

JUILLET – SEPTEMBRE 2010

LA MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

La question de la mixité sociale et plus spécifiquement, de la mixité sociale dans le logement, traverse et sous-tend une large partie des études que nous réalisons, que ce soit dans le cadre de nos contributions annuelles au rapport mal logement de la Fondation Abbé-Pierre, ou encore de nos travaux menés pour les organismes HLM, les collectivités locales ou les services de l'Etat. Enoncé de manière souvent incantatoire, parfois idéalisé, le concept de « mixité sociale » resurgit régulièrement dans les débats publics, mais quelles réalités recouvre-t-il ?

***Animation des assises
de la mixité sociale
organisées par la
Confédération
Syndicale des Familles,
10 avril 2010,
Palais du Luxembourg,
Paris***

Afin d'explorer les dispositifs mis en place ces dernières années en matière de mixité sociale dans l'habitat, la Confédération Syndicale des Familles a organisé, le 10 avril 2010, les « assises de la mixité sociale » à Paris. Urbanistes, chercheurs, élus, professionnels de l'habitat furent ainsi invités à s'exprimer sur la définition et la mise en œuvre concrète de la législation. Afin de relever le décalage entre les aspirations des habitants et les politiques publiques mises en œuvre, la CSF entendait également donner la parole à ses membres-habitants. A la veille des élections des représentants des locataires HLM/SEM, il s'agissait enfin de présenter aux adhérents les actions et les propositions de la CSF en matière de vivre ensemble et de mixité sociale.

LA MIXITÉ SOCIALE

Parmi les débats et interventions tenus au cours de ces assises, certains ont permis de mieux comprendre comment la notion de mixité sociale s'est peu à peu construite et imposée

comme un enjeu territorial et politique actuel, et quels enseignements nous apportent les expériences menées par d'autres pays européens. Nous en présentons ici quelques éléments.

DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ACTUELLES QUI RENFORCENT LA SPÉCIALISATION DU PARC SOCIAL

Patrick Kamoun, historien du logement social et conseiller à l'USH, est ainsi revenu sur la place de la mixité dans le logement depuis un siècle, montrant combien la question de la diversité dans l'habitat fait depuis longtemps partie des interrogations fondamentales auxquelles les gouvernements doivent faire face quand il s'agit de bâtir et de gérer la ville. A l'époque des premières Habitations à Bon Marché, à la fin du 19ème siècle, l'attribution d'un logement social était perçue comme une récompense, un ticket de sortie des quartiers insalubres, un vecteur d'intégration. Après la guerre, l'effort s'est concentré sur la construction de logements à faible coût de production et accessibles au plus grand nombre. Devenus HLM en 1950, les logements sociaux se caractérisaient à cette période par une population assez hétérogène, les cadres supérieurs, les cadres moyens et les professions libérales représentant ainsi 23% des locataires. Si la mixité ne s'avérait pas, alors, source de débat, Patrick Kamoun a fait remarquer qu'une partie du parc social, souvent de moindre qualité, a été spécifiquement destinée à l'accueil des populations les plus en difficulté (notamment les Programmes sociaux de relogement ou PSR).

Un véritable mouvement de repeuplement s'est mis en marche à partir des années 70 et 80. Encouragées et aidées financièrement à accé-

der à la propriété individuelle, les classes moyennes, bénéficiant d'une mobilité résidentielle importante, vont peu à peu quitter le parc locatif social. Dans le même temps, le ralentissement de la croissance va pousser un grand nombre de ménages appauvris vers les nouveaux quartiers d'habitat social construits en périphérie des centres urbains. Un tel mouvement va très rapidement faire réagir la classe politique et les bailleurs. Cette prise en compte du processus de spécialisation du parc locatif social va amener à une évolution du cadre législatif. Ainsi, la loi d'orientation et de lutte contre les exclusions du 31 juillet 1998 a redéfini la mission du logement social en le destinant à « des ménages modestes ou défavorisés » tout en précisant qu'une telle mission devait être réalisée dans « le respect de la mixité sociale ».

