



Regards sur la mixité sociale

Comment les villes construisent le vivre-ensemble



Regards sur la mixité sociale

Comment les villes construisent le vivre-ensemble



sommaire

Introduction

- « Un observatoire pour éclairer les débats »,
préface du comité scientifique de l'OMIS (page 5)
- « Trente ans de savoir-faire au service d'un projet ambitieux »,
préface de François Boneu (page 7)

Partie 1 : Pourquoi la mixité ?

- « Notre société doit choisir : être un berceau ou un linceul »,
entretien avec Bernard Devert (page 11)
- « Du voyage en bas de chez soi », entretien avec Pierre Zaoui (page 19)
- « Chaque individu est un livre : plus vous faites de rencontres,
plus votre bibliothèque s'étoffe » par Jean-Paul Fitoussi (page 23)
- « Nous sommes mal armés pour relever les défis d'une coopération exigeante »
par Richard Sennett (page 26)

Partie 2 : Enjeux

- « Mixité sociale : pourquoi tant de controverses » par Christine Lelévrier (page 33)
- « Un terme récent, une notion ancienne » par Claire Carriou (page 34)
- « Ghettos ou "quartiers-tremplins" » par Eric Charmes (page 38)
- « Tortues rouges et vertes, la théorie de Thomas Schelling » par Eric Charmes (page 41)

Partie 3 : Indicateurs

- « Il est illusoire de vouloir quantifier la mixité sociale »
par Marie-Hélène Bacqué et Eric Charmes (page 53)
- « Dans les faits, une définition restreinte de la mixité sociale »
par Sandrine Levasseur (page 56)
- « La difficulté de montrer ce qu'on ne peut pas définir » par Christophe Noyé (page 58)
- « Des vérités toutes relatives » par Christophe Noyé et Mariette Sagot (page 62)
- « Les diagnostics dépendent des échelles et des indicateurs choisis »,
entretien avec Philippe Louchart et Mariette Sagot (page 66)
- « L'important est que les gens puissent bouger »
entretien avec Olivier Piron (page 70)

Partie 4 : Action publique

- « Trente ans de politique du logement » par Gilles Pouzin (page 77)
- « Le problème, c'est l'attribution de logements sociaux »,

sommaire

entretien avec Bernard de Korsak (page 85)

« Nanterre, le grand écart » par Nina Le Clerre (page 87)

« Contre l'entre-soi, Versailles construit des HLM » par Daniel Bernard (page 99)

« La loi SRU a bien un impact, mais il est faible » entretien avec Sandrine Levasseur (page 106)

Partie 5 : Expériences

« Les classes moyennes, boucs émissaires » par Stéphanie Vermeersch (page 111)

« Comment les promoteurs ont découvert le logement social »

par Catherine Sabbah (page 115)

« Vivre pauvre dans un quartier riche » par Laurence Boccara (page 123)

« Un comportement de charité, mais pas de solidarité »

entretien avec Monique Pinçon-Charlot (page 127)

« Les logements sociaux doivent être mieux répartis »

entretien avec Ian Brossat (page 130)

Partie 6 : Espaces

« La rue Pierre-Rebière, cinq ans après... » par Aurélie Blondel (page 135)

« Parfois, on ne nous demande pas notre avis », entretien avec David Trottin (page 143)

« Le communautarisme n'a jamais empêché l'intégration »,

entretien avec Patrick Braouezec (page 145)

« Il faut créer des lieux habités par tous », entretien avec Marc Mimram (page 151)

« Houdan, le périurbain au-delà des clichés » par Marie Meunier (page 155)

« Des espaces de plus en plus fragmentés » par Lionel Rougé (page 162)

« Les maires ont découvert le besoin de logements sociaux »,

entretien avec Fabien Desage (page 164)

« "Show me a hero" ou la lutte contre la ségrégation en version US »

par Jérôme Porier (page 166)

« A Paris, la diversité invisible de la Goutte d'Or » par Hortense Soichet (page 168)

Bibliographie (page 177)

Trombinoscope (page 182)

Conclusion

Par Olivier Launay et Jérôme Porier (page 186)

Un observatoire pour éclairer les débats

En septembre 2017, un groupe de six chercheurs a accepté de participer au conseil scientifique d'un observatoire de la mixité sociale, porté par l'association Habitat et Humanisme.

Notre première réaction à cette sollicitation a plutôt été celle d'une certaine réserve. Mixité sociale... Est-ce que tout n'a pas déjà été dit ou écrit sur cette notion et les ambiguïtés de ses usages ? Depuis plus de trente ans, on ne compte plus en effet, les articles, ouvrages de chercheurs et débats qui continuent d'interroger le sens de la mixité sociale. Les critiques ont à peu près la même teneur, revenant sur le flou de sa définition, les pré-supposés sociologiques qui la légitimeraient comme objectif, ou encore les effets pervers des politiques menées en son nom, surtout lorsqu'elle s'applique à des quartiers populaires dont on cherche à déconcentrer la pauvreté. L'impression de redites et d'une tentative vaine d'explication des tenants et aboutissants de la mixité sociale n'était d'ailleurs pas sans lien avec le fait qu'une partie des chercheurs interpellés ont été des acteurs de cette critique, voire même pour certains, accompagnateurs des politiques mises en œuvre.

Pourtant, cette remise en question récurrente et internationale de la notion par le monde académique n'a pas empêché son poids grandissant, à la fois dans les discours médiatique et politique, et dans les politiques publiques. Au contraire même, depuis les années 2000, jamais la mixité sociale n'a été un objectif aussi central des politiques urbaines, scolaires et de l'habitat en France, s'incarnant dans des dispositifs législatifs de plus en plus précis et contraignants.

UN DIALOGUE IMPOSSIBLE?

Ce décalage a engendré, au fil du temps, une sorte de dialogue impossible entre des chercheurs qui constatent, enquête après enquête, les mêmes limites des politiques sur le terrain; des politiques publiques nationales qui ne changent pas; des élus locaux pris entre l'obligation de mise en œuvre de ces dispositifs dont ils ne partagent pas toujours les orientations, leurs propres difficultés de gestion des situations locales et les attentes diverses de leurs électeurs. Et d'interpeller fréquemment les chercheurs : « Oui d'accord, mais nous, on fait quoi ? »

Comment dépasser ce clivage sans renoncer pour autant à la posture de distance critique du chercheur, mais en analysant aussi les logiques de l'acteur confronté à des problèmes publics auxquels il doit apporter des réponses ? N'aurait-on pas intérêt à ce que ce dialogue se renoue, que ce soit pour participer au débat sur d'éventuelles alternatives à la mixité ou pour permettre un effet réciproque d'ajustement ?

Depuis quelques années, des voix se font entendre en ce sens, que ce soit pour interroger « l'après » de la mixité sociale ou proposer « d'essayer vraiment la mixité », ce qui

n'aurait pas été vraiment le cas jusque-là. Les acteurs d'Habitat et d'Humanisme nous invitaient à cela, partant d'une représentation plutôt positive de la mixité fondée sur les retours de leurs expérimentations locales et des destinataires, mais sentant aussi la nécessité d'une analyse plus rigoureuse et d'engager un débat public de cette notion de mixité. En nous proposant cette collaboration, ils ont suscité en nous l'envie d'essayer une nouvelle fois, de faire entendre notre voix.

Nous sommes bien sûr conscients qu'en participant à l'observation d'une réalité dont les contours restent flous, nous risquons de faire exister encore davantage une notion dont nous critiquons nous-mêmes les usages et la pertinence. Mais nous relevons le défi, considérant que cette démarche d'Observatoire des « mixités sociales » plus que de « la mixité », peut être l'occasion d'apporter des éclairages croisant à la fois les approches disciplinaires et les regards théoriques et pratiques.

C'est bien le sens de l'engagement du comité scientifique dans cette aventure collective non sans lien avec un intérêt partagé par ses membres pour l'action, ses acteurs, et la perspective d'échanges sur cette notion controversée et sur les initiatives locales qui s'y réfèrent.

**LE CONSEIL SCIENTIFIQUE DE L'OMIS : CLAIRE CARRIOU, ERIC CHARMES, CHRISTINE
LELÉVRIER, CHRISTOPHE NOYÉ, LIONEL ROUGÉ, STÉPHANIE VERMEESCH**

Trente ans de savoir-faire au service d'un projet ambitieux

« Habitat et Humanisme entend agir pour qu'une mixité sociale réelle se développe dans les lieux de vie créés par le Mouvement, pour que des liens se tissent et que des gens d'origine différente cohabitent en harmonie. Ce projet passe par une conversion des regards et des mentalités pour que " l'autre-différent " ne suscite plus peur et rejet. Habitat et Humanisme travaille à être un médiateur de cette conversion auprès des familles logées et de leur voisinage, mais aussi auprès des institutionnels, des politiques, des partenaires financiers et de la société. » (extrait de la Charte du Mouvement Habitat et Humanisme)

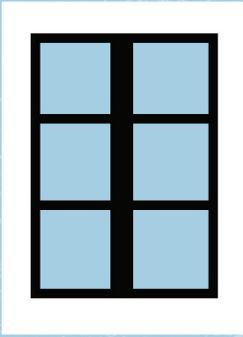
Alors que l'air du temps est plutôt à la crispation identitaire, à la stigmatisation des plus pauvres et à la défiance généralisée, nous portons intacte l'intuition fondatrice du Mouvement que l'entre-soi est délétère, que la mixité sociale n'est pas seulement positive pour les plus fragiles mais pour chacun d'entre nous, qu'il en va de la cohésion de notre société déboussolée.

Nous ne cessons de créer, au sein de quartiers dits « équilibrés », des situations de cohabitation inhabituelles que le jeu naturel du marché immobilier n'aurait jamais permises, et force est de constater que cette mixité au forceps fonctionne le plus souvent. Par là même, nous avons acquis depuis trente ans à la fois un savoir-faire et une certaine légitimité à nous exprimer sur ce sujet.

Si nous voulons être entendus, pourtant, la foi du charbonnier ne suffira pas, cette question du « vivre ensemble » (pourquoi, comment, à quelles conditions, avec quelles politiques publiques, etc.) est vaste, complexe, chargée politiquement et émotionnellement, et il s'agit de mieux la documenter pour affirmer notre présence dans l'espace public.

Pour cela, nous lançons l'Observatoire de la mixité sociale (OMIS), en lien et en complémentarité avec les Ateliers de la diversité créés par Bernard Devert, en 2010. De quoi s'agit-il ? De se confronter à cette notion un peu vertigineuse, il faut bien le dire, et pas si consensuelle que cela, en multipliant les approches et les regards. De rencontrer des spécialistes et des acteurs opérationnels, de contribuer à vulgariser les très nombreux travaux de recherche sur la question. D'enquêter sur des initiatives locales prometteuses. Et pourquoi pas de lancer un jour des études spécifiques.

En publiant ce premier rapport thématique que nous avons souhaité riche et agréable à lire, notre objectif est de faire progresser notre propre réflexion, mais aussi celle des institutionnels, des politiques, des partenaires financiers d'Habitat et Humanisme et de la société. Nous avons choisi de le centrer sur la question du logement et sur l'Ile-de-France, sans s'interdire de lui donner une suite. Ambitieux, dites-vous ? Oui, mais c'est parce que notre projet associatif l'est !



1 Pourquoi la mixité ?

Entretien avec Bernard Devert, fondateur
de l'association Habitat et Humanisme

**« Notre société doit choisir :
être un berceau ou un linceul »**



La mixité sociale, c'est la raison d'être de l'association Habitat et Humanisme. Comment l'idée de venir en aide aux familles en difficultés tout en luttant contre les ghettos a-t-elle germé ?

Il est de ces moments qui, dans l'instant où ils sont vécus, sont comme des blessures. Avec le temps, elles se révèlent des clés de voûte, offrant force et sens aux engagements. Adolescent, revenant du collège, je vis ma mère compter des pièces de monnaie. En réponse à mon regard interrogatif et sans doute inquiet, elle me dit simplement : « *Je rassemble un peu d'argent pour acheter du pain.* » L'épisode me laissa une trace brûlante de la vulnérabilité. Je me suis alors promis de réussir pour m'écarter de la fragilité dont je faisais la première expérience.

Après avoir tenté de la combattre, j'ai compris plus tard qu'elle était une chance pour s'éloigner des idées de puissance conférant à la raison le primat de la rigueur qui, lorsqu'elle n'est pas traversée par le cœur, construit ces tours d'ivoire qui sont aussi celles de Babel. Habitant un quartier bourgeois, sans faire partie de ce milieu, je res-

sentis assez vite les différences pour ne point être invité, par exemple, à des rallies. Je n'en ai éprouvé aucune amertume, mais la conscience assez vive de ce que les sociologues appellent aujourd'hui les « plafonds de verre ». Cette nouvelle confrontation à la fragilité ne sera pas étrangère à la création d'Habitat et Humanisme dont la mission est de faire tomber les barrières qui ne disent pas leur nom mais n'en sont pas moins de solides obstacles à une société plus humanisée, plus tendre. Ma chance est celle d'amitiés solides avec des personnes qui ne sont pas « de mon monde », mais qui imaginent aussi une société libérée de ces iniquités qui affectent sa cohérence et par là-même chahutent la cohésion sociale.

Y a-t-il un autre fait déclencheur qui explique votre engagement ?

Plus tard, je fus heurté par ces « quartiers sensibles », dénommés aussi « les cités ». Etrangères appellations : la sensibilité n'est-elle pas l'approche d'une poésie ou d'une harmonie, dramatiquement absente d'une conception de l'habitat qui, en raison des transformations sociales (l'exode rural, la fin des colonies...), a conduit à construire vite en privilégiant le collectif sans trop porter d'attention à l'intime. Les tours et les barres dessinent un monde clos alors que ceux qui les rejoignent ont souvent le sentiment d'être rejetés, jusqu'à se sentir illégitimes, d'où des quartiers devenus de non-droit. Le droit de cité définit une appartenance ; lorsqu'elle est marquée par la précarité, le « ghettoïsme », voire l'apartheid, elle devient un enfermement. La prise de conscience de cette hypervulnérabilité me décida à devenir un bâtisseur de liens. Il y eut aussi la rencontre avec cette femme âgée, sans ressources, dans un immeuble très vétuste, ne présentant qu'un aspect positif : lui offrir de demeurer dans un quartier qui, pour avoir toujours été le sien, lui permettait de rester en lien avec quelques amis, alors qu'elle avait perdu tous les siens. L'opération de relogement que je lui proposais la conduisit à une tentative de suicide. Le sujet pour elle n'était pas d'avoir un meilleur confort, mais de garder une proximité avec ceux qu'elle aimait. Cette femme était riche d'une expérience de vie si intériorisée qu'elle savait – sans pouvoir le théoriser – que briser les liens, c'est détruire la vie. Elle avait pleinement compris le sens de l'existence.

Cette prise de conscience va inciter le promoteur immobilier que vous étiez à se mettre au service des autres...

Tous ces moments furent décisifs pour inclure l'attention au fragile dans cette économie dite solidaire. Ma décision fut de la mettre au service de l'habitat. L'acte de construire, confronté certes à la dureté des marchés, mais soutenu par la finance solidaire, promeut des espaces d'hospitalité pour être libérés de la main invisible, plus prompte à posséder qu'à partager. A une heure où la finance solidaire est fragilisée par un divorce qui s'esquisse entre fiscalité et solidarité, j'ose vous partager ce qui m'a conduit à refuser la diabolisation de l'argent en le tenant à une juste distance pour que, de maître, il devienne ce qu'il ne doit jamais cesser d'être, un serviteur.

En trente ans, votre vision de la mixité sociale a-t-elle évolué ? Et la façon dont la société perçoit cette question a-t-elle changé ?

Si le logement social est la première condition pour « faire société », il se révèle trop souvent un marqueur stigmatisant, quand il n'est pas discriminant. Au plus haut niveau de l'Etat, Manuel Valls, alors premier ministre, dénonçait des traces de ghettoïsation. L'expression, contestée bruyamment, n'est cependant pas sans pertinence. Des mesures, désormais, sont retenues pour que les quartiers fracturés n'accueillent plus – ou moins – les foyers désocialisés, observant combien cette absence de politique assassine la cohésion sociale. L'heure est d'ouvrir un grand chantier invitant la nation à se réconcilier avec ses cités. Le corps social est confronté à un cancer métastasé qui le ronge inexorablement. Le diagnostic, établi chaque année, fait part d'une aggravation du mal logement, pour se développer plus vite que la capacité de

tous les acteurs à l'enrayer. En 2013, Christian Noyer, alors gouverneur de la Banque de France, adressait une lettre au président de la République mettant en exergue la distorsion entre les crédits affectés au logement (47 milliards d'euros) et l'impossibilité d'en découdre avec ce mal. Aussi, s'interrogeait-il sur l'absence de doutes et le manque de débats sur les causes de ce qu'il nommait l'inefficacité. Que faire quand 60 000 personnes rejoignent chaque année la région Ile-de-France nécessitant de bâtir tous les douze mois l'équivalent d'une petite ville, quand 600 000 candidats demandent un toit décent sur ce même territoire ? Que faire quand 24 000 sans-domicile sont assignés à la rue à Paris (144 000 sur la France entière), quand le 115 ne parvient plus à faire face, fut-il un SOS de personnes malades, au soir de leur vie, ou encore de mamans et leurs enfants.

S'impose une urgente réflexion pour trouver un traitement. Cette déshumanisation inacceptable met la société en risque de rupture à un moment où les populismes l'instrumentalisent. La réponse n'est pas seulement de construire plus, mais de s'interroger sur l'aménagement du territoire.

Comme la Grande-Bretagne ou les Etats-Unis, la France peut donner l'image d'un pays qui se coupe en deux. C'est particulièrement clair lorsqu'on observe le marché du logement, avec des territoires où les prix flambent, et d'autres qui se vident de leurs habitants. Quel regard portez-vous sur ces évolutions ?

Les grandes villes sont de magnifiques vitrines, mais leurs propositions sont inaccessibles aux personnes fragilisées, logées très souvent au bout du bout des agglomérations qui, s'étalant, éloignent des centres les plus pauvres. Dans le même temps, des petites et moyennes villes offrent des milliers de logements affichant à louer, à vendre, confirmant un désert déjà bien avancé. Comment ne pas partir puisqu'il n'y a pas de travail ! Seulement, les demandeurs d'emploi – ils sont plus de 5 millions – le trouvent davantage dans les grandes agglomérations. Le travail se modifie et la prégnance du numérique va accélérer encore le changement, d'où des ouvertures inouïes que l'aménagement du territoire devrait accompagner. L'heure est d'anticiper un nouveau monde pour lui donner naissance. Le lien entre les êtres est oublié ; il est pourtant un trésor à portée de cœur pour être l'expression d'une bienveillance, d'un sourire, d'une main vers l'autre qui, rencontré et non croisé, existe enfin comme une personne.

Comment mieux exprimer mon propos que de vous partager ce récit de vie d'une étudiante qui, dans une de nos opérations, accueille une personne de la rue après son hospitalisation. Il s'agit de Martine, qui a quitté le service d'urgence de l'hôpital Saint-Joseph Saint-Luc, pour être accueillie à l'Espace Emmanuel-Mounier, sur l'ancien site des prisons de Lyon, devenu un campus universitaire de 10 000 étudiants. Habitat et Humanisme, en concertation avec l'université, a construit 140 logements, dont trente sont destinés à des personnes qui, au sortir de l'hôpital, ne peuvent pas bénéficier de soins à domicile, faute d'un toit, ou en raison de leur isolement. Une utopie pour les uns, une confiance transformatrice des relations pour les autres, pour inviter les étudiants à faire de ce lieu un espace du « prendre soin ». Martine est non seulement blessée dans son corps, mais elle l'est aussi dans son âme, d'où la question qui la hante : *« Il n'y a donc personne pour comprendre, personne pour entendre ? »*

En ce jour du mois d'octobre 2016, il y a précisément quelqu'un, Eléonore, étudiante en psychologie et résidente sur ce site. La vie a souri à Eléonore depuis son enfance. Que de différences entre ces deux êtres qui ne vont pourtant pas se croiser, mais se rencontrer. Martine, isolée, pensait qu'elle n'était rien pour n'avoir rien. Elle découvre qu'elle est quelqu'un, qu'on s'intéresse à elle parce qu'elle est simplement elle. Martine malade, Eléonore l'aide à préparer ses repas, l'invite dans son studio

pour partager des déjeuners, lui fait entrevoir des perspectives inconnues. Si Eléonore, de par son éducation, est éloignée de la « pauvre petite fille riche », elle s'éveille à une joie insoupçonnée jusque-là, celle de servir. Martine ne va pas seulement guérir dans cet espace d'humanité, elle va naître à une relation nouvelle qui la fait exister autrement. « *Le beau sauvera le monde* », dit Dostoïevski. La générosité en est finalement le chemin. Sur ce campus, via ces logements, près de 100 étudiants, comme Eléonore, sont des acteurs d'une grande école de fraternité sur ce site universitaire. Ce témoignage souligne la justesse de la vision du docteur Albert Schweitzer demandant que chacun s'efforce, dans le milieu où il se trouve, de témoigner à l'autre une véritable humanité. C'est de cela, ajoutait-il, que dépend l'avenir du monde.

