », (sous la direction de Nick Gallent, Mark Shucksmith and Mark Tewdwr-Jones, Routledge, 2003 (11 New Fetter Lane, London, EC4P 4EE)
- Christophe Robert, Claire Cossée, Jean-Pierre Dacheux, et Morgan Garo « Les Gens du Voyage ont des droits », Libération (« Rebonds »), mardi 5 novembre 2002
- Didier Vanoni « Action culturelle & développement des quartiers, les enjeux du renouvellement des modes d'intervention, synthèse des travaux du séminaire du 14 et 15 septembre 2001, 2002 (Disponible sur commande à la Fondation Abbé-Pierre : 53 boulevard Vincent Auriol 75013 Paris - 01 53 82 80 30)