Ayant ainsi posé les fondements historiques de la question de la mixité dans le logement social, Patrick Kamoun a cédé la parole à Jean-Baptiste Willaume, secrétaire confédéral de la CSF, pour un tour d'horizon les lois récentes dans le domaine de l'habitat.

En préambule de son intervention, ce dernier a souligné le point de vue de la CSF, qui entend défendre une « société mosaïque » où l'entre-soi ne peut être la norme. Pourtant cette lutte contre la ségrégation doit faire face à d'autres stratégies contradictoires et Jean-Baptiste Willaume regrette que les évolutions récentes de la législation fassent disparaître l'objectif de mixité au profit d'un renforcement de la spécialisation du parc social.

La loi MLLE de mars 2009, en abaissant les plafonds de revenu maximum de -10,3%, bloque l'accès des classes moyennes au logement social. De même, la réévaluation du supplément de loyer de solidarité (SLS) tend à en faire un loyer d'éviction propre à évincer les classes moyennes. La remise en cause du

DANS L'HABITAT

droit au maintien dans les lieux aura, selon Jean-Baptiste Willaume, le même effet que les précédentes mesures, à savoir le départ d'une certaine catégorie de locataires et la spécialisation du logement social dans l'accueil des ménages les plus fragiles.

Au-delà de la loi MLLE, Jean-Baptiste Willaume a souhaité mettre en avant les aspects négatifs, en matière de mixité sociale, de la loi de 2007 instaurant le droit au logement opposable (DALO). Louable dans ses principes, la loi laisse apparaître, selon lui, de nombreuses failles dans son application. En reportant sur les contingents préfectoraux la demande de logements dans le cadre du DALO, l'Etat sollicite essentiellement les communes au parc d'habitat social important. De ce fait, le parc social de certaines communes risque de se spécialiser, accueillant essentiellement des ménages en difficulté.

Pour conclure cette première matinée de travail Laurent Ghékière, directeur des études de l'observatoire européen du logement social (CECODHAS) a été invité à présenter les réponses apportées dans les autres pays européens à la question de la mixité dans l'habitat. Il existe ainsi trois modèles de parc locatif social en Europe traduisant des conceptions différente de la question de la mixité sociale. Le modèle de type résiduel, majoritaire en Europe, met en jeu des logements très sociaux destinés à accueillir une frange de la population qui n'a pas les moyens de trouver un logement dans le marché de l'habitat classique. Ce type de logement social se retrouve notamment en Angleterre. Le second modèle est qualifié de généraliste : les attributions se font en fonction du revenu des ménages. Originalement créés pour accueillir les salariés des trente glorieuses, les logements sociaux attirent dorénavant une population en difficulté sociale et économique. La France constitue un bon exemple d'un modèle qui oscille

aujourd'hui entre type résiduel et universel. Enfin, le dernier modèle est dit universel : les logements sociaux sont ouverts à tous sans aucun plafond de revenu. On retrouve ce modèle dans les pays nordiques et aux Pays-Bas.

DES EXPÉRIENCES EUROPÉENNES INTÉRESSANTES EN MATIÈRE DE PROMOTION DE LA MIXITÉ

La France où le modèle généraliste est peu à peu remis en cause pourrait selon Laurent Ghékière s'inspirer des expériences européennes en matière de promotion de la mixité.

Une stratégie que l'on retrouve dans plusieurs pays européens consiste en l'accompagnement des locataires du parc social vers une accession progressive à la propriété. Cette diversification des produits permet d'éviter une trop grande spécialisation du parc. Par ailleurs, on trouve dans certains pays des mécanismes de bourses d'échange qui permettent aux locataires d'échanger leur logement indépendamment des bailleurs. Il s'agit ainsi de favoriser la mixité en augmentant la mobilité résidentielle des ménages. En Angleterre, les ménages peuvent déterminer sur quel logement (localisation, taille...) ils souhaitent positionner leur candidature. Cette candidature est enregistrée en temps réel sur un site internet. Après avoir établi le degré de priorité de sa demande, le demandeur peut se situer dans la file d'attente sur le logement qu'il souhaite occuper. Les plus démunis bénéficient d'un meilleur classement. Par ailleurs, le bailleur peut choisir de bloquer les candidatures émanant d'un certain type de population déjà surreprésentée dans l'immeuble ou le quartier. L'intérêt d'un tel dispositif est double puisqu'il permet au demandeur d'être acteur de la mixité sociale dans le parc tout en laissant aux bailleurs la possibilité de mener une politique de peuplement.