Les tensions entre les classes sociales et, surtout, entre les gens d'origines différentes, s'accroissent dans la société française. Comment l'expliquez-vous ?

Le chômage, qui touche également les classes moyennes, suscite une telle tension, une telle peur ! Il s'en suit une crispation au sein de la société. Les ruptures professionnelles génèrent souvent des désordres familiaux et des pertes d'estime de soi pour s'entendre dire : « on vous écrira ». Le chômage a lézardé la cohésion sociale accablant une société qui a trop longtemps entendu ses responsables dire que tout avait été tenté pour favoriser l'emploi. Une des retombées de cette « confession », ou de cet abandon, est l'impuissance du politique, non sans risque pour la démocratie. A promettre beaucoup en privilégiant le « moi, si j'étais président », il est oublié le « nous » qui s'impose pour une inflexion durable du chômage. Assez de ces situations où les uns crient « je coule » alors qu'un petit nombre répond pour gagner du temps : « Patientez, cela va aller mieux. » L'économie ne sera créatrice d'emplois que si les murs, construits dans l'intention de protéger, cèdent pour prendre en compte la transformation de la société. Il n'y a pas d'innovations sans confiance.

Aussi convient-il de maîtriser l'économie. Folie de constater qu'en une séance de Bourse, un des hommes les plus riches du monde gagne 2 milliards d'euros. La Bourse pour l'un, mais quelle vie pour tant d'autres ? Il est vraiment urgent de s'inquiéter d'offrir à la finance un rôle de servante. Alors une économie plus positive s'ensuivra. J'entends le risque d'être taxé d'utopisme ou d'un idéalisme imbécile, pour refuser que la richesse des uns entraîne la richesse des autres. Est-ce si vrai ? Il existe une économie dénommée sociale et solidaire. Elle a fait ses preuves pour remettre debout des hommes et des femmes au bord du chemin, blessés par la vie. Le ressort de cette économie brise les discriminations, les ségrégations, fait tomber des frontières, observant que riches et pauvres y concourent. Il est nécessaire qu'elle se développe davantage pour créer cette part manquante à toute humanité. Or, cette forme d'économie ne manque pas son objectif : rechercher un bénéfice non point d'abord pour se le partager, mais pour en faire bénéficier ceux qui se considèrent comme perdus, rejetés. Sans cette souscription à l'épargne solidaire, Habitat et Humanisme n'aurait jamais logé près de 22 000 familles fragilisées dans des quartiers équilibrés, libérant ainsi les cités difficiles qui, confrontées à la précarité et à la misère, sont en situation d'échec même si des forces vives, absolument remarquables, suscitent des ouvertures encourageantes. Relier le concret de la vie à la recherche de ce qui est idéal, sans pour autant l'atteindre, n'est-ce pas signe d'une humanité qui ne s'égare pas de sa responsabilité à l'égard de cette interrogation multimillénaire : « Qu'as-tu fait de ton frère ? »

Les sondages montrent que les Français sont de plus en plus sceptiques par rapport à la notion de mixité sociale, en particulier à l'école. Habitat et Humanisme pratique la mixité sociale sur le terrain, et ça marche le plus souvent. Comment expliquez-vous un tel décalage ?

Le corps social, comme le corps biologique, a besoin qu'on prenne soin de lui. Or,

force est de constater que nous avons à son égard peu d'attention, l'accablant de nouvelles qui ne font que l'enfièvre. Les scandales à répétition l'agressent, le blessent. La société, dit-on, ne serait plus réformable pour être précisément déformée par cette absence du « *care* », un traitement si oublié que la cohésion sociale est en rupture. Comment peut-il en être autrement quand les plus jeunes de notre société s'interrogent sur leur possibilité d'être des membres à part entière de ce corps qui, corseté, ne parvient pas à leur faire de place. Il y a aussi tous ceux qui se sentent rejetés, à commencer par les enfants, plus d'un million en France vivent une telle pauvreté que leur avenir est compromis. Le corps social voit sa capacité d'accueil affectée par la crainte de l'autre, d'où une régression qui l'abîme. Ces maux ne peuvent guérir que si ses membres s'inscrivent dans une vigilance réciproque portant le nom de la fraternité. Les institutions, colonne vertébrale de ce corps, n'ont-elles pas la responsabilité de réguler ces inégalités qui entraînent la méfiance, l'animosité. Affaiblie par leurs déficiences mettant en échec l'éthique, la société est accablée, parfois désespérée, jusqu'à entendre un pessimisme destructeur. Le corps social en a assez de ces mots vains pour être sans levain. Le théologien Teilhard de Chardin rappelait que « *tout ce qui monte converge* ». Qui a le souci de souligner cette unité, ou plus exactement, qui s'inquiète de la faire reconnaître pour mieux la faire naître ? Le corps social, fut-il essoufflé, résiste. On voit, ici et là, les signes d'un surgissement qui donnent des raisons d'espérer et même de s'enthousiasmer. Souvenons-nous du poème de Paul Eluard : « *Il y a toujours une fenêtre ouverte... une main tendue, une main ouverte, des yeux attentifs, une vie – la vie à se partager.* » Ce partage, il existe, ô combien, mais on lui donne peu de visibilité si bien que l'on retient le cynisme des uns, le refus de s'ouvrir des autres, la quête de faux biens privilégiant l'individualisme, le virtuel au réel, laissant les plus faibles dans des situations d'inquiétude. Libérer le corps social est sans doute l'un des maîtres mots pour sortir de l'accablement.

Quel rôle jouent les politiques et les médias dans cette dégradation ?

Il serait injuste de rejeter la responsabilité de cette dégradation sur le politique. Les grandes agglomérations mettent en lumière les ombres de politiques permissives interdisant la régulation du marché immobilier en rupture avec les ressources du plus grand nombre, d'où des villes, du moins des centres-villes, devenus des vitrines au sein desquelles tout est proposé, mais finalement interdit au plus grand nombre. Les villes ne traduisent pas seulement les inégalités, elles les développent.

Face à cette rupture, la mixité sociale est une clé pour ouvrir sur de nouveaux rapports humains. Bâti dans une attention à l'autre, c'est rechercher une urbanité créatrice de liens ; elle n'est possible que là où l'homme parvient à sa maturité éthique, suivant l'expression d'Emmanuel Levinas. La loi égalité et citoyenneté, lancée dans le sillage des attentats de janvier 2015 pour lutter contre la ghettoïsation, renforce la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Dix-sept ans après son adoption, les communes carencées, qui ont fortement diminué, ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux, leur imposant des pénalités financières multipliées par cinq depuis janvier 2015. Le refus de la stigmatisation du logement impose de ne plus loger dans des quartiers pauvres des personnes en situation de pauvreté. L'urgence est criante. Il est facile de désigner pudiquement ces quartiers dits sensibles, relevant que ce caractère ne nous touche que lorsqu'éclate la désespérance sous forme de guérillas urbaines. Un des socles de la République est la fraternité sans laquelle il n'y a pas de bien commun. Il est grand temps qu'elle traverse l'acte de construire. La nation ne saurait être une société d'anonymes qui, prisonniers d'un moi, tentent de se défaire de l'altérité, d'où ces espaces qui, au lieu de protéger, fracturent l'avenir. Quelle déshumanisation ! Mais comment s'en étonner : là où les possessions s'installent et s'étalent, le moi préfabriqué assombrit la prise de conscience d'une solidarité à l'autre pour que le corps social se développe. Le repli sur soi naît d'un orgueil brouillant le discernement

d'un futur d'où le maintien de modèles qui ne fonctionnent pas mais qui sont maintenus et même entretenus en raison des peurs que suscite le changement d'autant plus que la société vieillit.

Le premier rapport de l'OMIS est centré sur la façon dont les municipalités franciliennes appliquent la loi SRU. Vous vous êtes personnellement beaucoup battu pour la défendre. Elle date de 2000, mais elle semble avoir été bien acceptée, à tel point que peu de gens en contestent aujourd'hui la légitimité. Y voyez-vous une raison d'espérer ?

Si la République est une et indivisible, il n'en demeure pas moins qu'elle consent à des ghettos dont certains s'apparentent à l'apartheid. Trop de logements à vocation sociale sont encore réalisés dans des périmètres focalisant la pauvreté. Concentrer sur de mêmes territoires des populations qui désespèrent de pouvoir être considérées comme des citoyens à part entière crée des quartiers de non droit et fabrique cette montée inexorable des extrêmes dont une des premières causes est le ressenti de l'oubli. La loi SRU du 13 décembre 2000, en imposant aux communes un quota de logements sociaux, concourt à une réconciliation du corps social qui souffre, non seulement du manque de logements, mais aussi de ces fractures qui le désarticulent au point de lui enlever toute cohésion. Or, on entend ici et là que le gouvernement, qui a rendu public en novembre 2017 son programme en matière de logement, repousserait à 2025 la réalisation du quota de 25 % de logements sociaux et autoriserait, pour les zones tendues, l'intégration des logements intermédiaires dans ce pourcentage. Mais réduire le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU, c'est priver les personnes en situation de fragilité de trouver un habitat dans les quartiers socialement équilibrés au sein desquels les chances d'insertion sont considérablement majorées.

Il est vrai que la loi SRU a toujours déchaîné les passions...

Elle fut présentée par l'opposition de l'époque comme un danger pour la qualité de vie et l'habitat des Français. La diversité serait-elle un risque et la fragilité une menace ? Alors, il faudrait penser que la sécurité naîtrait de l'enfermement et du repli sur soi, dont la carte scolaire donne une triste et inquiétante visibilité. L'opposition avait brandi l'article 72 de la Constitution, qui dispose que les collectivités s'administrent librement, oubliant à dessein la fin de la phrase : « *dans le respect des lois de la République* ». Même votée, la loi ne cessera d'être remise en question, en 2002, puis à nouveau en 2006 lorsque l'Abbé Pierre livra, à l'âge de 92 ans, son dernier et juste combat : il se présenta en fauteuil roulant dans l'Hémicycle, s'opposant à ce que la loi déplace sur l'intercommunalité l'application des 20 % du logement social, au risque d'aggraver les phénomènes de ghettoïsation. Certains élus n'avaient voté la loi que si elle offrait aux communes la possibilité de se dédouaner des logements sociaux en payant des pénalités. D'autres avaient été blessés par cet aménagement mais, conscients que sans cette « issue », la loi ne serait pas entrée en vigueur, ils l'ont acceptée. Ils ont eu raison. Progressivement, les communes situées en territoire SRU se plient à cette mesure, d'autant plus que la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014 prévoit que les maires qui refusent d'appliquer l'article 55 s'exposent désormais à se voir retirer, au profit des préfets, le pouvoir de signer les permis de construire. En outre, les pénalités pour les communes carencées deviennent contraignantes, réduisant le nombre de contrevenants à la loi. Les orientations de la majorité actuelle visent l'atténuation des rigidités sociales, dont certaines constituent effectivement des rentes. Or, la loi SRU est un formidable accélérateur de la transformation sociale. N'inscrit-elle pas la diversité comme une ouverture et une protection des plus vulnérables qui, en quittant les espaces d'enfermement et d'hostilités latentes, découvrent une hospitalité suscitant de nouveaux possibles ? La mixité ne va jamais de soi, elle est un combat permanent pour que celui qui est autre trouve sa place. Désertier ce combat serait se mettre à distance d'une éthique qui,

comme le disait joliment le philosophe Emmanuel Levinas, est une « *optique* », en d'autres termes, la vision d'un monde au sein duquel il nous faut apprendre à devenir des bâtisseurs de liens.

Si la France renonçait à son idéal de mixité sociale, vivrions-nous forcément plus mal dans une société avec des ghettos de riches et des ghettos de pauvres ?

Renoncer à la mixité sociale, ne serait-ce pas consentir aux iniquités, à une France marquée par les ruptures et les stigmatisations ? La juxtaposition ne crée pas une France une et indivisible. Martin Luther King disait : « *Nous devons apprendre à vivre comme des frères, sinon nous allons mourir tous ensemble comme des idiots.* » Ce vivre-ensemble, qui est un idéal, doit au moins appeler à un certain faire-ensemble pour gagner la paix qui ne se construit que si nous guerroyons contre les tentations du refus de l'autre parce qu'il serait simplement autre. Si la France se résigne, peut-elle se revendiquer comme la patrie des droits de l'homme ?

Les événements douloureux que notre pays a subis ont mis en mouvement un peuple qui, diversifié, est capable de réelles solidarités. Serait-ce seulement dans les drames qu'il en témoignerait ? La fierté de résister étreint notre pays. Si le monde ne s'est pas trompé, la France est regardée. De nombreux chefs d'Etat ont participé, après les attentats qui ont frappé notre pays, à la grande marche de janvier 2015 au nom de leur peuple. L'urgence est de bâtir les conditions d'une fraternité pour refuser ces ruptures qui condamnent nos sociétés à des situations chaotiques et absurdes. Gardons en mémoire le mot « *débarquement* ». Il fait référence à l'histoire de la Résistance qui fut une école de fraternité. Résister, c'est trouver des raisons de vivre conduisant à se lever pour dire non à l'indifférence et à l'iniquité ; leur acceptation, fût-elle passive, est violence faite aux plus vulnérables. Privilégier la fraternité, c'est entrer en résistance pour livrer un combat contre ce qui déshumanise. Il n'y avait personne, dit Bertolt Brecht, pour s'inquiéter, personne. La lâcheté et la peur avaient tout emporté. Quand la perte de l'altérité s'installe, les portes de la soumission et de la démission s'ouvrent vers les prisons intérieures, qui ne sont pas seulement des maisons d'arrêt. Il nous appartient de travailler à ce que notre pays brise les ghettos où se développe l'obscurantisme. Ils existent à l'intérieur de nous ; seule la rencontre de l'autre les éloigne. L'Histoire nous rappelle que dans les moments de plus grand danger, toujours se sont levés des femmes et des hommes épris de liberté, qui ont su susciter des perspectives nouvelles qui ont pour nom la fraternité. Chaque génération doit la construire. La responsabilité qui nous appartient est de faciliter la diversité sociale au nom des valeurs républicaines. L'habitat en est un des vecteurs. La liberté, rappelait le juriste et diplomate René Cassin, n'est jamais acquise une fois pour toutes, elle est une création continue.

Au cours de la réalisation du premier rapport de l'OMIS, un fossé est apparu entre la visions des membres d'Habitat et Humanisme et celle des chercheurs, très pessimistes sur les questions de mixité sociale car échaudés par trente ans d'échec des politiques du logement dans la lutte contre la ségrégation. Comment analysez-vous cet écart ?

Votre rapport souligne des interrogations, non pas sur le bien-fondé de la mixité mais sur sa mise en œuvre. Comment s'en étonner dès lors que la diversité, toujours, bouscule. Vous m'avez interrogé sur l'utopie que représente notre action, « *la vérité de demain* », disait Victor Hugo. J'ai essayé de montrer, sans doute maladroitement, que notre société était violente pour les plus fragiles, que la concentration des plus vulnérables n'était pas sans tuer l'espoir de lendemains meilleurs. Ce constat, difficilement contestable, porte le nom d'une déshumanisation, qu'il nous faut combattre en recherchant des accords pour parvenir à une société plus harmonieuse. Au fond, notre société doit choisir : être un berceau ou un linceul.

Bernard Devert, comment voyez-vous le futur d'Habitat et Humanisme ?

Son futur s'inscrit dans son présent : le respect de celui qui est différent, dans la conviction que l'autre a une richesse qu'il ne reconnaît pas toujours, mais elle existe. Quand elle est reconnue et partagée, la société s'en trouve enrichie, l'altérité est une des forces vives transformatrice des relations. L'aujourd'hui d'Habitat et Humanisme, c'est de faire craquer des rigidités, de faire tomber des peurs, au fond un monde nouveau à préparer. Viendra le temps où d'autres pourront faire leur, le cri d'espérance de Bernanos : « *J'ai entendu le craquement de l'âme* ». Je crois que le monde est plus ressuscité qu'on le pense. Une résurrection sans tambour ni trompette qui, secrètement, ouvre les cœurs et les esprits. Cette nouvelle Cité, ce futur, se construit là où des hommes s'éveillent à la fraternité. Tel est le sentier sur lequel se mettent en marche des hommes et des femmes d'Habitat et Humanisme pour préparer un futur plus humain.

PROPOS RECUEILLIS PAR JÉRÔME PORIER

Du voyage en bas de chez soi

Le philosophe Pierre Zaoui explique comment, malgré toutes les difficultés que cela pose, pauvres comme riches ont tout intérêt à se fréquenter

De Diogène le cynique aux Stoïciens, de Rousseau, Montesquieu et Kant à Jurgen Habermas et Ulrich Beck, le cosmopolitisme est l'une des plus belles idées que nous ait léguée la tradition philosophique occidentale, s'enrichissant peu à peu des vertus de la charité abrahamique (aussi bien chrétienne que juive et musulmane) et de l'idéal d'égalité républicain.

Quoi de plus beau en effet que de ne pas rester « *un imbécile heureux qui est né quelque part* » pour devenir « *citoyen du monde* », de faire partie de ces « *grandes âmes qui embrassent tout le genre humain de leur bienveillance* » pour reprendre les mots de Rousseau, d'« *être hors de chez soi, et pourtant de se sentir partout chez soi* » pour parler comme Baudelaire, de fonder pour tous une « *appartenance directe à l'association des cosmopolites libres et égaux* » suivant les termes de Habermas ? Le cosmopolitisme peut en tout cas être compris comme la première apologie de la mixité sous toutes ses formes : ethnique, religieuse, culturelle, artistique, linguistique, scientifique, même biologique, c'est-à-dire de la mixité sociale, celle-ci rassemblant toutes les autres, au moins à l'heure de la mondialisation et des flux migratoires continus.

C'est une apologie qui peut se comprendre très simplement : on est toujours gagnant, on devient toujours meilleur, plus ouvert, plus sensible, plus intelligent, plus moral, à se confronter à l'autre, au différent, au plus riche comme au plus au pauvre, à apprendre ainsi de nouvelles façons de vivre, de comprendre, d'aimer, de partager, de se remettre en question.

C'est une apologie théoriquement assez incontestable, qui s'appuie sur des faits parfaitement avérés. Biologiquement, il est prouvé que la consanguinité est un mauvais calcul en termes de stratégie de perpétuation de l'espèce et que le métissage est l'avenir de l'homme. Linguistiquement, toutes les langues meurent à se refermer sur elles-mêmes (comme les patois) ou à s'étendre au-delà d'une communauté vivante et mélangée (comme le Globish, le jargon utilisé par des locuteurs de diverses autres langues quand ils veulent communiquer en anglais). Elles ne se survivent qu'à se frotter à d'autres langues

et à être parlées à la fois par des gens qui la parlent mal et ainsi l'enrichissent de nouvelles locutions comme de nouvelles tournures, et par des gens qui la parlent depuis toujours (à la manière dont le narrateur de *La Recherche du temps perdu* retrouve la langue de Saint Simon non chez les aristocrates du faubourg Saint-Germain mais dans le parler populaire de sa servante Françoise).

Culturellement et artistiquement, les mythes des musiques, des peintures, des littératures, des philosophies, des cinémas nationaux ont été assez justement dénoncés : Beethoven, Schumann, Malher ont composé leurs plus grandes symphonies et variations autour de ritournelles populaires ; la Renaissance italienne ne s'épanouit qu'avec l'arrivée des pigments hollandais et la Renaissance française qu'avec l'apport de la Renaissance italienne ; la philosophie scolastique d'Occident ne se relance qu'avec l'apport des philosophies arabo-musulmanes ; la Nouvelle Vague du cinéma français ne doit une grande part de son génie qu'à l'écoute du cinéma hollywoodien. Et ne parlons même pas de la gastronomie dont le concept de cuisine du terroir est une parfaite hérésie, n'étant que la photographie figée d'influences, d'ingrédients, de recettes, d'épices, de parfums infiniment multiples et mélangés qui en ont fait un jour sa richesse.

Enfin, c'est une apologie qui peut se comprendre très concrètement et au quotidien dès qu'on en fait l'expérience dans les quartiers mélangés des grandes métropoles mondiales. Ce n'est même plus un simple enrichissement ou une ouverture d'esprit que l'on expérimente, mais d'abord une joie. Quelle joie d'avoir le choix, en descendant de chez soi, entre un chinois traditionnel, un bistrot où l'on trouve encore des menus ouvriers, un kebab pas cher pour les fins de mois, un couscous vraiment bon pour les débuts de mois, un sicilien de bonne tenue quoi qu'un peu cher, un restaurant « world cuisine » un peu plus chic pour les moments de fête. Quelle joie de voir ses propres enfants fréquenter dans leurs écoles des plus riches et des plus pauvres, des enfants portant d'autres valeurs et d'autres horizons : juste espoir de se dire qu'ils finiront ainsi peut-être un peu plus humbles ou un peu moins méprisants, un peu moins terrorisés par l'autre ou un peu moins fiers d'en être (riche, pauvre, blanc, noir, etc.), un peu moins distants ou un peu moins naïfs (ce n'est pas toujours facile, l'autre), bref un peu moins bêtes.

Ce n'est certes là qu'un espoir, mais un espoir que ne peuvent offrir que les villes mélangées et jamais la stricte logique radicalement immorale de la reproduction familiale ou clanique. Quelle joie, plus généralement, d'entendre des rites, des célébrations, des fêtes que l'on ne connaît pas et qui nous rappellent combien le monde est vaste et a de multiples manières de se réjouir du fait de vivre.

Tout le problème consiste alors à comprendre pourquoi une si belle idée, une si belle apologie, si juste théoriquement, si effective pratiquement pour quelques-uns, fonctionne si mal dans l'esprit de la majorité de nos concitoyens. Pourquoi ressemble-t-elle autant dans les consciences individuelles à une mauvaise blague à la Desproges qu'on pourrait parodier ainsi : « *Ségrégation ou mixité sociale, que choisir ? Certes, dans la ségrégation, il faut exclure les pauvres ou dépouiller les riches, ce n'est pas très joli ; mais dans la mixité sociale, il faut vivre avec.* » Pourquoi est-elle aussi mal considérée, et peut-être plus encore aujourd'hui que jamais, à l'heure de la mondialisation, y compris parmi ceux qui la prônent « idéalement » ? Pourquoi est-elle même vue comme un idéal alors que c'est d'abord une expérience concrète capable de tirer d'elle-même sa propre autorité (« Venez et vivez parmi nous, cela devrait déjà suffire ») ?

LES DEUX LIMITES DU COSMOPOLITISME CLASSIQUE

Le cosmopolitisme classique ne fonctionne pas, ne peut pas pénétrer les consciences de chacun, pour deux raisons : d'abord une raison d'origine – il est au départ trop aristocratique – et ensuite une raison actuelle – il est bien trop indifférent aux catastrophes écologiques qui nous menacent, qui sont pour beaucoup déjà là.

Pour la première raison, certes, le cosmopolitisme n'est pas l'apanage de quelques-uns parmi les plus riches et les plus éduqués. Il est partagé par l'esclave philosophe or-

gueilleux (Epictète) qui ne peut se reconnaître dans sa Cité ou son Empire et veut le monde entier, par le pauvre qui rêve d'échapper à sa classe, par l'immigré qui a rompu avec sa propre culture et rêve de naître à nouveau, par l'ambitieux provincial qui monte à la capitale en disant : « *Paris, à nous deux maintenant !* » Mais en vérité ce sont tous des aristocrates, des âmes qui se croient supérieures, autonomes, affranchies du social, chacune à sa manière, c'est-à-dire n'envisageant leur rapport au monde que dans un face à face : moi et le monde, sans se soucier de tout le ridicule que comporte ce « et ». Ils sont ainsi oublieux du fait que le monde « réel » n'est pas composé d'individus qui se font face mais de familles, de clans, de communautés, de classes, dont les réseaux de reconnaissance et de solidarité peuvent souvent seuls assurer la réussite ou la survie de chacun.

Le cosmopolitisme était peut-être une belle idée mais elle est en partie mort-née parce qu'elle faisait l'impasse sur ce qui fait la réalité de nos sociétés : moins l'exigence aristocratique de liberté individuelle infinie que l'exigence commune d'appartenance, riches et pauvres mêlés, pour des raisons très simples d'intérêts bien compris. Même chez ses défenseurs les plus récents – Beck, Habermas –, le cosmopolitisme demeure une idée aristocratique : que l'on insiste, comme Beck, sur les risques planétaires qui nous menacent et sur l'exigence de leur partage en commun ou, comme Habermas, sur les principes formels et universels de notre être-en-commun, on ne fait que répéter le débat d'esprits éclairés et supérieurs qui s'adressent à des esprits éclairés et supérieurs.

En revanche, le meilleur de cette idée survit peut-être dans l'exigence bien plus simple, bien plus modeste, bien plus aisée aussi à réaliser au quotidien, de mixité sociale. Car qu'est-ce que la mixité sociale sinon un cosmopolitisme par le bas, non pas aristocratique mais démocratique, non pas intellectualisé, sublimé, mais incarné au jour le jour entre les classes les plus favorisées et les classes les plus défavorisées, non pas individualiste mais prenant en compte l'existence des familles et des communautés, non pas communautariste mais ne se fondant que sur les demandes individuelles ?

La mixité sociale, dans ses formes les plus concrètes (mélange de logements sociaux et de logements privatifs, mélange d'aides et d'incitations, mélange de sédentaires et de nomades), est peut-être la seule expérience qui permette de penser un cosmopolitisme vraiment universel, c'est-à-dire qui concerne tout le monde et non simplement l'individu libre face au monde, donc un cosmopolitisme dépouillé de sa mythologie de la rencontre (la rencontre est parfois une mauvaise rencontre : un dealer, un braqueur, une brute ; ou bien un exploiteur, un méprisant, un cuistre) et de l'autre (l'autre est parfois une plaie qui fait trop de bruit, trop de remue-ménage, est trop dangereux ou trop écrasant), mais forte aussi de son infinie diversité : le pauvre, c'est aussi bien le doux soumis que le rebelle et le truand ; l'étranger, l'autochtone déclassé ou jamais classé ; la famille à rallonge que l'individu sans attaches ; le riche, c'est aussi bien l'humaniste que le raciste, celui qui n'est jamais là et celui qui est tout le temps là, le gros travailleur et l'oisif, le barbare et le civilisé.

LA MIXITÉ SOCIALE COMME COMBAT

Cette idée d'une relève du cosmopolitisme ancien par une exigence nouvelle de mixité sociale est encore renforcée par un argument nouveau et inattendu, de nature écologique, qui est la seconde raison de son impasse. Le cosmopolitisme traditionnel est en effet d'abord une idéologie du voyage, du dépaysement, de la découverte de peuples nouveaux traités en égaux.

Mais cette idéologie n'est plus de mise aujourd'hui. Non seulement, on sait depuis très longtemps que la Terre est ronde, mais surtout il est devenu impossible de promettre le voyage à tous sauf à détruire pour de bon notre fragile planète. Ecologiquement, le seul voyage possible pour tous est le voyage en bas de chez soi. Si l'on veut donc sauvegarder écologiquement l'esprit du cosmopolitisme, la richesse du dépaysement, l'amour des voyages, il faut être capable d'inviter le monde chez soi. Or, c'est bien cela qu'offre la mixité sociale, il suffit d'ouvrir les yeux et de descendre les escaliers dans les immeubles bien faits des quartiers bien faits : au fil des portes on redécouvre nos banlieues,

toutes nos campagnes, nos anciennes colonies, et enfin le monde entier. Il ne faut toutefois pas se faire trop d'illusions, l'exigence politique, morale, culturelle, simplement humaine, de mélange se heurtera toujours à deux réalités anthropologiques presque universelles : l'ineffaçable désir des riches de faire sécession, d'oublier le reste du monde, de vivre entre soi ; et l'ineffaçable désir des pauvres de résister à la gentrification qui les rend étrangers à leur propre chez soi avant de les expulser à la périphérie (ou au centre des villes, suivant les modes nationales ou régionales de ségrégation).

Dans les faits, c'est même encore plus compliqué. Certains riches veulent bien des étrangers si exotiques et corvéables à merci, mais pas des pauvres fainéants de leurs propres pays ; d'autres au contraire s'accommoderaient à la limite des pauvres de leur cru mais pas des étrangers. Symétriquement, certains pauvres ne demanderaient qu'à vivre auprès des riches mais à condition qu'il n'y ait pas d'étrangers ; tandis que d'autres pauvres (ou les mêmes mais à une autre époque ou dans une autre humeur) accueilleraient avec plaisir le monde entier sauf les riches.

Il n'y a toutefois pas là de quoi désespérer de la mixité sociale. Cela signifie seulement qu'elle exige un combat de chaque instant et presque toujours à front renversé. Un combat pour les pauvres et pour les riches qui ont tous à gagner à se fréquenter les uns les autres, et un combat contre les pauvres et contre les riches qui ont les uns comme les autres tout à perdre à trop se rapprocher. Un combat contre le marché et pour l'Etat ou les collectivités territoriales quand ceux-ci exigent de construire des logements sociaux au cœur des quartiers cossus, mais aussi un combat contre l'Etat et les collectivités territoriales quand ceux-ci mènent des politiques ouvertement ségrégationnistes et donc pour le marché quand celui-ci permet au contraire de mélanger les populations. Un combat pour les étrangers, parce que sans étrangers il n'y a plus rien de cosmopolite, et un combat pour les nationaux, parce que sans nationaux, la mixité n'est plus sociale mais purement ethnique, et on en revient aux rêves d'ailleurs qui ont nourri toutes les exploitations, tous les colonialismes et tous les racismes. Un combat pour l'individu – puisque cela sert peut-être d'abord à ça la mixité sociale : permettre à chacun de sortir de sa classe, de son ethnie, de son clan au contact des autres – et un combat contre l'individu – puisque la mixité sociale, c'est d'abord le mélange des familles avant d'être celui des seules personnes comme dans le cosmopolitisme abstrait. Un combat pour plus d'égalité – puisque vivre ensemble au milieu du divers permet au quotidien de mieux mesurer l'égalité de n'importe qui avec n'importe qui – et un combat qui ne peut que souligner les inégalités – puisque mélanger riches et pauvres, c'est nécessairement mettre les pauvres sous les yeux des riches et les riches sous les yeux des pauvres.

Bref, oui, le combat pour la mixité sociale est tissé de contradictions. Mais au moins, c'est un combat. Le cosmopolitisme classique n'était qu'un doux rêve, mais un rêve de l'individu libre. Entre le rêve et le combat, il faut toujours préférer le combat. Il est bien plus impur, toujours incertain dans ses fins, toujours compromettant dans ses moyens, mais il sauve peut-être du rêve sa part la plus réelle : à quelques endroits improbables, un partage réel, une rencontre réelle, une paix réelle, l'espoir d'une humanité commune.

Quand Theaster Gates, cet étrange artiste américain, rénove des immeubles à l'abandon des ghettos noirs de Chicago, les transforme en bibliothèques, en restaurant bio, en musées précaires et improbables, il sait bien tout ce qu'il risque : l'accusation de misérabilisme d'un côté, le danger bien réel de l'autre d'aider à l'embourgeoisement du quartier et à en chasser les pauvres. Mais il continue, se bat et se déplace quand il le faut. C'est un modèle pour nous tous.

**PIERRE ZAOUÏ, PHILOSOPHE, PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
PARIS 7-DENIS DIDEROT, MEMBRE DU CENTRE INTERNATIONAL
D'ÉTUDE DE LA PHILOSOPHIE FRANÇAISE CONTEMPORAINE (CIEPFC)**

Entretien avec Jean-Paul Fitoussi,
économiste,
professeur à Science Po

**« *Chaque individu est un livre :
plus vous faites de rencontres,
plus votre bibliothèque s'étoffe* »**

L'absence de mixité sociale a-t-elle un impact sur l'économie ?

Le coût global de la non-intégration sociale des zones urbaines défavorisées est considérable. Tout conduit à le penser : la ségrégation urbaine pèse sur le fonctionnement de la société, le bien-être des personnes et le bien-être collectif, la cohésion et la justice sociales et donc sur l'efficacité d'ensemble du système économique. Souffrance des populations non-intégrées, stigmatisations, tensions diverses entre les individus et les groupes sociaux, existence de forces productives inactives qui s'atrophient, détournement d'une partie non négligeable des forces productives pour prendre en charge les dysfonctionnements sociaux (police, justice, éducation prioritaire, protection privée...). Le traitement social de la non-intégration, comme celui du chômage, nécessite en outre des mesures d'une grande complexité, d'autant plus grandes qu'elles s'immiscent dans la vie des personnes et réduisent leur autonomie. L'ensemble de ces coûts est difficile à évaluer, mais il importe de ne pas les mésestimer lorsqu'on examine les mesures susceptibles de favoriser l'intégration dans le corps social.

Le phénomène n'est pas nouveau, mais il est aujourd'hui aggravé par l'absence de mobilité dans les quartiers défavorisés...

Les inégalités sociales se sont durablement inscrites dans l'espace de nos villes. Cette polarisation socio-spatiale procède d'un chômage de masse persistant qui atteste la disparition d'une garantie collective d'activité, fige les positions et enferme les populations des zones défavorisées dans une situation où l'absence de perspectives obstrue le devenir social. Le chômage de masse est comme un « trou noir » en expansion au cœur de notre système social : il engloutit les logiques d'intégration. Plus encore, il engendre une dynamique de divergence urbaine. Celle-ci se propage dans le temps et dans l'espace : elle se perpétue à travers les inégalités d'accès à l'éducation, à la formation, au logement et aux équipements collectifs. C'est pourquoi les quartiers défavorisés sont menacés de désintégration sociale.

Les habitants des quartiers difficiles sont donc pris dans un cercle vicieux qui les empêche d'accéder à l'emploi...

Les disparités socio-économiques s'inscrivent dans l'espace de la ville : les groupes sociaux défavorisés se concentrent dans certains quartiers avec lesquels les groupes les plus aisés prennent leur distance. Ainsi naît le processus de ségrégation urbaine. Elle stigmatise les habitants des quartiers en difficulté, qui ont beaucoup plus de mal à trouver du travail que les autres. C'est le phénomène de la « file d'attente généralisée ». Sans le dire, les recruteurs classent les demandeurs d'emploi en fonction de leur

nom, donc de leur origine, et de leur adresse. Quand la reprise économique survient, les habitants des quartiers défavorisés sont les derniers à en profiter. Et plus vous restez longtemps au chômage, plus il est difficile de retrouver un travail. Ce phénomène est aggravé par la moindre mobilité de ces populations, qui réduit le bassin d'emploi auquel elles peuvent accéder.

Certains pays semblent s'accommoder de l'existence de ghettos de riches et de pauvres. Les Etats-Unis, par exemple. Et leur économie ne semble pas en souffrir. Que faut-il en conclure ?

Il s'agit d'un pays profondément inégalitaire et caractérisé par une grande violence. On ignore si son modèle de développement est soutenable à long terme. L'élection de Donald Trump soulève d'ailleurs beaucoup d'interrogations sur ce plan. L'absence de mobilité entre les quartiers riches et les quartiers pauvres entraîne un gâchis considérable en termes de capital humain. En effet, c'est au contact de gens différents qu'on apprend, qu'on s'enrichit intellectuellement ! Prenons le Brésil : c'est un pays qui a des atouts considérables, un producteur important de matières premières agricoles, de pétrole et de minerais. Pourtant, son développement économique est fortement pénalisé par les inégalités sociales, dont l'ampleur entraîne un climat d'insécurité dans les grandes villes. Au Brésil comme aux Etats-Unis, le premier réflexe de « ceux qui s'en sortent » consiste à fuir leur milieu et leur lieu d'origine. C'est pourquoi il est très difficile de favoriser l'essor des quartiers défavorisés.

Sur le plan économique, pourquoi faudrait-il à tout prix rechercher le brassage social ?

L'entre-soi, l'autarcie, ne permet pas d'optimiser le capital humain. L'absence d'interactions entre les classes sociales est un frein au développement de notre intelligence collective. Lorsque vous habitez Paris mais que vous ne franchissez jamais le périphérique, que vous évitez certains quartiers prétendument mal famés, vous ne vous confrontez pas à une autre réalité que la vôtre, vous finissez par vivre dans un monde abstrait. Chaque individu est un livre : plus vous faites de rencontres, plus votre bibliothèque s'étoffe. Une expérience a été tentée en Italie : des étudiants de l'université Luiss, à Rome, ont été envoyés dans des fermes à la campagne pour y travailler. Il en a résulté un enrichissement mutuel considérable. Lorsque vous multipliez les contacts entre classes sociales, vous réduisez la méfiance et les a priori. Or, la confiance est un facteur déterminant sur le plan économique car elle conditionne le bien-être et les relations commerciales. On a besoin d'harmonie entre les classes sociales pour augmenter la productivité globale.

En France, beaucoup de salariés vivent dans la peur de perdre leur emploi, une crainte souvent entretenue par leur hiérarchie...

Cette peur est contre-productive. Elle est même destructrice car seule la confiance peut favoriser la productivité et l'innovation. Lorsque vous êtes en confiance, vous osez entreprendre et innover car vous pensez avoir droit à l'erreur. L'absence de confiance détruit le contrat social : seule la confiance vous donne envie de vous investir dans la société où vous habitez. Lorsque les gens n'arrivent plus à vivre décemment avec leur salaire, l'insécurité augmente. Le creusement des inégalités favorise la violence, incite à épargner davantage, ce qui pénalise la consommation. Quand les inégalités sont trop fortes, la demande faiblit, ce qui finit aussi par affecter l'investissement.

En tant qu'économiste, quel regard portez-vous sur la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ?

Elle est nécessaire mais pas suffisante. Pour favoriser la mobilité sociale, il faut agir au niveau de l'embauche, pas seulement au niveau du logement. En outre, je constate que beaucoup de communes n'appliquent toujours pas la loi SRU ou la contournent.

Les gens qui vivent dans des quartiers à forte concentration de logement social le font souvent à contrecœur, notamment parce que ces quartiers manquent d'équipements collectifs, que l'accès à l'éducation y est difficile et que la sécurité physique et économique des personnes n'est pas toujours garantie. Jean-Louis Borloo (alors Parti radical) est sans doute le ministre qui a fait le plus pour ces quartiers, à travers la rénovation urbaine. Mais rénover les logements ne suffit pas. Pour réussir, il faut que les enfants aillent à l'école et qu'ils puissent trouver un emploi à la sortie. On a cru pouvoir améliorer les choses en repeignant les immeubles, mais c'est un problème complexe qu'il faut traiter dans sa globalité.

PROPOS RECUEILLIS PAR JÉRÔME PORIER

Entretien avec le sociologue américain
Richard Sennett, spécialiste des villes
et du monde du travail, auteur
de « Ensemble : pour une éthique
de la coopération »

*« Nous sommes mal armés
pour relever les défis
d'une coopération exigeante »*

Les êtres humains sont-ils naturellement enclins à coopérer ?

La coopération est inscrite dans nos gènes. Sans elle, il nous est impossible de survivre. Nous en avons besoin pour tout : aller à l'école, chercher du travail... On peut la définir comme un échange dans lequel les participants bénéficient de la rencontre. Ce comportement est aussitôt reconnaissable chez les chimpanzés qui font mutuellement leur toilette, les enfants qui construisent un château de sable, ou les hommes et les femmes qui amassent des sacs de sable pour parer à une inondation.

Le soutien mutuel est inscrit dans les gènes de tous les animaux sociaux : ils coopèrent pour accomplir ce qu'ils ne peuvent faire seuls. Mais la coopération ne saurait demeurer figée dans un comportement routinier. Elle demande à être développée et approfondie. Pourtant, dès leur entrée à l'école, la capacité des enfants à coopérer est affectée. Une raison majeure a trait à l'inégalité : elle fait une différence profonde dans la vie des enfants, inhibant leur capacité d'entrer en relation et de coopérer les uns avec les autres. L'UNICEF a publié un épais rapport sur le sujet. Il en ressort que les sociétés possédant des coefficients de Gini élevés (mesure statistique de la dispersion d'une distribution dans une population donnée), donc fortement inégalitaires, nuisent aux performances scolaires de la grande masse. L'inégalité peut donc démotiver les jeunes. Socialement, les adolescents britanniques et américains sont très souvent brimés. Ils ne croient guère au soutien de leurs pairs. Dans les pays anglo-saxons, les enfants sont moins portés qu'ailleurs à s'aider à apprendre. Coopérer passe donc par un apprentissage. C'est particulièrement vrai lorsque nous avons affaire à des gens différents de nous. Avec eux, la coopération devient un effort exigeant.

Pourquoi coopérer nous semble-t-il aussi difficile aujourd'hui ?

Nous vivons dans un univers où prédomine ce que j'appelle le « nous contre eux », que ce soit sur le mode de la compétition, pour la droite, ou de la solidarité, pour une

partie de la gauche : chacun défend les intérêts de ceux qui lui sont semblables, contre ceux qui sont différents. Les Etats-Unis sont devenus une société tribale, où l'on ne veut rien avoir affaire avec ceux qui sont différents. Le tribalisme associe solidarité avec ses semblables et agression contre ceux qui sont différents. Il se manifeste sous la forme du repli communautaire ou à travers la ségrégation territoriale entre les différentes couches sociales. Or, la coopération est justement un échange entre des personnes différentes, capables d'apprendre les unes des autres et de s'enrichir mutuellement.