ÉTUDES EN COURS

ACTION SOCIALE, CULTURELLE ET ASSOCIATIVE

- Evaluation de la convention 2006-2009 entre la DGAS et l'association du Secours Populaire Français
- Etude et évaluation du dispositif de micro-crédit personnel, FNARS
- Etude sociologique sur l'insertion professionnelle des femmes bénéficiaires du congé parental, CNAF
- Réalisation d'une enquête sur les phénomènes de recompositions familiales à Paris, Ville de Paris

POLITIQUES DE LA VILLE - DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN/PARTICIPATION DES HABITANTS

- Evaluation du CUCS 2007-2009 de la ville de Pantin, en collaboration avec le cabinet Plein Sens
- Aide au montage d'un CUCS communautaire, communauté d'agglomération de Mont Valérien
- Diagnostics en marchant de Gestion urbaine de Proximité (GUP) dans les départements des Yvelines, de Seine-Maritime, de l'Essonne, de Seine-Saint-Denis, de l'Oise, de l'Aisne, de la Somme, ACSE

FORMATION - EMPLOI - DÉVELOPPEMENT LOCAL

- Enquêtes prospective pour l'orientation de la politique de l'emploi et de la formation professionnelle des entreprises d'architecture, APGP

POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

- « L'hébergement dans le logement d'un tiers, la question sociale et ses enjeux urbains », recherche menée pour le PUCA
- Missions d'études pour l'élaboration du PLH du Cannet
- Organisation et animation d'ateliers sur la dimension sociale du logement, Profession Banlieue
- Organisation d'ateliers et intervention sur le thème « Agir contre la crise du logement dans le Val d'Oise », Pôle ressource du Val d'Oise

L'ÉQUIPE

Juliette Baronnet, *sociologue-urbaniste*
Isabelle Benjamin, *sociologue*
Damien Bertrand, *géographe-urbaniste*
Florence Brunet, *sociologue*
Sarah Faucheux-Leroy, *sociologue-urbaniste*
Isabelle Fenot, *sociologue-urbaniste*
Julien Leplaideur, *sociologue-urbaniste*
Pauline Kertudo, *sociologue-urbaniste*
Agnès Goubin, *sociologue*
Félix Grucker, *sociologue*
Anne Sauvayre, *sociologue*
Didier Vanoni, *directeur, sociologue-économiste*

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

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

François Aballéa, *Président*
Jean-Michel Belorgey
Michel Carvou
Maité Clavel
Gérard Masson
Philippe Rosé
Florine Siganos
Thérèse Spector
Alain Vulbeau

PUBLICATIONS, INTERVENTIONS ET CONTRIBUTIONS

- « Applications de la recherche en urbanisme : la rénovation urbaine, études et actions », intervention de Julien Leplaideur à l'Institut Français d'Urbanisme (IFI), Champs-sur-Marne, avril 2010.
- « Etudes de la recherche appliquée : éclairage sur les itinéraires résidentiels en habitat indigne », intervention de J. Leplaideur aux journées d'échange avec les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, Ville de Roubaix, Mai 2010.
- « Valoriser les ressources des quartiers en politique de la ville : un changement de paradigme, un exercice salutaire », Damien Bertrand, Recherche sociale n°191, article consultable sur le site du SG-CIV.
- « Damien Bertrand : participation à la table ronde portant sur « les facteurs de réussite de la gestion urbaine », lors de la journée sur « La gestion urbaine de proximité: une ambition et une pratique au service des habitants des quartiers » Rencontres de la Ville du 17 décembre 2009 - Paris.