Dans les sociétés humaines, le tribalisme peut donc se révéler destructeur...

Nos sociétés ont besoin de travailleurs qui passent les frontières, réunissant des ethnies, des races et des religions diverses, et engendrent des formes de vie familiale et sexuelle différentes. Le tribalisme, explique Aristote, suppose que l'on croie savoir à quoi ressemblent les autres sans les connaître. Faute d'expérience directe des autres, on se rabat sur des stéréotypes. L'expérience de première main les affaiblit-elle ? Telle était la conviction du sociologue Samuel A. Stouffer, qui observa au cours de la seconde guerre mondiale que les soldats blancs qui combattaient au milieu des Noirs avaient moins de préjugés raciaux que les autres.

Le politologue Robert Putnam a démenti Stouffer et Aristote. Il a constaté qu'une expérience de première main de la diversité conduit les gens à se tenir en retrait de leur voisinage. Inversement, les gens qui vivent dans des communautés locales homogènes semblent plus sociables et plus curieux des autres dans le grand monde. L'étude géante sur laquelle il fonde ces propositions profile des attitudes plutôt qu'un comportement effectif. Dans la vie quotidienne, nous sommes constamment tenus de frayer avec des gens que nous craignons, que nous n'aimons pas ou, tout simplement, que nous ne comprenons pas. L'idée de Putnam est que, confrontés à ces défis, les gens sont d'abord enclins au retrait ou, comme il dit, à « *hiberner* ». Le sociologue Jeffrey Goldfarb va plus loin que Putnam en expliquant que nous assistons aujourd'hui à l'émergence d'une « *société cynique* », dont les citoyens sont mal disposés à coopérer.

Vous dites que le monde du travail moderne favorise de moins en moins la coopération. Comment en est-on arrivé là ?

La société moderne a affaibli la coopération de différentes manières. La plus directe de ces faiblesses concerne l'inégalité. Mesurée à l'aide de l'indice de Gini, elle s'est accrue de façon spectaculaire dans la dernière génération, dans les sociétés en voie de développement comme dans les sociétés développées. Dans l'expérience quotidienne, les inégalités économiques se traduisent par une distance sociale : l'élite s'éloigne de la masse. Les espérances et les luttes d'un chauffeur de camion et d'un banquier n'ont guère de points communs. Les distances de ce genre mettent légitimement en colère les gens ordinaires. La pensée « nous contre eux » est un résultat rationnel. Les changements affectant la main-d'œuvre moderne ont affaibli d'une autre façon le désir et la capacité de coopérer avec ceux qui ne sont pas pareils.

En principe, chaque organisation moderne est favorable à la coopération. En pratique, leur structure l'entrave. J'en veux pour preuve les discussions managériales sur « l'effet silo », l'isolement des individus et des départements en différentes unités, des gens et des groupes qui partagent peu et qui thésaurisent des informations précieuses pour d'autres. Les changements touchant le temps que les gens passent à travailler ensemble accentuent cet isolement. Les nouvelles formes de capitalisme privilégient le travail à court terme, aussi bien dans les organisations publiques que privées. Un jeune entré dans la vie active en 2000 changera d'employeur douze à quinze fois au cours de sa vie active. Quand les gens ne restent pas longtemps dans une institu-

tion, leur connaissance de l'organisation et leur attachement faiblissent. L'effet de ce système économique est d'empêcher les travailleurs de nouer des relations sociales d'entraide.

La difficulté à coopérer en se limite pas seulement au monde du travail...

Les relations superficielles et les liens institutionnels de courte durée renforcent l'effet silo : les gens restent dans leur coin, ne se mêlent pas des problèmes qui ne sont pas de leur ressort immédiat. En particulier, ils ne se rapprochent pas des membres de l'institution qui font quelque chose de différent. La société produit un nouveau type de caractère : un genre de personne voué à réduire les angoisses que peuvent inspirer les différences, qu'elles soient de nature politique, raciale, religieuse, ethnique ou érotique. Son objectif est d'éviter l'excitation, d'être aussi peu stimulé que possible par des différences profondes. Le retrait dont parle Robert Putnam est une façon de réduire ces provocations. L'homogénéisation du goût également. L'homogénéisation culturelle est apparente dans l'architecture moderne, l'habillement, les fast-foods, la musique populaire, les hôtels... Le désir de neutraliser la différence naît d'une angoisse de la différence, qui recoupe l'économie de la culture mondiale de la consommation.

Un des résultats est l'affaiblissement de l'élan qui pousse à coopérer avec ceux qui demeurent irréductiblement « autres ». C'est pourquoi les temps modernes sont mal armés pour relever les défis que pose une forme de coopération exigeante. De nos jours, les robots remplacent une main-d'œuvre humaine dans la prestation de services aussi bien que dans la fabrication d'objets. La déqualification des travailleurs affecte le plan social : les gens perdent les compétences nécessaires pour faire face aux différences irréductibles, alors que l'inégalité matérielle les isole et que le travail à court terme rend les contacts sociaux plus superficiels et suscite l'angoisse envers l'autre. Nous sommes en train de perdre les compétences indispensables à la bonne marche d'une société complexe.

La technologie pourrait-elle nous permettre de reconstruire un monde plus coopératif ?

La vérité est qu'on n'en sait rien. Les e-mails et les textos que nous échangeons développent rarement une pensée complexe. « J'aime » ou « j'aime pas », c'est binaire. Facebook n'est pas bon pour la coopération. Coopérer nécessite d'apprendre à écouter les autres, à interpréter leur façon de parler, leurs non-dits, leur gestuelle. C'est une forme d'art qu'aucun logiciel ne peut reproduire. Un musicien dans un orchestre doit écouter les autres pour se mettre au diapason. Si chacun joue sa propre partition dans son coin, le résultat sera médiocre.

Votre dernier livre, « Ensemble, pour une éthique de la coopération » (Albin Michel, 2014), dénonce l'ère du « nous contre eux ». L'élection de Donald Trump vous a donné raison...

Je n'ai pas été vraiment surpris par le résultat de l'élection américaine. Les Etats-Unis traversent une passe difficile, il faudra du temps pour en sortir. Le pays est profondément marqué par le racisme et Donald Trump en est le symptôme. Le mythe de la société multiculturelle a disparu : les Etats-Unis sont en train de devenir un pays fasciste. Le « nous contre eux » occupe une place centrale dans son paysage politique. Aux Etats-Unis et en Grande-Bretagne, la distance entre l'élite et les masses se creuse, tout comme les inégalités. Les membres de ces sociétés ont de moins en moins un destin commun à partager. Je me suis demandé ce que l'on pouvait faire face à la montée du tribalisme. Vivre avec la différence pose des problèmes si vastes qu'il ne saurait exister de solution unique ou totale.

Vous restez malgré tout optimiste !

C'est mon côté américain. Il faut garder espoir, car les capacités de coopération des gens sont bien plus grandes et complexes que les institutions actuelles, comme l'école ou l'entreprise, le permettent. Il existe donc un potentiel invisible qu'une meilleure organisation pourrait exploiter. En outre, un manque de compréhension ne devrait pas nous empêcher de nous engager avec d'autres. Montaigne a écrit : « *Quand je me joue à ma chatte, qui sait si elle passe son temps de moi plus que je ne fais d'elle ?* » Il voulait dire que nous ne pouvons jamais sonder la vie des autres, que ce soient des chats ou des êtres humains. Mais ce manque de compréhension n'empêchait pas Montaigne de bien s'entendre et de jouer avec son animal énigmatique.

PROPOS RECUEILLIS PAR JÉRÔME PORIER



2 Enjeux

Mixité sociale : pourquoi tant de controverses

*Par Christine Lelévrier,
professeur, Ecole d'Urbanisme
de Paris, laboratoire Lab'urba,
Université Paris-Est-Créteil.
Sociologue-urbaniste, elle
préside le comité scientifique
de l'Observatoire de la mixité
sociale (OMIS)*

La mixité n'est pas un terme académique et scientifique – même si les chercheurs, en se positionnant dans les débats, tendent à la faire exister comme telle. C'est bien avant tout un mot de l'action publique dont l'usage est relativement récent même si l'idée est ancienne, en particulier dans le champ des politiques de l'habitat et de la ville. Depuis les années 1990, la mixité est devenue un leitmotiv des discours politiques et un objet de débat dans les médias comme dans l'opinion publique. L'idée que la mixité, le mélange et la rencontre de populations différentes dans une ville sont préférables à la ségrégation ferait sans doute l'unanimité. Mais entre l'idéal et la pratique, il y a un monde. Du côté des citoyens, comme dit l'un des habitants interrogés dans ce rapport, « *la mixité, tout le monde en parle, mais personne ne la vit* ».

Certains choix d'évitement de collèges dans des quartiers pourtant mélangés le démontrent. Du côté de l'action publique, l'intention de favoriser la mixité peut servir des stratégies locales très diverses, pas toujours en adéquation avec l'objectif affiché. Ainsi, les politiques menées peuvent conduire à des effets différents, voire inverses de ceux escomptés ou annoncés. Comme le dit un élu interrogé dans ce rapport : « *Dire qu'il faut plus de mixité sociale aboutit souvent à dire : il faut moins de pauvres là où je suis.* »

Difficile alors de considérer la mixité comme une sorte d'état mesurable et stable dans le temps de la répartition de populations diverses, diversité dont on serait capable de définir les catégories, les échelles, les seuils. On peut bien sûr mesurer et cartographier des indices de ségrégation sur un territoire et montrer ainsi des différences socio-écono-

miques, sources d'inégalités. Mais d'une part, quelles seraient les références, les normes spatiales et sociales, permettant de considérer qu'il y a mixité ? D'autre part, les espaces considérés changent dans le temps ; ils varient aussi selon les mobilités des populations, transformant en permanence ces espaces. Enfin, est-ce bien de cela ou de cela seulement dont il s'agit dans les usages et les débats autour du terme « mixité », terme qui s'apparente souvent à une valeur, voire à une croyance ? Ce que l'on peut en tout cas observer et analyser, ce sont surtout des politiques mises en œuvre au nom de la mixité. Et ce dont on peut rendre compte, ce sont des controverses qui opposent le plus souvent chercheurs et acteurs, portant du reste davantage sur les ambiguïtés et paradoxes de ces politiques que sur les enjeux d'inégalités qui pourraient les justifier.

C'est bien l'objet de ce premier rapport de l'Observatoire de la mixité sociale qui aborde la mixité sous un angle particulier qui est aussi un champ d'action, celui de l'habitat, et le traite à l'échelle de l'Ile-de-France, région particulièrement concernée. Les rapports qui suivront auront vocation à traiter d'autres enjeux importants tels que l'école, la culture ou encore l'espace public. L'ensemble des contributions de ce rapport observe avant tout « la mixité en pratique » dans le champ de l'habitat, en croisant des regards de chercheurs, d'élus, de praticiens, d'habitants autour d'expériences locales, choisies par

UN TERME RÉCENT, UNE NOTION ANCIENNE

Difficile de répondre de façon tranchée sur l'origine de la notion de mixité sociale. Le risque est, d'un côté, de verser dans l'anachronisme en projetant dans le passé une notion du présent, de l'autre de céder au « présentisme » qui ferait surgir cette question de nulle part et ne permettrait pas d'en saisir les influences et origines. Les travaux des chercheurs, historiens ou sociologues, apportent néanmoins quelques éléments pour aborder cette notion avec le recul nécessaire.

Tout d'abord, dès lors que l'on se réfère au temps passé, il importe de dissocier le mot de l'idée. Le terme « mixité sociale » est récent, et son emploi pour des périodes antérieures relève de l'anachronisme. Il émerge progressivement dans le monde professionnel urbain dans les années 1980 et intègre le registre de l'action publique la décennie suivante. Pour autant, le principe selon lequel il serait préférable de mêler les groupes sociaux dans l'espace urbain plutôt que les séparer, est plus ancien. Les historiens s'accordent sur le fait que toute politique franchement ségrégative est refusée, par la gauche comme par la droite, pour toute la période contemporaine (1760-1960). Cela est lié à la diffusion de l'idéal démocratique, mais aussi, chez certains réformateurs, à la crainte de « l'entassement » dans les quartiers

populaires, qui évoquait à la fois les risques de débordements politiques, sanitaires ou moraux. Dès le XIX^e siècle, on observe la formulation, par les socialistes utopiques d'abord, puis par la première génération d'urbanistes, de projets de ville proposant un ordre social et urbain plus juste. On peut ainsi remonter le fil d'une histoire de l'habitat ou de la ville égalitaire depuis l'habitation communautaire utopique de l'Américain Robert Owen ou d'Etienne Cabet jusqu'aux phalanstères inspirés du philosophe Charles Fourier, fondés sur la cohabitation, la coopération et l'accès de tous aux équipements. Mais le consensus autour de ce principe politique n'empêche pas la diffusion, à partir de la révolution industrielle, de pratiques urbaines plus utilitaristes qui mettent en œuvre la séparation des groupes sociaux dans l'espace urbain. Il en est ainsi par exemple des cités patronales qui traduisent en plan les hiérarchies des usines : ouvriers d'un côté, contremaîtres de l'autre, ingénieurs plus loin.

Ensuite, la constitution du débat public autour de la mixité sociale dans l'habitat est à lire en parallèle de l'histoire des politiques du logement. Jusqu'à la fin du XIX^e siècle, la construction du logement et sa gestion restaient l'apanage des seuls acteurs privés (propriétaires, spéculateurs, industriels...), laissant les acteurs publics

le conseil scientifique, et mises en récit par des journalistes. Elles sont restituées dans un cadre plus général à travers une réflexion sur les questions de mesure et d'observation et un retour sur l'histoire des politiques du logement.

Mais il importe de revenir d'abord sur les sens du mot mixité, sur les intentions et instruments de l'action publique en matière d'habitat et sur la teneur des controverses liées aux ambiguïtés et paradoxes de la mixité.

DE L'UNITÉ DE LA VILLE À LA COHÉSION DE LA SOCIÉTÉ

Une des raisons pour laquelle la mixité a tant de succès du côté des politiques et de l'opinion publique tient au fait qu'elle peut représenter un double idéal : idéal de ville et idéal d'une société faite d'égalité, d'échanges et de solidarité.

La notion trouve d'abord ses racines chez les théoriciens de la ville et concepteurs de l'habitat qui considèrent la diversité comme un principe d'unité et d'équilibre, évoquant l'idée « d'harmonie » reprise autour de la construction des grands ensembles. Aujourd'hui encore, la ville idéale des urbanistes reste une ville dotée de toutes les fonctions, ouverte à tous les usages et tous les groupes sociaux. Les opérations de rénovation ur-

« à la porte » de la sphère de l'habitat. Si le refus d'une concentration de la pauvreté était donc largement partagé, il a fallu attendre l'adoption des premiers dispositifs d'action publiques en matière de logement à la fin du XIX^e siècle (aide à l'accès à la propriété puis premiers logements sociaux) pour doter les acteurs publics d'outils d'intervention sur le bâti et le peuplement.

Ainsi les premiers immeubles locatifs sociaux, dits habitations à bon marché, ont été conçus avec cette idée d'influer sur les modalités d'urbanisation d'un quartier, mais aussi sur leur peuplement, notamment par une forte sélection économique et morale des candidats. De même, les grands ensembles construits à partir des années 1950 étaient destinés, en théorie, à loger un large spectre de ménages et à créer une génération « d'hommes nouveaux », là aussi par opposition aux quartiers populaires traditionnels considérés comme des lieux pathogènes de concentration de la pauvreté. Ce n'est que dans un second temps que certains de ces mêmes quartiers ont été associés à des logiques ségrégatives et ont fait l'objet de politiques réparatrices dites de « mixité sociale ». Enfin, attention au mythe de la ville mixte ! La notion de mixité sociale renvoie souvent au mythe implicite mais récurrent d'une ville passée plus harmonieuse, où cohabiteraient plus facilement des catégories de population diverses. Ce mythe emprunte

parfois à l'image d'Epinal de l'immeuble haussmannien où se mêleraient ménages aisés dans les étages nobles et gens de peu dans les étages. Au-delà de cet exemple iconique, la ville historique était-elle effectivement plus mixte ? Les historiens n'apportent pas de réponse univoque, mais mettent en lumière des configurations mouvantes, variables dans le temps et surtout très contextuelles.

Le focus sur l'immeuble haussmannien par exemple, s'il témoigne certes de cohabitations inédites, a tendance à évincer la question des rapports de domination entre les différentes catégories sociales au sein de l'immeuble. A l'échelle urbaine, il élude par ailleurs le processus, parallèle à l'haussmannisation, d'extension anarchique des faubourgs et d'éjection progressive des catégories populaires des centres urbains.

Dernière précaution. La question de la mixité ne peut s'appréhender selon le seul critère de la répartition de la population dans l'espace, mais doit prendre aussi en compte la perception de cette répartition. Là encore, l'histoire montre des configurations variées. A situation apparemment égale, la perception peut être radicalement différente.

CLAIRE CARRIOU,
MAÎTRE DE CONFÉRENCES EN URBANISME
À L'UNIVERSITÉ UNIVERSITÉ PARIS-OUEST
NANTERRE LA DÉFENSE

baine ou les discours de ceux qui fabriquent la ville témoignent de la prégnance de cette représentation.

Ensuite, la mixité semble a priori une réponse simple à ce que certains chercheurs ont appelé « la nouvelle question sociale », celle d'une montée des processus d'exclusion liée à la précarisation de l'emploi et s'inscrivant plus fortement dans certains quartiers de la ville. Ce n'est pas un hasard si les premières politiques qui prônent l'idée de mixité sont celles qui visent des quartiers populaires. Le rapport d'Hubert Dubedout, alors maire (PS) de Grenoble, pose dès les années 1980 la concentration de populations pauvres et pour partie immigrées dans certains quartiers de la ville, comme un problème public. Autrement dit, par-delà les inégalités de classe sociale et de position sur le marché du travail, cette concentration produirait en elle-même des effets jugés négatifs, freinant l'intégration des habitants, rendant plus difficile la gestion des quartiers concernés et pouvant représenter un risque pour la cohésion nationale. C'est du moins la teneur des discours justifiant les politiques publiques ciblant ces quartiers.

Deux grands types de justifications idéologiques sont au cœur de ces politiques et se sont aussi affirmés dans le temps, participant de la forte adhésion du monde politique et des acteurs publics à l'idée de la mixité : l'idée « d'effets de quartier » négatifs et les valeurs républicaines attribuées à la notion de mixité.

Atténuer les « effets de quartier »

Ce postulat de l'action publique sera étayé par des travaux sociologiques menés à la fin des années 1980 aux Etats-Unis sur les ghettos noirs. Les analyses statistiques menées ensuite dans les pays européens tendraient à montrer l'existence, toutes choses égales par ailleurs, d'« effets de quartier » qui réduiraient les chances de réussite scolaire ou d'accès à l'emploi et limiteraient les trajectoires d'insertion des habitants des zones défavorisées. Parmi les explications avancées figurent la nature des réseaux – trop repliés sur la sphère familiale et communautaire – ; l'absence de modèles sociaux diversifiés ; l'adoption de normes sociales différentes de celles de l'ensemble de la société et, enfin, la mauvaise réputation du quartier qui pénaliserait ses habitants. On comprend alors que l'arrivée (ou le retour) des classes moyennes dans ces quartiers soit considérée comme positive, aussi bien pour ces dernières que pour les habitants. La cohabitation entre ces différents groupes sociaux permettrait à des comportements différents de se confronter et par ailleurs accroîtrait la viabilité des commerces et des services locaux. Nombreuses sont les critiques faites à ces théories, nous y reviendrons. Il n'empêche qu'elles servent la cause de la mixité, censée lutter contre les inégalités, favoriser une vie collective pacifiée, et présentée comme une action publique réparatrice et compensatrice. L'introduction du lieu de résidence comme nouveau critère de discrimination dans la loi en 2014, renvoie à cette idée d'inégalités de traitement fondées sur l'appartenance à des lieux concentrant des difficultés sociales.

Une valeur de la République

La France n'est pas le seul pays à mettre en œuvre des politiques d'habitat au nom de la mixité, dispositifs justifiés en partie par ce postulat d'effets de quartier. Pourtant, nulle part ailleurs, la mixité ne constitue une référence aussi transversale et n'est surtout autant associée à une certaine idée de la cohésion sociale et de « l'intégration ». La mixité est mobilisée dans les discours politiques comme une valeur de la République, faisant écho à celles d'égalité et de laïcité. L'association forte entre mixité et école, mixité et concentration de communautés dans les « banlieues » ou mixité et religion, a de quoi surprendre d'autres pays européens. Concernant l'habitat, au-delà de la question de la diversité de l'offre d'habitat et du mélange social, c'est très souvent celle de l'intégration des étrangers à la société française qui est sous-jacente. La crainte de voir se former des regroupements communautaires est très présente dans les débats. On est très loin, en France, de la reconnaissance de la diversité et de la différence qui, dans d'autres pays, se traduit par une perception plus positive des regroupements d'immigrés dans la ville ou débouche sur des politiques explicitement tournées vers ces groupes. Influençant fortement la conception

des politiques publiques, cette force « républicaine » de la mixité fait partie de ses ambiguïtés suscitant les critiques, nous y reviendrons.

Ces conceptions unitaires de la cohésion nationale et ces modèles universalistes ne sont pas sans effet sur les politiques du logement. Ainsi, le logement social reste ouvert au plus grand nombre et il n'est pas question en France de le réserver aux plus modestes, contrairement à l'orientation prise par plusieurs pays, dont le Royaume-Uni. De fait, la mixité sert aussi fortement d'argumentation du côté des bailleurs sociaux en faveur d'un maintien d'un logement social universaliste, justifiant son développement et sa diversification, d'où sa position particulière au sein de l'Europe.

UN INSTRUMENT CENTRAL

Parler de politiques de mixité sociale serait un peu abusif, mais il existe bien des politiques de l'habitat et de la ville menées au nom de la mixité sociale, dotées d'un arsenal législatif qui ne cesse de se renforcer depuis les années 2000. Ces politiques ont en commun un même objectif affiché de lutte contre la ségrégation, ainsi qu'une cible territoriale – qu'il s'agisse de patrimoines de logement, de quartiers ou de communes.

On peut distinguer deux formes d'action très différentes à la fois dans le type d'espaces concernés et dans leurs effets. La première et la plus ancienne vise des quartiers populaires dits « prioritaires », principalement les grands ensembles d'habitat social des années 1960, dans lesquels les pouvoirs publics cherchent à déconcentrer la pauvreté, et cela depuis les années 1980. Cette politique n'est pas propre à la France et a été mise en place dans d'autres pays européens qui avaient une forte part de logements sociaux construits à la même période (Royaume-Uni, Danemark, Pays-Bas, Suède...). La seconde, expérimentée depuis les années 1990, cible l'ensemble des communes du territoire national, qui, au contraire, concentrent des populations à hauts revenus, et dans lesquelles la loi incite à la construction de logements sociaux. Même si d'autres pays expérimentent localement des dispositifs incitant à construire du logement abordable dans ce type d'espaces urbains, la France est le seul pays à avoir instauré ce dispositif national ambitieux.

Les deux politiques sont de plus en plus étroitement liées, l'une visant plus de diversité dans les quartiers pauvres, l'autre dans les communes riches. Mais les intentions des politiques de transformation des quartiers populaires vont bien au-delà d'une simple diversité de la population. Cherchant à résoudre d'autres problèmes sociaux et démolissant des logements habités, elles ont des conséquences plus directes sur des populations qui ont peu de choix résidentiel et peuvent se retrouver déplacées ailleurs.

Ces deux politiques, déconcentration de la pauvreté par la rénovation/restructuration urbaine de quartiers prioritaires d'un côté et diversification de la population des communes aisées par la construction d'un quota imposé de logements sociaux de l'autre, ont en commun d'agir sur l'offre de logements.

Une troisième voie consiste à agir sur le peuplement de l'ensemble du parc social, neuf et existant, à travers une volonté de maîtrise concertée et territorialisée des attributions de logement ou/et des mobilités des populations, stratégie renforcée en France depuis 2013. Le logement social reste l'instrument principal de ces politiques menées au nom de la mixité, que l'on cherche à les démolir là où l'on considère qu'il y en a trop, à rééquilibrer l'offre neuve dans une logique de solidarité nationale, ou à infléchir son peuplement, à travers notamment des mesures visant les attributions de logements.

Déconcentrer la pauvreté et diversifier l'habitat

Les politiques les plus communes aux pays européens sont celles qui ciblent les quartiers pauvres, souvent qualifiés de « ghettos » dans une logique de lutte contre l'exclusion par la déconcentration, de dilution de la pauvreté. La rhétorique qui légitime ces politiques est assez consensuelle et repose sur la représentation négative de la concentration et des effets de quartier évoquée précédemment. En Europe, des politiques de quartier (*area-based policies*) ont été mises en place dans les années 1980, visant à lutter contre

GHETTOS OU « QUARTIERS-TREMPAINS » ?

Un grand débat traverse les sciences sociales : les quartiers populaires où se concentrent les migrants sont-ils des ghettos ou sont-ils au contraire des quartiers d'accueil, fonctionnant comme une première étape vers l'intégration ? La littérature française tend à privilégier la première thèse. Le livre de Doug Saunders, *Du village à la ville : Comment les migrants changent le monde* (Seuil, 2012), offre des éléments substantiels en faveur de la seconde.

A l'issue d'enquêtes au long cours menées à travers le monde, Doug Saunders entraîne son lecteur dans une vingtaine de quartiers de grandes métropoles où se concentrent des migrants, de la Chine à l'Amérique du Sud, en passant par l'Inde, l'Europe, l'Afrique et l'Amérique du Nord. La succession d'études de cas rend le propos parfois répétitif et c'est davantage un livre qui se butine qu'un roman qu'on lit d'une traite.

L'ouvrage se distingue par un optimisme qui en surprendra certains. Il fait des migrants un vecteur de dynamisme économique et d'enrichissement culturel. Il n'est sans doute pas anodin que Doug Saunders soit un journaliste canado-britannique qui travaille pour l'un des grands quotidiens de Toronto, *The Globe and Mail*.

Au Canada, en effet, l'immigration est quasi constitutive de l'identité nationale. Et ce pays est aussi l'une des patries du multiculturalisme. Ainsi, à l'heure où les discours dominants font des migrants une charge pour les services sociaux, des concurrents pour les travailleurs les plus fragiles, cette lecture ouvre d'autres perspectives. Le livre rappelle que, dans une économie mondialisée, les migrants sont souvent des ressources pour les échanges économiques. Cet optimisme peut paraître naïf et Doug Saunders fait peu de cas de la pression sur les salaires qu'exercent les migrants pour les emplois peu qualifiés. Et



aujourd'hui, avec la mise en place du Brexit, on sourit quelque peu quand on lit les pages mettant en avant les capacités intégratrices de la capitale britannique. Ceci étant, Doug Saunders montre de manière convaincante que les quartiers où se concentrent les migrants ne sont pas nécessairement des ghettos. Il réactualise ici un des modèles classiques de la sociologie : le modèle de l'assimilation spatiale proposé par les sociologues de l'Ecole de Chicago, dans les années 1920. Dans cette optique, quand une famille immigrée ou migrante rejoint un quartier où se concentrent d'autres familles de la même origine, elle ne vient pas s'enfermer dans un quartier plus ou moins ghettoisé, elle vient bénéficier des ressources que peuvent lui apporter ses compatriotes. Elle peut notamment monter une petite entreprise avec leur soutien financier ou leur aide matérielle. Elle peut également compter sur eux pour être ses premiers clients. Ces soutiens sont particulièrement importants lorsque l'on arrive dans un pays que l'on connaît mal et où l'on ne dispose pas d'un accès facile aux circuits économiques dits formels, et aux prêts bancaires notamment. Le quartier d'accueil des migrants et immigrés, loin d'être une nasse, peut alors être une base, un « quartier-tremplin » pour reprendre le terme de Doug

Saunders. Pour l'auteur canadien, là réside la clé qui doit fonder les politiques publiques : encourager ce rôle de tremplin.

Dans ce domaine, la France apparaît comme un contre-exemple. Les pages consacrées au quartier des Pyramides, à Evry (Essonne), ont une tonalité particulièrement négative, d'autant plus que Doug Saunders a mené son enquête au moment des émeutes de 2005. Deux points méritent que l'on s'y attarde. Le premier est la critique du logement social et de l'intervention jugée excessive de l'Etat. Doug Saunders ne nie évidemment pas les difficultés matérielles auxquelles se heurtent les migrants lorsqu'ils arrivent dans une grande métropole. Leurs conditions de logement sont trop souvent indignes. Leur proposer des logements publics peut alors paraître une bonne chose. Cela l'est, mais seulement en partie, car dans de nombreux cas, les familles qui s'en sortent le mieux sont celles qui se sont installées dans des quartiers où il leur était possible d'accéder à la propriété et d'améliorer ainsi progressivement leur sort, y compris en commençant par construire une baraque en tôle ondulée.

Doug Saunders veut pour preuve du caractère positif du processus ainsi enclenché la gentrification de nombreux quartiers d'accueil des migrants dans les grandes métropoles, à l'instar du cas devenu presque emblématique de Santa Marta à Rio Janeiro, favela dominant la plage de Botafogo devenue destination touristique. Ce type d'exemples est certes très discutable, car la gentrification est loin de profiter systématiquement aux habitants les plus modestes, notamment ceux qui ne sont pas propriétaires, mais il invite à la réflexion face à des grands ensembles des banlieues populaires françaises dont l'horizon est moins la revalorisation que la destruction. Doug Saunders critique également la faible évolutivité des grands ensembles. A la différence des quartiers anciens traditionnels ou des bidonvilles montés de bric et de

broc, les usages de l'espace dans les grands ensembles sont très normés. Il est très difficile pour une famille de monter une affaire, qu'il s'agisse d'une petite épicerie, d'un bar, d'un atelier de retouches ou d'un atelier de réparation automobile. C'est là un point souvent aveugle des grandes opérations de rénovation urbaine engagées en France. La question du commerce ou de l'artisanat est généralement ignorée et, quand elle est prise en considération, c'est seulement dans la perspective d'un service à apporter aux habitants, pas comme vecteur d'opportunités économiques locales. Les porteurs des politiques de rénovation urbaine ont là des leçons qu'ils seraient avisés de retenir.

La tonalité du livre est clairement libérale, au sens nord-américain de la notion. Il pense que les migrants sont les mieux placés pour savoir ce qui est bon pour eux et qu'ils devraient à ce titre décider autant que possible de l'aménagement de leurs quartiers. Il pense également que l'intégration économique peut mener vers l'intégration politique et sociale. Il considère aussi que la propriété individuelle est vectrice de réussite économique, et que si la puissance publique doit intervenir, c'est moins pour proposer des logements sociaux que pour garantir les droits de propriété des plus modestes dans des contextes où cela est loin d'être acquis (dans les favelas, par exemple, ou dans les quartiers squattés).

Cette vision est presque à l'opposé de celle qui oriente depuis des décennies les politiques publiques françaises, et ceci tant sous des gouvernements de droite que de gauche. On peut ne pas partager les orientations politiques de Doug Saunders. Et beaucoup de ses arguments sont discutables. Il n'empêche, dans le débat public actuel, la lecture de *Du village à la ville* est recommandable, ne serait-ce que pour mettre à l'épreuve ses propres convictions.

ERIC CHARMES

ces concentrations, au départ plutôt à travers la réhabilitation des logements et des mesures d'insertion sociale. Mais le bilan qui en est fait à la fin des années 1980 n'est pas très positif. En 1991, en France, le rapport de Jean-Marie Delarue (Conseil d'Etat), établi à la demande du ministre de la ville de l'époque, fait le constat d'une non-réduction de la pauvreté et d'une faible amélioration de la situation des habitants des quartiers concernés. Aussi va-t-il jusqu'à suggérer de renoncer à cet objectif « *illusoire* » de mixité sociale et de centrer les actions sur le développement économique de ces quartiers et l'emploi des habitants. Pourtant, à partir du milieu des années 1990, les instruments de ces politiques de mixité vont se renforcer avec des zones franches urbaines, incitant les entreprises à s'installer dans ces quartiers populaires (mixité fonctionnelle) et des mesures visant à faire rester les salariés ou à les attirer dans le logement social (Pacte de relance de 1996). En Europe, les politiques de quartier vont connaître une même inflexion vers des programmes lourds de démolition-reconstruction, visant à agir sur l'offre de logements et l'attractivité des lieux à la fin des années 1990.

La France avait amorcé ce mouvement en prônant le désenclavement et le renouvellement urbain dans une cinquantaine de quartiers. A partir de 2003, date de mise en œuvre du premier Programme de rénovation urbaine (PRU), cette option stratégique a été étendue à près de 500 quartiers et a pris une autre ampleur. La « diversification de l'habitat » en est l'instrument principal, ces programmes privilégiant dans ces quartiers une offre de logements aux formes architecturales et urbaines attrayantes, mais surtout aux statuts plus divers : locatifs privés et accession, sociale et privée. Seront principalement concernés les grands ensembles de logement social des années 1950-1960. Démolir une partie des logements sociaux, reconstruire du logement privé (locatif ou en accession) et reconstruire le même nombre de logements sociaux mais en dehors des quartiers dits en difficulté, telle est peu ou prou la logique de ce programme en France. Dix ans après, les rapports et bilans officiels comme ceux des chercheurs ont fait le même constat d'effets quasi-nuls sur l'occupation sociale des quartiers concernés.

Au lieu de conduire à une interrogation sur la pertinence et le sens de ces politiques, ces bilans ont conforté au contraire l'idée que l'échec de la mixité tenait à l'inefficacité des instruments. Ainsi, dix ans après, le Nouveau programme de renouvellement urbain de 2014 (NPNRU) s'inscrit dans la poursuite du précédent. Il durcit encore les conditions de mise en œuvre de la mixité, puisque 100 % de l'offre de logements sociaux doit se reconstruire hors de ces quartiers rénovés et dans des communes qui n'ont pas plus de 20 % de logements sociaux tandis que l'offre privée doit remplacer les logements démolis dans ces quartiers. La logique d'une déconcentration de la pauvreté est également plus prégnante puisque les 1 300 quartiers visés par la politique de la ville, dont 400 sont concernés par le renouvellement urbain, ont été retenus sur un critère unique, celui de la concentration de populations à bas revenus.

Dans une grande partie des pays européens concernés, ces programmes de restructuration urbaine et de diversification de l'habitat des quartiers populaires ont été arrêtés ou considérablement réduits. Ce ne sont pas tant les résultats mitigés des évaluations menées sur le devenir des populations qui ont conduit à l'arrêt de ces politiques que la réduction des budgets publics, laissant place à une mixité de gentrification essentiellement conduite par des acteurs privés et accélérant plus fortement le changement social. La France est l'un des rares pays à avoir maintenu une politique de la ville nationale qui reste assez ambitieuse et se trouve relégitimée par l'objectif de mixité.

Plus d'offre dans les territoires peu dotés

L'objectif de mixité sociale s'est aussi affirmé dans l'ensemble des politiques urbaines. Dans plusieurs villes européennes, des mesures peuvent être prises qui instaurent des quotas obligatoires de logements sociaux ou abordables, principalement dans le cadre des documents locaux d'urbanisme. Ces quotas pouvant aller de 20 % à 50 % dans les nouvelles opérations de logements. En revanche, la France est le seul pays à avoir adopté une loi visant à faire, sur l'ensemble du territoire, de la mixité par une répartition équi-

TORTUES ROUGES ET VERTES, LA THÉORIE DE THOMAS SCHELLING

Un quartier se paupérise lorsque des personnes pauvres s'y installent ou lorsque ses occupants les plus aisés le quittent. Ce type de transformation résulte en partie de la volonté de ces derniers de mettre les plus modestes qu'eux à distance, mais ce n'est qu'un aspect des choses. C'est ce que suggère un modèle élaboré au tournant des années 1970 par l'économiste Thomas Schelling, devenu Prix Nobel d'économie en 2005.

Ce modèle, qui fait aujourd'hui partie des grands classiques de la théorie sociale, analyse la répartition de la population en fonction de son degré de tolérance à la différence, sous l'hypothèse d'un libre choix du lieu de résidence. Ce modèle, très simple, a été repris pour simuler informatiquement les mécanismes de la ségrégation. La plus connue de ces simulations prend en considération deux populations de tortues caractérisées par leur seule couleur, des tortues vertes et rouges (les premiers modèles informatiques ont en effet été élaborés en logo, langage informatique dans lequel la tortue occupe une place importante). Ces populations sont mélangées aléatoirement sur un damier. Les tortues sont ensuite déplacées lorsque leur voisinage (qui compte huit cases) comprend trop de tortues de couleur différente de la leur, selon un seuil défini à l'avance, dit seuil de tolérance. Bien évidemment, lorsque ce seuil est bas, les déplacements successifs aboutissent à une séparation totale des deux populations. Mais l'intérêt du modèle est de montrer que, même lorsque la tolérance est relativement élevée (dans l'exemple, les tortues acceptent jusqu'à plus de la moitié de tortues d'une couleur différente dans leur voisinage immédiat), les deux populations restent nettement séparées, avec entre elles un espace tampon constitué par les cases libres.

Des travaux plus récents, s'appuyant des techniques de simulation beaucoup plus élaborées, sont allés plus loin, montrant que même lorsque les deux populations désirent se mélanger, l'espace reste très divisé. Ces modèles ont fait l'objet d'abondantes critiques, notamment de la part des sociologues. Ils ont de fait des limites claires. Ainsi, dans la réalité, la diversité des populations n'est pas réductible à deux couleurs. Ensuite, comme beaucoup d'autres modèles économiques, ils

reposent sur des hypothèses peu réalistes, attribuant aux individus des capacités de choix et d'action qu'ils n'ont que rarement. En matière de lieu de résidence, l'éventail des possibles est pour beaucoup de personnes très limité et les choix sont contraints par les ressources économiques.

Ces modèles éclairent cependant certains paradoxes des métropoles contemporaines. Ainsi, dans les quartiers en gentrification, beaucoup de ménages aisés affichent des convictions fortes en faveur de la mixité sociale. Mais, dans le même temps, plus les citadins sont attirés par la diversité sociale des quartiers en gentrification, plus les ménages les plus modestes de ces quartiers sont évincés au profit de ménages plus aisés qui, bientôt, se retrouvent entre eux. Ces modèles éclairent également les questions morales posées par la ségrégation. Ils soulignent que la spécialisation de l'espace n'est pas seulement, ni même nécessairement, le résultat d'un rejet de l'autre. Par conséquent, stigmatiser le séparatisme ne saurait suffire à assurer la diversité sociale. D'autres forces poussent au regroupement de populations semblables et à la division sociale des métropoles. L'une est tout simplement la possibilité de choisir son quartier d'habitation, et donc le type de voisinage avec lequel on veut résider. Ces constats ne disent toutefois rien de ce qu'il conviendrait de faire. Les économistes libéraux, dont Thomas Schelling faisait partie, pourront y voir une légitimation de la ségrégation comme prix à payer de l'exercice des libertés individuelles. D'autres y verront plutôt des enseignements pour l'action publique.

Grossièrement, on peut distinguer deux points de vue. Le premier consisterait à dire qu'il est vain et moralement douteux de vouloir lutter contre la spécialisation sociale de l'espace et qu'il faut concentrer l'action publique sur la redistribution des ressources plutôt que sur la redistribution des populations. L'autre souligne que si la diversité ne peut pas être obtenue par le seul jeu du marché immobilier, alors même qu'elle est tolérée, voire désirée, les pouvoirs publics doivent intervenir pour permettre un peuplement conforme aux idéaux collectifs, par exemple en imposant des formes de mixité.

ERIC CHARMES

librée des nouveaux logements sociaux construits. A partir de la loi d'orientation sur la ville en 1990, et surtout, de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) en 2000, la mixité est devenue une référence normative et prescriptive de l'ensemble des politiques urbaines. En réalité, ce n'est pas le terme de « mixité » mais celui de « diversité » qui jalonne la loi d'orientation sur la ville de 1990.

Cette loi constitue néanmoins la première tentative de produire ce que certains appelleront de « la mixité par le haut », forme de mixité que l'on pourrait qualifier de « moyennisation » des communes riches. Il ne s'agit plus seulement de réduire le logement social dans les quartiers populaires mais d'obliger les villes qui ont peu de logements sociaux à en construire, dans une logique stratégique de lutte contre la ségrégation. Cette mesure introduit des formes de solidarité entre les collectivités locales et vise une plus grande égalité d'accès au logement des populations à revenus modestes. Les principes de cette loi – très contestée par les partis de droite lors de sa promulgation – n'ont jamais été complètement remis en question par la suite, même si de nombreux amendements ont tenté de l'abroger ou sont parvenus à étendre les types de logement sociaux comptabilisés pour que soit atteint ou pas le seuil des 20 %. Au contraire, ils ont été poursuivis à travers la loi SRU de 2000 (article 55), qui durcit les contraintes pour les communes réfractaires ainsi que par la loi Duflot de 2012, qui oblige les communes à atteindre le seuil de 25 % de logements sociaux à terme.

Si ce dispositif législatif intéresse autant les Etats et les villes européens, c'est bien parce qu'en déplaçant la question de la mixité sociale vers des espaces favorisés, elle interroge aussi différemment le sens et les effets des politiques. Les risques de déplacement des populations à bas revenus et des familles immigrées hors de leurs lieux de vie, ou encore celui de la gentrification (embourgeoisement) des quartiers populaires au profit des classes moyennes et supérieures – dénoncés comme effets négatifs des politiques de rénovation des quartiers pauvres – ne sont pas vraiment pertinents pour cette forme d'action.

De plus, ces politiques de mixité dans les communes aisées s'attaquent bien à ce que certains chercheurs analysent comme le moteur de la ségrégation, celui d'une concentration de plus en plus forte des populations les plus aisées dans des espaces déjà très favorisés. Ce que l'Etat maîtrise moins toutefois, ce sont d'une part les catégories de logement social qui vont être produites, d'autre part et en partie en lien avec ceci, le peuplement de ces nouveaux logements sociaux, dans des contextes de villes attractives, où les demandeurs de logements sociaux ont un profil diversifié, ce qui en facilite la sélection. Autrement dit, logement social ne veut pas forcément dire faibles loyers ni ménages à bas revenus, dans des agglomérations tendues, où les loyers des logements sociaux neufs (même d'insertion) restent plus élevés que ceux du parc ancien.

Si cette forme d'action, différente dans ses intentions et sa cible, a une forte portée symbolique et politique, son impact sur la ségrégation n'en reste pas moins très marginal. En termes d'effets, ces opérations de logements sociaux neufs, que ce soit d'ailleurs dans les quartiers rénovés ou dans les villes qui en ont peu, ne changent pas tant que cela la structure sociale et spatiale de l'occupation du parc existant, social et privé. L'occupation du parc de logement existant, les mobilités et changements qui l'affectent, sont beaucoup plus structurants que la production neuve .

Agir sur l'occupation ou les mobilités

L'action sur l'occupation du parc social n'est pas nouvelle mais elle a pris des formes différentes à la fois dans les pays européens et dans le temps en France. Il s'agit d'introduire davantage de mixité non pas ou pas seulement en agissant sur l'offre de logements mais en maîtrisant davantage les mobilités et en agissant sur les attributions de logements, là où les acteurs publics ont une marge de manœuvre. Ces stratégies peuvent concerner des quartiers pauvres mais également se mettre en place à l'échelle de l'ensemble du parc social ou/et d'une commune. Elles rassemblent des dispositifs mis en place par des villes et des bailleurs sociaux pour infléchir le peuplement en jouant cette fois sur les flux de populations, en particulier entre les quartiers les plus pauvres et le reste de la ville.

Comment agir ? Ces actions consistent, par l'établissement de normes d'attribution des logements, ou bien à limiter l'arrivée de populations pauvres dans les quartiers pauvres, ou bien au contraire, à favoriser l'accès des ménages à bas revenus à des quartiers plus mixtes de la ville. En France, une répartition des plus démunis dans l'ensemble du parc social a été tentée dès les années 1980 puis 1990, à travers des protocoles d'accord entre communes et entre bailleurs sociaux. Cette limitation de l'arrivée de pauvres dans les quartiers pauvres a été mise en oeuvre également de manière encore plus volontariste à Rotterdam, aux Pays-Bas. En 2004, une loi a interdit l'accès des demandeurs de logement disposant de faibles ressources aux quartiers concentrant déjà des populations pauvres. Dans ces dispositifs, les critères retenus pour la mixité sont à la fois les niveaux de revenus des ménages et des seuils de concentration de populations pauvres. L'autre manière de déconcentrer la pauvreté est d'aider les habitants des quartiers les plus pauvres à partir ailleurs, dans des quartiers plus mixtes. C'est bien la logique du programme américain Moving To Opportunity (MTO) qui aide – y compris avec une compensation de loyers éventuellement plus chers ailleurs – les habitants de quartiers concentrant un taux de pauvreté important, dans des villes comme Chicago ou Baltimore, à se loger dans des quartiers qui doivent être plus mixtes.

Les effets de ces politiques sont restés très mitigés. Les politiques dont l'objectif était de répartir les ménages à bas revenus ailleurs que dans les quartiers pauvres ont surtout conduit à limiter leur accès aux seules fractions de logement qui proposent des loyers modérés, soit ceux des quartiers populaires, sans pour autant ouvrir des possibilités ailleurs. Celles qui, aux Etats-Unis, ont favorisé les mobilités de ménages pauvres vers des quartiers mixtes n'ont pas de manière certaine amélioré les trajectoires socio-économiques des populations, même si elles ont pu réduire le sentiment d'insécurité des personnes concernées.

Il semble encore plus difficile d'agir sur l'occupation que sur l'offre. Les raisons tiennent à la fois aux résistances des acteurs impliqués dans la gestion des attributions à s'accorder sur ce type de politiques, et surtout à leur multiplicité. Par ailleurs, et de manière paradoxale, les logiques de gestion du peuplement du parc social ont plutôt tendance à privilégier la préservation de quartiers dits mixtes ou « fonctionnant bien » et donc, à éviter d'y accueillir les plus modestes. Enfin, ces politiques de maîtrise et de distribution institutionnelle des populations ne correspondent pas forcément aux aspirations des personnes concernées.

Processus de concentration

Depuis 2012, des réflexions ont été menées à la fois sur la nécessité d'une plus grande mixité et sur celle d'un égal accès au logement social des demandeurs. Elles ont conduit à la mise en place de lois et/ou à l'introduction de dispositifs successifs dans les lois plus récentes. Les dernières lois (ALUR, égalité citoyenneté) ont surtout confirmé des tendances anciennes, notamment celle du rôle particulier du parc social concernant l'accueil des plus démunis et/ou des publics prioritaires. Désormais, 45 % des attributions de logements sociaux doivent être consacrés à des publics prioritaires. Comment alors concilier ces objectifs d'accueil des populations à faibles ressources et/ou en situations prioritaires car relevant du droit au logement, avec des objectifs territoriaux de mixité sociale quand l'essentiel de l'offre pour ces publics se trouve dans les grands ensembles ou dans les logements dégradés des centres anciens ? Contradiction lancinante des politiques de l'habitat, comme le montre le retour historique plus approfondi sur les politiques de logement de ce rapport, et qui explique une partie des processus de concentration.

Dans les nouvelles lois, ce sont les structures intercommunales qui sont censées à la fois garantir une transparence dans la gestion de la demande de logement social et concilier droit au logement et mixité sociale. Leur rôle est renforcé dans la mise en oeuvre de politiques « d'équilibre » au travers des Conférences intercommunales du logement qu'elles copilotent avec l'Etat. Elles peuvent imposer des objectifs quantifiés d'accueil des ménages les plus modestes en dehors des quartiers prioritaires, réactualisant ainsi une

vieille idée qui a bien du mal à se mettre en place. Des expériences locales intéressantes voient le jour pour introduire plus de transparence dans les attributions de logement mais elles sont surtout menées hors de l'Ile-de-France.

De plus, les orientations préconisées dans la loi égalité ont l'intérêt de déplacer les enjeux de la mixité du côté des inégalités d'accès au logement et les outils, de l'offre à la gestion des logements existants.

DÉBATS ET ARGUMENTS DE LA CRITIQUE FAITE PAR LA RECHERCHE

C'est surtout autour des programmes de régénération urbaine, de rénovation des quartiers populaires en Europe et de l'idée de créer de la cohésion sociale par la diversité de l'habitat, que les débats sur la mixité ont été les plus vifs. Sur quoi portent alors les critiques des chercheurs ? En écho à l'affirmation de la mixité comme objectif de politiques publiques, on ne peut que constater une certaine permanence de la teneur de ces débats. Peu ou prou, ils s'articulent autour de trois dimensions de la mixité, reprises de manière récurrente depuis trente ans : le flou et l'ambiguïté de la notion et de la mesure de la mixité ; les postulats sociologiques qui servent à justifier son bien-fondé ou asseoir des croyances ; le sens caché des politiques menées en son nom et leurs effets au mieux mitigés, au pire, négatifs ou paradoxaux.

Une mixité qu'on ne peut définir

La notion de mixité soulève encore plus de difficultés de définition et de contours que celle de ségrégation à laquelle elle est très souvent opposée. Si l'on peut comprendre la mixité comme valeur et croyance partagée, en revanche, il est difficile d'en donner une définition consensuelle et aucun texte de l'action publique ne s'est d'ailleurs hasardé à le faire. Toutes les réflexions d'acteurs et toutes les politiques menées se sont finalement accordées sur deux critères assez neutres : part du logement social et niveaux de revenus des populations – critères retenus également dans d'autres pays. L'interview d'Olivier Piron, qui a participé à des tentatives de définition des critères de la mixité pour l'action publique au moment de la LOV, revient sur cet exercice impossible dans ce rapport. Par ailleurs, la contribution de celui-ci sur la question des mesures de la mixité approfondit cette question et montre bien les difficultés d'une définition et d'une mesure par des indicateurs, qui s'apparente alors plus à une approche des facteurs d'inégalité.

Mixité sociale ou ethnique ?

Son intérêt réside justement dans le fait qu'elle n'est pas définie et que chacun peut lui donner le contenu qu'il désire. De ce point de vue, l'ambiguïté la plus critiquée et la plus mise en exergue par les chercheurs est sans doute celle d'une mixité dite sociale qui, de fait, dans les discours, les pratiques et les politiques renvoie le plus souvent à une « mixité ethnique ». Pour le dire autrement, la mixité pourrait se définir comme une situation de mélange entre groupes sociaux appartenant à des catégories socioprofessionnelles différentes, ayant des situations socio-économiques et des revenus divers. Pourtant, de manière plutôt indirecte dans les politiques publiques, et plus directe dans les discours et propos d'acteurs publics et surtout d'habitants, c'est plutôt d'origine ethnique, réelle ou supposée, de couleur de peau ou/et d'appartenance religieuse, dont il est question. Ce qui tendrait à conforter l'analyse plus générale faite par une partie des chercheurs d'une forme de racialisation accrue des rapports sociaux. Ce n'est d'ailleurs pas le moindre des paradoxes de voir que, plus la mixité est affirmée comme un objectif quasi universel de politiques publiques, plus ces références au regroupement de populations étrangères et immigrées, aux « descendants d'immigrés » – comme les nomment la dernière enquête « *Trajectoires et Origines* », de l'Institut national d'études démographiques (INED) –, sont euphémisées.

Cette ambiguïté des politiques publiques a au moins trois incidences que les chercheurs mettent en débat. Elle conduit à ne pas mettre en place d'actions ciblées sur les

besoins spécifiques des publics immigrés, ce qui va de pair avec la quasi-absence dans la statistique publique de données concernant les origines supposées ou réelles, contrairement à ce qui se fait dans d'autres pays européens. Elle peut conduire à des politiques d'exclusion et de discrimination fortes mais non visibles, dans l'accès à l'emploi et au logement. Elle amène à une situation paradoxale, consistant, pour les acteurs locaux, à ajuster leurs pratiques et formater leurs actions pour qu'elles puissent, sans le dire, servir à mener des actions en direction de certains publics. Pour les groupes concernés, cette non-reconnaissance de la diversité et des discriminations est une forme de déni difficile à accepter, enjeu sous-jacent dans les émeutes de 2005. Cette ambiguïté d'une mixité dite sociale alors que les discours et pratiques parlent sans le dire de mixité ethnique est d'autant plus critiquée que le modèle républicain, souvent invoqué pour la justifier, est de plus en plus mis en cause pour ses défaillances. Une grande partie des propos relatés dans les contributions de ce rapport illustrent bien ces glissements et ambiguïtés.

Des effets de quartier positifs ?

La recherche interroge fortement tous les présupposés de la mixité qui lui prêtent des effets positifs à la fois sur les trajectoires sociales des plus pauvres et sur les relations entre des groupes différents. L'analyse des situations de cohabitation et des processus de distance sociale nuance voire contredit ces présupposés.

Une partie des chercheurs reste tout d'abord sinon critique, du moins très réservée sur la notion « d'effets de quartiers », autrement dit sur le fait que vivre pauvre dans un quartier pauvre augmenterait les inégalités et diminuerait les opportunités d'intégration par le travail et dans la société. Ceux-ci ne contestent pas tant la véracité statistique de ces effets que la manière dont on va les interpréter. S'il y a des effets de quartier que la mixité pourrait atténuer, comment expliquer alors que le déplacement des ménages pauvres vers des quartiers plus mixtes, effectués dans les politiques américaines, change si peu de chose à leur destin ? Par ailleurs, certains chercheurs insistent sur des effets de quartier positifs qu'il ne faudrait pas évincer de la réflexion. Plusieurs recherches montrent en effet, et depuis longtemps, que les solidarités et les réseaux des quartiers populaires peuvent faciliter l'accès à l'emploi. Niant la diversité des quartiers populaires et utilisant le communautarisme comme disqualification, le discours sur la mixité occulte ainsi les ressources que les habitants peuvent trouver dans ces espaces résidentiels. Par ailleurs, cette approche en termes d'effets de quartier renforce encore l'idée de ghettos dont on ne partirait pas, alors que les populations continuent d'y avoir des trajectoires. Enfin, les postulats sur ces effets vertueux de l'arrivée de classes moyennes tendent à opposer classes moyennes et classes populaires sans d'ailleurs prendre en compte les évolutions des contours de ces catégories. En faisant des classes moyennes les vecteurs de la mixité, ces politiques sont porteuses d'un jugement de valeur légitimant leurs normes sociales, leur capital social, aux dépens des sociabilités et pratiques des cultures populaires, perçues presque uniquement comme déviantes. Or, les effets intégrateurs de la présence des classes moyennes dans les quartiers populaires sont plus affirmés que démontrés. L'action publique ne fait ainsi que renforcer des rapports de domination existants et la caricature des positions et des relations qui sont beaucoup plus nuancées, d'un côté comme de l'autre.

La diversité d'un quartier ne définit pas les relations sociales

Les vertus de la mixité reposent sur des idées reçues que la réalité des relations sociales contredisent. Les sociologues savent bien que les choix résidentiels comme ceux des pratiques sportives ou des écoles ont plus à voir avec des processus de distinction sociale que de mixité, tendant à rapprocher ceux qui se ressemblent. Il n'y a pas plus homogènes socialement que les quartiers et villes des classes supérieures. De plus, habiter à côté de gens qui nous ressemblent facilite le partage de normes et de façons de vivre communes. Mais si règle sociologique il y avait, elle serait plutôt de considérer qu'il n'y a pas de lien établi et systématique entre un type de composition sociale hétérogène ou homogène et le type de relations que les uns et les autres vont établir. Les différents

travaux menés sur la cohabitation dans les quartiers anciens centraux en pleine transformation sociale montrent bien la diversité locale des pratiques et des représentations de la mixité sociale des groupes en présence et en particulier des classes moyennes. Que se passe-t-il donc quand les politiques s'en mêlent et essaient à la fois d'aller contre ces tendances et de contraindre à la diversité ? C'était déjà le projet utopique des grands ensembles. Or, les sociologues des années 1970 l'ont montré : le rapprochement contraint de populations différentes dans ces ensembles ne réduit pas forcément la distance ni les conflits et rend plus difficile les accords sur une sorte « d'usage moyen » d'espaces communs. C'est ce qu'ont confirmé d'autres travaux par la suite, ceux menés dans les quartiers rénovés invitant toutefois à contextualiser les groupes en présence et leurs rapports et à sortir d'oppositions sociales trop schématiques entre « anciens » et « nouveaux ». Cela ne veut pas dire que lorsqu'il y a cohabitation de populations diverses, des relations et rencontres ne s'établissent pas. Mais ce n'est pas parce que des groupes sociaux différents vont cohabiter dans un même quartier, un même immeuble, qu'ils vont se parler, entrer en relation et que cela produira des effets sur la vie quotidienne et la situation des uns et des autres. Par ailleurs, les relations sociales ne se limitent pas au lieu de résidence.

Des risques d'effets pervers

Au-delà de ces critiques sur les postulats qui fonctionnent presque comme des croyances, les chercheurs interrogent surtout les effets des politiques conduites au nom de la mixité. Tout d'abord, comme le montrent les rapports successifs de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles (ONZUS), ces politiques n'ont pas réussi à réduire les écarts des indices de concentration de populations pauvres et de chômeurs entre les quartiers dits défavorisés et leur environnement. Même constat suite aux opérations urbaines où cette concentration reste forte à l'issue des 140 000 démolitions et de la construction d'un parc privé, resté très marginal dans les quartiers rénovés entre 2003 et 2013. Ensuite, les situations des populations visées n'ont pas vraiment été améliorées et dans beaucoup de pays et de quartiers, les opérations de rénovation menées au nom de la mixité ont plutôt eu des effets négatifs. Dans certaines opérations, elles ont conduit à déplacer des populations pauvres et immigrées ailleurs et à les remplacer par des classes moyennes et supérieures, faisant disparaître la diversité des populations. En France et aux Pays-Bas, elles ont plutôt, là où les bailleurs sociaux ont pu réguler les relogements, conduit à reconcentrer sur place les populations les plus pauvres.

Sans doute faut-il ajouter que les stratégies les plus fréquentes des communes et des bailleurs ont consisté, en France, à vouloir faire rester les ménages salariés du quartier sur place, manière plus sûre de maintenir une certaine diversité de populations qu'en voulant attirer une demande de classes moyennes extérieures, qui, le plus souvent, n'existe pas. C'est une des raisons pour laquelle ces acteurs locaux ont pu favoriser de petites ascensions résidentielles pour des ménages à revenus modestes mais ne connaissant pas pour autant des situations de précarité. En revanche, ces stratégies n'ont pas vraiment touché les plus modestes, souvent déplacés dans des logements ou quartiers équivalents en qualité, mais plus chers. La rénovation aurait ainsi amélioré le cadre de vie mais pas vraiment les conditions de vie des ménages, ou du moins aurait favorisé plutôt les habitants ayant un peu de revenus.

Dans les espaces plus favorisés, les évaluations restent nuancées, comme le montrent très bien les contributions du rapport, centrées sur ces politiques et leurs effets. D'abord parce que des villes volontaristes ont joué le jeu de la construction de logements sociaux. Ensuite parce que malgré les résistances et les oppositions des habitants, des populations nouvelles parviennent à se loger dans des espaces auxquels elles n'auraient jamais eu accès sans ces politiques. Là encore, l'action publique produit une offre de logements, peut jouer sur les attributions mais n'a pas la maîtrise de la façon dont les populations vont vivre ensemble et dont les nouveaux arrivants vont s'approprier leur nouveau lieu de vie. Ce que montre bien la contribution de ce rapport sur la ville de Versailles, c'est

qu'en déménageant là, les nouveaux arrivants n'ont pas seulement changé de logement mais changé totalement d'environnement urbain et social. Pas toujours bienvenues, les populations pauvres et immigrées, arrivant dans ces quartiers parisiens ou versaillais, peuvent ressentir fortement la stigmatisation. Mais ces recherches mettent toutes en avant l'importance de la trajectoire antérieure et de la marge de choix résidentiel des ménages qui arrivent dans ces nouveaux logements, dans la perception et le vécu de ces cohabitations. Ceux qui aspiraient à un changement apprécient alors pleinement leur nouvel environnement. Les chercheurs mettent en avant les contradictions des politiques menées, entre droit au logement et mixité. La mise en œuvre du droit au logement (DAL) et de la loi SRU renforce ces contradictions, encore plus en Ile-de-France qu'ailleurs, comme le montrent dans ce rapport l'histoire des politiques du logement et la contribution de Fabien Desage.

Enfin, la mixité n'est pas seulement un objectif, c'est aussi l'aune à laquelle les effets des politiques sont évalués, ce qui conduit à une impasse. En effet, la réduction des écarts, qui risque de n'être mesurée en 2020 que sur le seul critère des revenus, devient le seul indicateur d'échec ou de réussite de la politique de la ville et de la rénovation urbaine. Or, on sait que deux processus structurent ces écarts : l'évolution de la situation économique et la mobilité qui conduit à faire partir les plus riches et à faire entrer des populations plus pauvres. Aussi, ne pas prendre en compte ces mobilités et leurs effets (alors que près de la moitié de la population a changé), interdit d'apprécier d'éventuels effets positifs des politiques menées en direction des populations. Et c'est bien ce qui se passe avec ce type de mesures. De fait, les trajectoires sociales et résidentielles de ces dernières ne sont suivies ni dans le temps ni dans l'espace. Or, les populations qui partent sont sans doute celles qui ont bénéficié le plus de ces politiques ou, au contraire, qui ont été déplacées faute de pouvoir assumer les augmentations de loyer. Dans un cas comme dans l'autre, mesurer les effets à l'aune de la mixité revient à apprécier les changements du quartier rénové mais pas les effets sur le devenir des populations.

VERS « L'APRÈS MIXITÉ »

Si en dépit des critiques qui lui sont adressées, la mixité demeure une catégorie fondatrice de l'action publique, c'est aussi parce qu'elle soulève des enjeux importants auxquels les pouvoirs publics essaient d'apporter des réponses, enjeux d'inégalités et enjeux de cohésion. Trois questions différentes sont posées à travers cette mise à l'agenda public de la mixité sociale autour desquelles pourraient s'amorcer des dialogues chercheurs-acteurs.

La stratification classique en différentes classes sociales se complexifie avec la moyennisation de la société et la précarisation du travail, multipliant les types de situations et leur l'alternance de ces situations. Dans un contexte de polarisation sociale des espaces urbains, les capacités de mobilité et d'égalité d'accès à la ville, à l'emploi et aux services, quel que soit son lieu de résidence deviennent cruciales. Mais plutôt que de vouloir atténuer des effets de quartier par la mixité locale, l'enjeu n'est-il pas avant tout la reconnaissance par les pouvoirs publics des inégalités d'accès, et le mot-clé, celui d'accessibilité ? Et se poser la question des inégalités déplace sans doute la question à la fois vers les politiques visant des populations plus que des territoires, vers l'adaptation des politiques régaliennes à la diversité des territoires quitte à mettre en œuvre de véritables politiques de discrimination positive. Cela repose également de manière plus large, la question du logement abordable dans la ville, qu'il s'agisse pour les collectivités dans lesquelles les prix ne cessent de monter, d'assurer le maintien des familles et des ménages à revenus modestes et moyens, ou s'il faut éviter de concentrer les publics prioritaires dans les quartiers déjà précarisés, d'être en capacité de produire du logement très abordable ailleurs et aux mêmes conditions... Par ailleurs, cette question des inégalités d'accès pose de manière indirecte celle de la lutte contre les discriminations, et en particulier les discriminations ethniques.

Les ressources financières

La deuxième question renvoie à d'autres types d'inégalités, territoriales et financières, entre « les gestionnaires de territoires » que sont en particulier les collectivités locales et les bailleurs sociaux, entre ceux qui gèrent avec très peu de ressources financières et humaines des espaces où se concentrent des populations pauvres, et ceux qui, au contraire, gèrent des espaces où se cumulent les richesses. Plus il y a concentration de populations à bas revenus et précarisées, plus l'amélioration des aménités et les dépenses sociales seront importantes et nécessaires. A l'inverse, plus il y a concentration de populations à hauts revenus, peu menacées par le chômage et dotées de capitaux économiques et culturels, plus les recettes seront importantes et permettront d'améliorer une situation déjà privilégiée. Autrement dit, les enjeux sont aussi politiques et économiques. Les politiques de mixité ne sont, là encore, pas forcément la réponse la plus pertinente à ces inégalités. La question posée derrière la mixité est ici celle de l'équité territoriale à différentes échelles. Ainsi, les élus de Seine-Saint-Denis se sont mobilisés depuis 2009 pour tenter de faire reconnaître des « discriminations territoriales » affectant leur commune et stigmatisant leur population. Mais dans un contexte de réduction de la capacité des Etats à redistribuer (distribution qui existe encore en France à travers la Dotation de solidarité urbaine), la répartition spatiale des populations en fonction de leurs ressources peut devenir un facteur de plus en plus important de ces inégalités territoriales, non sans effet en retour sur les populations. Peut-on en effet répondre au maire d'une commune dans laquelle 60 % de la population est en dessous du seuil de pauvreté, qu'il faut considérer ses quartiers populaires comme une ressource pour sa population alors même que l'Etat ne lui donne pas plus de moyen pour faire face à la situation ? La mixité repose des questions de solidarité, de fiscalité et de redistribution, trop peu souvent évoquées.

Les interactions sociales

La troisième question relève davantage de la cohabitation et des interactions sociales, dans des contextes de diversité et de polarisation sociales accrues. Dans un contexte où la sociabilité par les réseaux traditionnels et le travail tendent à se réduire et où les espaces résidentiels sont de plus en plus socialement marqués, la cohabitation à l'échelle du quartier et de la ville se pose avec plus d'acuité. A cela s'ajoute le fait que les collectivités sont confrontées à des difficultés de gestion de ces quartiers et peuvent se sentir démunies devant des phénomènes de repli, de tensions, voire de séparation sociale des différents groupes. S'il ne faut pas attendre de la diversité de l'habitat plus qu'elle ne peut offrir, la mixité repose les questions autour du lien social, au sens sociologique du terme. Comment gérer une ville de plus en plus diversifiée dans lesquelles émergent des formes de rejet de l'altérité ? Ces questions, là encore, ne sont pas nouvelles. On peut néanmoins être frappé à la lecture des contributions par la façon dont les différences sociales et les enjeux de ces cohabitations sont en permanence ethnicisés, aussi bien du côté des acteurs publics que des habitants interrogés. Les questions en suspens sont doubles. Comment alors produire des opportunités de rencontre, de côtoiement, pas forcément à l'échelle du lieu de résidence mais dans les espaces publics de la ville ? Et comment faire en sorte que des groupes sociaux socialement et/ou culturellement différents puissent cohabiter ? L'acceptation de la différence, autant supposée que réelle, constitue vraiment un enjeu caché de la cohabitation, et la prise en compte des discriminations, un enjeu de l'action publique.

A quoi peut servir alors le croisement de regards sur les mixités sociales dans l'habitat en Ile-de-France proposé dans ce rapport ? Les contributions qui suivent confortent plus qu'elles ne contredisent ce panorama introductif. Mais elles illustrent plus concrètement la complexité de ces questions et invitent à replacer l'action publique pour ce qu'elle est, et à l'aune de ce qu'elle peut faire. Chaque contribution montre comment des villes, des promoteurs, des architectes, des habitants se représentent la mixité sociale et s'arrangent avec les politiques et les situations auxquelles ils sont confrontés. Ces acteurs divers partagent un certain nombre de points de vue, non sans rappeler, mais aussi nuancer les constats et débats déjà évoqués. L'analyse centrée plutôt sur la mixité dans les communes aisées

ou dans d'autres espaces urbains que les grands ensembles, permet de décaler le regard. Certes et cela n'étonne pas, « *la mixité, ça ne se décrète pas !* » nous redisent les élus, techniciens et habitants interrogés dans le cadre de ce rapport, s'appuyant sur leurs expériences. Elle ne se décrète pas dans les villes aisées, même lorsque les maires en ont la volonté politique. Ils se heurtent alors à des réactions parfois vives de rejet de la diversité de la part de leurs électeurs (comme à Versailles ou à Paris), ou des élus des communes périurbaines voisines (comme à Houdan). La mixité ne se décrète pas non plus dans les quartiers plus populaires aujourd'hui rénovés. Les maires et bailleurs sociaux peinent à attirer et maintenir des classes moyennes dans les nouveaux logements intermédiaires (Nanterre). Pour ces nouveaux arrivants, le choix de venir ou de rester là est surtout celui d'une opportunité résidentielle (payer moins cher son logement). Et l'expérience de la diversité s'arrête souvent au seuil du collège lorsque les échanges possibles sont perçus comme des risques pour la trajectoire scolaire de leurs enfants et leur propre devenir social.

Les expériences locales ne nous montrent pas des « réussites » ou des « échecs », termes peu appropriés dans la mesure où il s'agit avant tout de rapports sociaux, mais une diversité de contextes et d'expériences situés dans des histoires urbaines longues. Les bailleurs et les promoteurs qui conçoivent une diversité de statuts et de formes de logement ne savent pas qui va les habiter et comment ces habitants vont vivre ensemble. A trop vouloir mixer et à des échelles où se confrontent des normes de vie différentes, le risque est celui de voir s'élever des clôtures, réelles ou symboliques. Les architectes ne peuvent pas être sûrs que la place conviviale qu'ils ont imaginée sera un lieu de rencontre. Et une certitude à nouveau mise en exergue : mélanger des populations différentes ne présage pas de leurs rapports.

Faut-il pour autant renoncer à construire du logement dans ce type d'espaces et à en faciliter l'accès aux plus modestes ? Les habitants les plus directement concernés qui n'ont pas choisi leur lieu de résidence et sont conscients de la stigmatisation de leur quartier, souhaitent en tout cas, qu'on évite de « concentrer tous les problèmes dans les mêmes quartiers ». Les élus, les habitants, les chefs de projets ou les chercheurs interrogés invitent surtout à déplacer les débats, à sortir de l'idéologie et de la croyance et à adopter un certain pragmatisme. Et cela de plusieurs manières qui permettent d'opérer de « petits déplacements » de la question de la mixité. Ils ont moins de certitudes qu'on ne pourrait le penser mais ils agissent pour éviter le départ des plus pauvres, loger les jeunes, déplaçant la question de la mixité vers celle des trajectoires, de l'accès au logement, des services, du vieillissement de la population comme dans les espaces péri-urbains (Houdan). Des acteurs publics et privés inventent de nouveaux dispositifs, innovent en coproduisant les espaces résidentiels, en inventant des espaces de coworking, en créant des « communs » facilitant les rencontres et tenant compte des destinataires de ces espaces. L'innovation, les liens semblent passer par des acteurs intermédiaires, des tiers, tels que des chefs de projet, des bénévoles associatifs, qui inventent des formes d'accompagnement à la mixité ou plutôt à l'insertion des arrivants dans de nouveaux types d'habitat et s'appuient sur des choix et des aspirations des populations concernées. Ainsi les rapports entre anciens et nouveaux arrivants non seulement ne sont pas forcément toujours faits de tensions, mais évoluent au fil du temps, pouvant glisser du rejet à l'acceptation et à l'échange, comme le montre notamment l'exemple d'Houdan.

Ces expériences et réflexions centrées sur l'action locale en matière d'habitat ouvrent sur deux ou trois perspectives : celles d'alternatives dans l'habitat qui induiraient des formes de réciprocité entre les groupes sociaux, au bénéfice des plus modestes ; celles d'une meilleure prise en compte du choix résidentiel et des trajectoires ; celles de la prise en compte par les politiques publiques de la diversité des situations et expériences locales ; celles enfin de la justice sociale par l'accès au logement et la lutte contre les discriminations ethniques. C'est aussi sur ce type d'actions et de pratiques, un peu en marge du champ des politiques publiques, que des chercheurs portent leurs regards.



3 Indicateurs

Il est illusoire de vouloir quantifier la mixité sociale

*Le flou de la notion et
les multiples problèmes
d'échelle rendent vaine
toute tentative de créer
des indicateurs pertinents*

Si la notion de mixité est consensuelle, c'est sans doute parce qu'elle reste très floue. De quelle mixité parle-t-on ? Bien souvent, la diversité des revenus ou des catégories socio-professionnelles est mise en avant. Les débats qui associent le logement social et la mixité sociale s'appuient sur cette définition. Mais sous-jacentes et euphémisées dans les débats français, la mixité ethno-raciale, les origines géographiques, culturelles, religieuses sont aussi en jeu et les politiques de peuplement dont il question en France renvoient de fait aussi à ces critères. Historiquement, les formes de ségrégation les plus brutales ont reposé sur des critères de ce type. L'apartheid en Afrique du Sud ou le ghetto de Varsovie en sont les exemples les plus éloquentes. Et aujourd'hui encore, en France, le voisinage des plus modestes est d'autant moins accepté qu'ils font partie de ce que les Canadiens appellent les « minorités visibles ».

D'autres critères de mixité peuvent encore être mobilisés. L'âge n'est pas le moindre d'entre eux. Dans certains Etats du sud des Etats-Unis, les résidences réservées aux seniors ont proliféré et les municipalités concernées investissent très peu dans l'éducation des enfants rompant ainsi explicitement la solidarité nationale entre les générations. Un autre critère est le genre. Dans de nombreuses villes, les espaces publics sont peu accueillants envers les femmes, ce qui a conduit des municipalités à leur réserver des trames de métro. Dans la ville de Bogota, la municipalité a imposé pendant plusieurs années qu'une soirée par mois, les espaces publics soient réservés aux femmes.

Dès lors, comment définir un quartier ou une ville mixte ? Est-ce un territoire qui correspondrait à une image moyenne de la société française ? Une telle image serait difficile à fixer tant les mobilités contribuent à la brouiller. En outre, la moyennisation sociale et la disparition des spécificités des quartiers des villes seraient terriblement ennuyeuses, car elles ôteraient à la ville sa capacité à stimuler les sens et l'esprit par l'expérience de la différence. Il est aussi difficile de parler de mixité sociale sans se référer à des échelles. Dans les débats sur le sujet, tout se passe trop souvent comme si seule l'échelle du quartier importait et comme si le modèle de peuplement idéal était celui du village traditionnel avec

ses pauvres, ses notables, ses commerçants, ses ouvriers, ses propriétaires, ses fermiers, ses jeunes ou ses vieux. Mais la vie au village, quand elle existe encore dans des territoires périurbains ou ruraux-urbains, s'accompagne le plus souvent de mobilités quotidiennes pour travailler, étudier, rencontrer ses amis ou faire ses courses. Bref, elle s'intègre dans des réseaux urbains, voire métropolitains. La prise en compte de ces réseaux est essentielle pour comprendre les expériences éthiques propres à la vie urbaine.

L'échelle est également cruciale pour appréhender les limites de certains discours particulièrement alarmistes, notamment celui tenu par Eric Maurin dans son ouvrage *Le ghetto français* (Seuil, 2004). Maurin y constate une forte tendance à l'homogénéisation sociale des voisinages enquêtés. Il conclut à l'avancée d'une ségrégation de plus en plus forte qui témoignerait d'un véritable « *séparatisme social* ». Or, comme l'ont souligné plusieurs commentateurs, cette analyse, qui a fait le succès de l'ouvrage, repose sur une confusion des échelles. Constater, comme le fait Eric Maurin, une homogénéisation sociale à l'échelle de quelques immeubles adjacents est une chose, parler de séparatisme en est une autre. Si dans les beaux quartiers parisiens, chaque pâté de maison en venait à compter un immeuble occupé par des ouvriers, on parlerait sans aucun doute d'une formidable avancée de la mixité sociale. Or, un tel état de fait serait parfaitement compatible avec la thèse du séparatisme social défendue par Eric Maurin.

Syndrome des « petits blancs »

L'approche d'Eric Maurin laisse d'autant plus perplexe que c'est à l'échelle fine du voisinage que les bénéfices de la mixité sont les plus douteux. En effet, il est plus facile de se tenir à distance d'une personne dont le comportement ou l'attitude dérange lorsqu'on se trouve dans une rue ou sur le quai d'une gare que lorsque cette personne habite l'appartement d'en face. Le déménagement est une démarche coûteuse et difficile à entreprendre. Dès les années 1970, à partir d'enquêtes sociologiques conduites dans des ensembles d'habitat social, des auteurs comme Jean-Claude Chamboredon ou Michel Pinçon avaient montré que la proximité spatiale ne produisait pas forcément de la proximité sociale et pouvait même être source de conflits autour de normes non partagées, sur l'éducation des enfants par exemple. La mixité organisée par les bailleurs sociaux pouvait ainsi conduire à des formes de domination sociale des groupes les plus aisés sur les groupes plus populaires. Des travaux plus récents réalisés sur l'implantation de logements sociaux dans les beaux quartiers parisiens ont montré que les tensions sociales mais surtout raciales y étaient fortes, conduisant par exemple certains parents à laisser leurs enfants scolarisés dans les écoles de leur ancien quartier. Le syndrome des « petits blancs », très présent dans les quartiers populaires où voisinent des ménages d'origines très variées, est une autre illustration des tensions liées à la mixité résidentielle. Pour ces ménages à faibles revenus, qui se jugent enfermés dans un quartier qu'ils voudraient quitter, le mélange est malheureusement souvent plus favorable au racisme et au repli sur soi qu'à la tolérance, à l'ouverture et au civisme. Dans ces situations, loin de favoriser la production d'un espace commun et, au-delà, un sentiment d'appartenance commun, l'interaction avec autrui est créatrice de distance sociale et de conflits.

Mieux encore, la ségrégation à l'échelle locale peut parfois être organisée dans une logique de solidarité et de défense des dominés à une échelle plus large. Il en est ainsi des espaces réservés aux femmes évoqués plus haut ou lorsque des quartiers deviennent des bastions d'un groupe social qui peut se rendre visible et se constituer une base politique. Certains suivent cette logique pour s'opposer aux politiques de déségrégation des Noirs aux Etats-Unis, considérant que l'existence de municipalités à dominante noire favorise l'émergence d'une élite et la visibilité politique de la cause noire. Les « banlieues rouges » ont à leur façon constitué un lieu d'identification et de solidarité locale à partir d'une certaine homogénéité sociale et d'un ancrage politique. Bien sûr, ces pratiques ségrégatives prennent sens sur fond d'inégalités et de rapports de domination et ne peuvent être un idéal à long terme mais elles constituent un compromis momentané pour favoriser l'accès de tous à la ville. La mixité s'apprécie également en fonction de différentes va-

leurs qui peuvent varier selon les contextes et les situations. Les ménages appartenant aux classes moyennes emménagent dans les quartiers populaires et d'immigration en raison de contraintes économiques mais aussi, pour certains, parce qu'ils accordent une valeur positive à un quartier « mélangé ». Ils estiment également qu'une scolarisation avec des enfants d'origines variées est importante pour l'ouverture d'esprit de leurs enfants, pour leur éveil culturel et social. Mais, les enfants grandissant, cet idéal se heurte rapidement à une autre exigence, celle de leur donner les meilleures chances de réussir leur vie. Or, ces parents, à tort ou à raison, estiment que les établissements publics des quartiers populaires ne répondent pas à cette exigence, en raison de la présence trop importante, selon eux, d'enfants issus des classes populaires et de l'immigration. Alors, souvent à contrecœur, ils contournent la carte scolaire, ou scolarisent leurs enfants dans un établissement privé. La mixité s'arrête alors aux portes de l'école, sans pour autant que ces mêmes parents arrêtent d'en vanter la valeur éducative.

C'est pourquoi il est illusoire de vouloir quantifier la mixité sociale. Il y a des formes de mixités, variables selon les échelles considérées, selon les différences qui importent, selon les valeurs mobilisées, selon les configurations sociales et urbaines. Réduire cette question à une position morale a priori en faveur de la mixité sociale et contre la division sociale de l'espace ne permet pas de comprendre les processus et les enjeux et de s'interroger sur le lien entre mixité sociale et justice spatiale ou encore droit à la ville.

**MARIE-HÉLÈNE BACQUÉ, SOCIOLOGUE ET URBANISTE, PROFESSEURE D'ÉTUDES URBAINES
À L'UNIVERSITÉ PARIS-OUEST NANTERRE LA DÉFENSE
ERIC CHARMES, DIRECTEUR DU LABORATOIRE RIVES (COMPOSANTE DE L'UMR EVS),
UNIVERSITÉ DE LYON, MEMBRE DU COMITÉ SCIENTIFIQUE DE L'OMIS**

Dans les faits, une définition restreinte de la mixité sociale

*Le revenu et le niveau de vie sont les seuls indicateurs
qui font consensus pour les scientifiques*

De façon synthétique, « *la mixité sociale peut être définie comme la coexistence sur un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques diverses* ». Tandis que ces « caractéristiques diverses » peuvent s'entendre dans un sens large, c'est très souvent le critère de revenu ou de niveau de vie qui est jugé discriminant en matière de mixité sociale, celle-ci s'entendant alors comme la coexistence de populations pauvres et riches sur un même territoire ou espace. Pour autant, la mixité sociale, définie plus largement, peut aussi s'apprécier à l'aune de groupes diversifiés par l'âge, l'ethnie ou le statut socio-professionnel. Remarquons que si certaines de ces caractéristiques peuvent se recouper (on pense notamment au statut socioprofessionnel et au revenu, qui sont relativement corrélés), le lien entre âge et revenu est à l'opposé plutôt ténu.

Dans cet article, nous retenons uniquement la caractéristique du revenu ou du niveau de vie pour évaluer l'existence ou non de mixité sociale. C'est d'ailleurs selon cette caractéristique que la sphère politique française admet le bien-fondé de la mixité sociale, qu'elle se situe à gauche ou à droite de l'échiquier. Car, de fait, toutes les étiquettes politiques s'accordent sur l'importance de la mixité sociale au sein des espaces selon cette caractéristique, à l'exception du Front national (1).

En revanche, les étiquettes politiques peuvent se distinguer substantiellement en fonction de la « bonne » échelle d'exercice de ladite mixité sociale (immeuble, îlot, quartier, etc. jusqu'à l'agglomération). En général, les étiquettes de gauche auront tendance à préférer une échelle restreinte pour l'exercice de la mixité sociale. Ainsi, dans son programme présidentiel 2012, le Front de gauche prônait-il un logement social accessible à tous, ce qui impliquait la suppression des plafonds de ressources pour y accéder et une mixité sociale au niveau de l'immeuble. À l'opposé, ce sont essentiellement des représentants des étiquettes de droite qui montreront une préférence pour « faire du logement social » à l'échelle de l'agglomération. Enfin, la sphère politique est divisée sur ce que l'on entend par « logement social » : tandis que la loi SRU ne comptabilise que les logements locatifs, certains considèrent qu'un logement acquis en partie grâce aux aides publiques (prêt à taux zéro, 1 % logement devenu le prêt Action logement, aides diverses) est aussi un logement social et doit être comptabilisé comme tel. Ainsi, Christine Boutin, alors ministre du logement et de la ville, avait-elle déposé en 2008 une proposition de loi comprenant des dispositions visant à comptabiliser l'accession sociale à la propriété dans le quota de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Ces dispositions ont

finale­ment été re­jetées au Sénat, à la fois par les mem­bres de l’op­po­si­tion et par ceux de la ma­jori­té. Un peu éton­nam­ment, c’est au sein de la sphère acadé­mique, nota­ment en éco­no­mie et en so­cio­lo­gie, que la mixité so­ciale fait le moins con­sen­sus. Tan­dis que Sarkis­sian, Des­champs, Dansereau et al. ou en­core Fitoussi, Laurent et Maurice avan­cent que la con­cen­tra­tion spa­tiale des ménages dé­favo­ri­sés nuit à leur inté­gra­tion éco­no­mique et so­ciale, d’au­tres, comme Maurin ou Cham­bo­redon et Lemaire, émettent des doutes quant aux ver­tus sup­po­sées de la mixité so­ciale, la pré­sen­ce de plu­sieurs groupes en un même lieu n’en­traînant pas né­ces­saire­ment la mixité ni l’échange gé­né­ra­li­sé. Mal­gré ces ré­ser­ves, un con­sen­sus a é­mer­gé au sein de la sphère poli­ti­que à partir des années 2000 sur le bien-fon­dé de la mixité so­ciale.

L’indice Gini, source d’imperfections

Pour mesurer la mixité so­ciale, en­ten­due comme la coexis­tence de niveaux de vie (très) diffé­ren­ciés sur le ter­ri­toire com­mu­nal, nous con­si­dé­rons deux in­di­ca­teurs. Le pre­mier est l’in­dix­e de Gini qui mesure l’iné­ga­li­té des re­venus entre les ménages par unité de con­som­ma­tion au sein de chaque com­mu­ne (2). Par con­struc­tion, 0 in­di­que une é­ga­li­té parfaite des re­venus et 1 in­di­que une iné­ga­li­té parfaite. Sur un ter­ri­toire com­mu­nal donné, plus l’in­dix­e de Gini est é­lé­vé, plus il in­di­que une ré­par­ti­tion iné­ga­li­taire des re­venus entre les ménages et plus la mixité so­ciale est é­lé­vée. En 2010, sur l’échan­til­lon de 4 826 com­mu­nes de France mé­tro­po­li­taine de plus de 2 000 ha­bi­tants, pour les­quel­les les don­nées sont dis­po­ni­bles, l’in­dix­e de Gini en moyenne pondé­rée s’est é­ta­bli à 0,36 (source : « Re­venus fiscaux localisés », INSEE). Au­tre­ment dit, en 2010, l’écart de re­venus entre deux unités de con­som­ma­tion tirées aléa­toire­ment était (en an­ti­ci­pa­tion) de 72 % par rapport au re­venu moyen.

L’in­dix­e de Gini souffre d’imperfections. Nota­ment, il est sensible aux valeurs ex­trêmes : la pré­sen­ce de quelques ménages riches sur le ter­ri­toire com­mu­nal peut suffire à gé­né­rer un fort coef­fi­cient de Gini, ce qui sera in­ter­pré­te à tort comme l’évi­den­ce d’une forte mixité so­ciale. En outre, l’in­dix­e de Gini ne permet pas de connaître la con­tri­bu­tion des locataires du parc so­cial à la mixité so­ciale de la com­mu­ne. Un second in­di­ca­teur est donc con­si­dé­ré dans ce but. Le pre­mier terme de l’in­di­ca­teur rap­porte le niveau de vie des ménages par unités de con­som­ma­tion du troi­sième quartile (75 % des ménages ont un niveau de vie infé­rieur à ce niveau) à celui des ménages du pre­mier quartile des locataires du parc so­cial (25 % des ménages du parc so­cial ont un niveau de vie infé­rieur à ce niveau). Plus ce ratio est é­lé­vé, plus le niveau de vie des ha­bi­tants les plus riches de la com­mu­ne s’écarte de celui des locataires les plus pauvres du parc so­cial et plus il y a mixité so­ciale. Cepan­dant, les locataires du parc so­cial ne con­tri­bu­eront réelle­ment à la mixité so­ciale de la com­mu­ne que s’ils sont nom­breux sur le ter­ri­toire com­mu­nal. Le ratio des niveaux de vie est donc pondé­ré par la part des locataires du parc so­cial dans la population com­mu­nale, mesurés en unités de con­som­ma­tion.

SANDRINE LEVASSEUR, ÉCONOMISTE SENIOR,
RÉDACTRICE EN CHEF DES PUBLICATIONS DE L’OFCE

1. Le Front national prône la « *priorité nationale dans l’octroi des logements sociaux [...] de façon à enrayer la pression de la demande, toujours plus forte en raison de flux migratoires continus* », le niveau de vie n’apparaissant que secondaire (communiqué de presse de Marion Maréchal-Le Pen et de Gilbert Collard du 27 novembre 2012 : Logement social : une Gauche aveugle et idéologue.).

2. Le revenu fiscal du ménage est rapporté au nombre d’unités de consommation (UC) qui le composent. Par convention, le nombre d’UC d’un ménage fiscal est évalué de la façon suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une UC ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Une analyse en UC est préconisée par l’INSEE, de façon à prendre en compte les diverses compositions des ménages.

Cet article est extrait de *La loi SRU et les quotas de logement sociaux : bilan et perspectives* (« Revue française des affaires sociales »)

La difficulté de montrer ce qu'on ne peut pas définir

La complexité des questions méthodologiques explique la difficulté à mesurer l'impact des politiques publiques

Définir un territoire du point de vue de la mixité sociale... mais quel indicateur utiliser ? Les catégories sociales, la nationalité, les ressources, et à quelle échelle ? Celle du voisinage, du quartier, de la commune ? Et sur quelle temporalité ? A une date donnée ou en dynamique, c'est-à-dire en comparant plusieurs périodes, en stock de population présente ou en analysant les flux, donc les migrations résidentielles ? Ces questions de nature méthodologique sont au cœur du débat sur la mixité sociale. Comment valider une notion que l'on peine à objectiver et qui selon les méthodes, indicateurs, et échelles mises en œuvre, donne des résultats différents, voire contradictoire ? Ces débats sont d'un grand intérêt scientifique, mais participent aussi de la remise en question du principe de mixité sociale. Or, la mixité sociale, c'est d'abord un pan de l'action publique, un principe d'intervention qui s'impose aux politiques publiques nationales et locales. A ce titre, les politiques publiques peuvent s'alimenter des débats scientifiques autour de cette notion, mais elles répondent à un objectif tout à fait différent. Il ne s'agit pas de qualifier, d'analyser et d'expliquer, mais d'administrer et gérer. De ce point de vue, tant dans ses objectifs et sa définition que dans les modalités de mise en œuvre, le principe de mixité sociale est peut-être moins complexe qu'il n'y paraît. Si des questions se posent concernant ces définitions, elles sont peut-être d'une autre nature.

Que visent les politiques de mixité sociale ? Elles peuvent finalement se résumer à un objectif simple : contredire le processus de spécialisation sociale des territoires. Considérer que ces politiques visent à homogénéiser le profil social des territoires, c'est en donner une lecture simpliste, loin de la réalité de ces politiques. En effet, ces interventions se proposent de résoudre les excès produits par les phénomènes de ségrégation socio-résidentielle. D'un côté, doter toutes les communes d'une capacité d'accueil des ménages modestes ; de l'autre, diversifier l'offre de logements des quartiers dont l'offre est principalement à vocation sociale, ce qui génère une forte concentration de ménages à faibles ressources. Ces politiques se traduisent donc principalement par des interventions sur l'offre de logements auxquelles se sont ajoutées des actions portant spécifiquement

sur l'occupation du parc social. En termes d'interventions publiques, les principaux outils sont donc la programmation de logements, le renouvellement de l'offre par les opérations de rénovation urbaine, enfin l'attribution de logements sociaux.

Pour lutter contre l'entre-soi, la loi incite, puis contraint, toutes les communes urbaines à disposer d'un minimum de logements sociaux permettant de loger des ménages plus modestes. L'indicateur retenu est très simple : la part de logements sociaux. Les débats ont surtout porté, et reviennent d'ailleurs régulièrement en discussion, sur le périmètre de ce que l'on considère comme logement social... L'hébergement d'urgence et l'accession à la propriété aidée en font-ils partie ? Et le territoire de référence retenu doit-il être la commune ou l'intercommunalité, par exemple ? Il s'agit avant tout d'un débat politique par lequel les communes les plus réticentes tentent d'obtenir les conditions les moins contraignantes possibles, c'est-à-dire la définition la plus large possible du logement social. La loi SRU rend obligatoire pour les communes urbaines de disposer de 20 % de logements sociaux (25 % en 2025).

L'autre versant de cette politique consiste à faire évoluer l'occupation des territoires marqués par la concentration des plus pauvres afin de diversifier le profil social. Il s'agit d'un des volets de la politique de la ville, une politique déjà ancienne et dont les objectifs et les moyens d'action ont beaucoup évolué. Elle émerge au milieu des années 1970, au moment où la crise économique se traduit par une forte augmentation du chômage, ce qui touche plus particulièrement les quartiers où les employés et surtout les ouvriers sont surreprésentés. Si, dès l'origine, le thème de la mixité sociale est abordé (plus précisément, d'ailleurs, le défaut de mixité), les priorités de cette politique s'orientent tout d'abord vers le développement social. Mais, rapidement, cette politique se constitue des champs divers d'intervention qui illustrent les différents problèmes rencontrés par les quartiers ciblés. Les priorités se succèdent et se superposent : l'urbain pour retisser le lien entre ces quartiers et leur environnement, l'économique pour « ramener » les populations exclues du marché du travail à l'emploi, la citoyenneté pour assurer l'accès aux droits, la sécurité pour redonner aux habitants un cadre de vie pacifié, la réussite scolaire pour lutter contre l'échec...

Des territoires prioritaires

Depuis 2003, l'axe urbain a été fortement renforcé, certains des quartiers étant éligibles aux programmes de rénovation urbaine, politique qui vise à requalifier les quartiers et favoriser la diversification de l'offre de logements. C'est le pendant de la loi SRU puisque ces deux actions sont complémentaires : d'un côté favoriser la construction de logements sociaux dans les secteurs les moins bien dotés; de l'autre déconcentrer l'offre de logements dans les quartiers à forte densité de logements sociaux. L'arsenal des politiques de mixité s'est récemment étendu (ALUR et Lamy 2014, puis loi égalité et citoyenneté de février 2017) aux champs de la gestion de la demande de logements sociaux et des attributions. Ces textes visent notamment à favoriser les attributions de logements en faveur de ménages à très faibles ressources en dehors des quartiers prioritaires (25 % des attributions hors des quartiers prioritaires doivent concerner les demandeurs à plus faibles ressources).

Pour mettre en œuvre cette politique, il faut déterminer des territoires prioritaires. Au cours de cette longue histoire vont se succéder diverses générations de la politique de la ville qui ont toutes pour préalable la définition des territoires qui bénéficieront de crédits spécifiques. Diverses méthodes sont mises en œuvre : par « remontée » des acteurs de terrain (en particulier des collectivités et des bailleurs sociaux) et par des approches statistiques plus ou moins élaborées. Celles-ci mobilisent des indicateurs variables : ouvriers et employés, grandes familles et taux de jeunes, taux de chômage, puis dernier indicateur de ressource en date : la part de ménages sous le seuil de pauvreté. Jusqu'à la dernière version de cette géographie prioritaire, l'analyse statistique, quels que soient les indicateurs mobilisés, accompagne, plus qu'elle ne précède, la définition des territoires. La production de données à des échelles fines est restée longtemps tributaire de la définition

préalable d'un périmètre d'études. S'articulent en effet une identification par les acteurs locaux et un croisement préalable, voire a posteriori, par la mobilisation de données statistiques.

Après la phase d'initiation de cette politique qui a vu une forte augmentation du nombre de quartiers ciblés : 22 dans une première expérimentation (Habitat et Vie sociale) en 1974, puis 170 quartiers au début des années 1980, près de 300 dix ans plus tard, en 1996, le nombre de quartiers sera porté à plus de 700 zones urbaines sensibles, mais avec l'introduction d'un niveau de priorité qui ajoute aux 350 quartiers, aujourd'hui, après la réforme de la géographie prioritaire (2015) près de 1 300 quartiers dont 200 éligibles au programme de renouvellement urbain piloté par l'ANRU. Cette forte augmentation correspond dans un premier temps à la diffusion des difficultés sociales, dans un contexte de chômage élevé et endémique et de forte précarisation de l'occupation du parc social. Ainsi, de 1973 à 2006, la part des logements sociaux occupés par un ménage à faible ressource (premier quartile) passe de moins de 15 % à plus de 45 %, le seuil des 50 % est aujourd'hui atteint. On peut facilement imaginer les effets de cette dynamique de fond sur des quartiers dont l'offre de logements est majoritairement constituée de logements sociaux, voire exclusivement.

De l'utilité d'une « labellisation »

Plus récemment, la dernière réforme s'est appuyée sur une méthode inédite qui a eu pour effet d'intégrer de nouveaux quartiers. L'identification des quartiers est basée sur un indicateur unique, le taux de ménages sous le seuil de pauvreté, examiné à l'échelle de carrés de 200 mètres par 200 mètres, qui couvre les agglomérations de plus de 10 000 habitants. Les carrés contigus déterminent des quartiers dont les périmètres ont pu être adaptés à la marge par les collectivités. Deux nouveaux types de quartier expliquent l'augmentation : d'une part, des quartiers de villes moyennes et petites villes non considérées dans les précédents zonages et, d'autre part, des quartiers d'habitat privé également peu fréquents dans les précédents zonages restés encore centrés sur le parc social. La diversité des quartiers, en taille, en localisation, en intensité des différents indicateurs de fragilité et de leur environnement, déjà importante dans les géographies prioritaires antérieures, est sensiblement renforcée. Mais, la politique de la ville est une sorte de boîte à outils permettant d'intervenir sur des champs très divers (sécurité, réussite scolaire, santé, insertion économique, citoyenneté, habitat...) ce qui offre la possibilité aux collectivités d'adapter les actions menées en fonction de la situation particulière de chaque quartier. Ces approches différenciées sont d'ailleurs facilitées par le pilotage intercommunal. Les territoires pris en compte étant plus vastes, ils recouvrent davantage de quartiers et des diversités de situations plus visibles.

Il est frappant de souligner qu'entre la liste de quartiers prioritaires établie au début des années 1990 et celle issue de la réforme de 2014, il y a peu de différences. Quelles que soient les méthodes, un même ensemble de quartiers, de l'ordre de 300, ressort au-delà des quelques variations de périmètres et des changements de noms. Il recouvre en grande partie les ZUP construites à la fin des années 1960. Méthodes, indicateurs restent donc sans grand effet sur la liste des quartiers ciblés. Les dysfonctionnements identifiés de longue date par tous les acteurs locaux perdurent et se traduisent dans divers indicateurs qui illustrent le cumul des difficultés : chômage, échec scolaire, pauvreté... Ce constat amène à reconsidérer la question de la mesure et des indicateurs. Il est peut-être difficile d'embrasser toutes les complexités de l'analyse de la mixité sociale, en revanche identifier les quartiers cumulant les difficultés sociales et les dysfonctionnements pose moins de questions. D'autant que cette « labellisation » donne accès à des crédits spécifiques qui permettent de mettre en œuvre diverses actions qui relèvent d'une logique de compensation. Cela a pour effet soit d'aider les collectivités souhaitant intervenir dans ces quartiers, soit d'inciter celles qui sont plus rétives à le faire.

La superposition d'un débat de nature méthodologique et scientifique à ces politiques publiques, en particulier celles ciblant les quartiers les plus en difficultés, apparaît peu

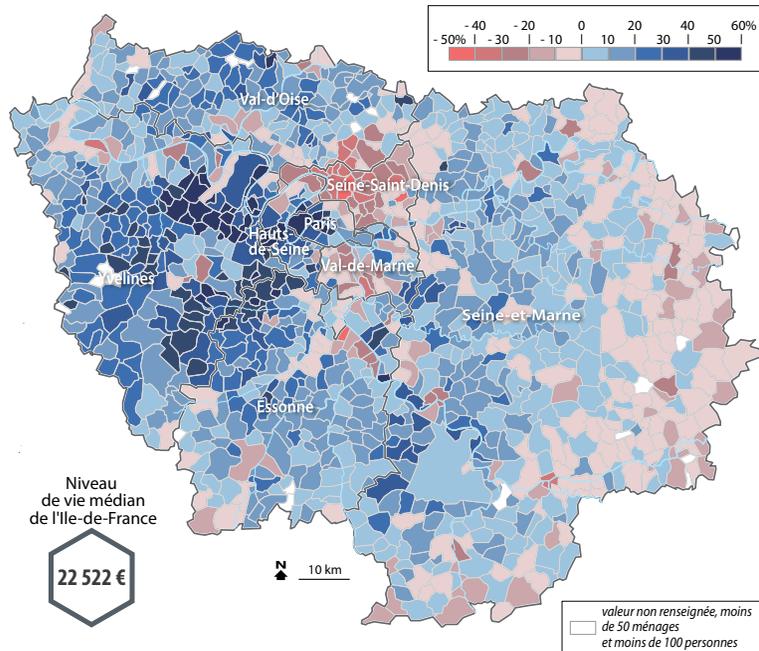
productif et pourrait s'avérer dangereux. D'abord, portant sur les principes de l'intervention plus que sur ses effets, ces approches ne contribuent pas à une amélioration des politiques publiques. Elles renseignent peu en effet sur les processus à l'œuvre dans les quartiers, ce qui permettrait de mieux adapter les interventions. Ensuite, à force de nuancer, complexifier la nature des dynamiques sociales et territoriales, interroger la validité des échelles, on semble invalider les principes même des politiques qui tentent de lutter contre les dynamiques ségréгатives en particulier celles visant à éviter la concentration des ménages les plus en difficultés dans les mêmes quartiers. Ce faisant, ces approches donnent des arguments aux plus réticents des acteurs locaux : ceux qui ne veulent pas contribuer à l'accueil des plus pauvres dans leur commune, ceux qui se satisfont de la concentration des ménages en difficultés ou issus de l'immigration dans certains quartiers.

Les différentes tentatives pour contraindre les acteurs à une répartition plus équitable des ménages les plus modestes sur l'ensemble du territoire ont échoué faute de réelle mise en œuvre et d'une remise en question des objectifs de mixité par certains acteurs. Ainsi, loin d'engager une réflexion sur le renforcement de ces politiques et de leur efficacité, et des publics qui en bénéficient, elles contribuent à leur remise en question ce qui pourrait aboutir à la baisse des crédits consacrés, voire à leur disparition pure et simple.

CHRISTOPHE NOYÉ, GÉOGRAPHE ET CONSULTANT

Les niveaux de vie en Ile-de-France

Écart de la médiane régionale des niveaux de vie par unité de consommation en 2014



Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal (Filosophi)

© IAU idF 2017

Des vérités toutes relatives

Deux experts analysent les mêmes cartes. Des points de vue complémentaires.

MARIETTE SAGOT

Chargée d'études à l'Institut aménagement et d'urbanisme IDF

L'Ile-de-France partage avec les métropoles mondiales l'apanage des inégalités les plus marquées dans leur pays. C'est en son cœur qu'elles sont les plus accentuées, avec les deux départements aux populations les plus aisées de France, Paris et les Hauts-de-Seine, et le plus pauvre, la Seine-Saint-Denis. En 2014, le taux de pauvreté est de 28,6 % en Seine-Saint-Denis et les habitants de Paris et des Hauts-de-Seine ont un niveau de vie médian 1,5 fois plus élevé que celui des Séquanais-Dyonisiens.

Depuis le début des années 2000, les disparités se renforcent, avec une diffusion de la richesse dans les secteurs aisés, un appauvrissement des banlieues proches du nord et du sud-est, et un enrichissement sensible des ménages du périurbain. Le rapprochement des cartes sur les revenus et sur les immigrés illustre la double problématique de la question sociale en Ile-de-France. La catégorie sociale des

CHRISTOPHE NOYÉ

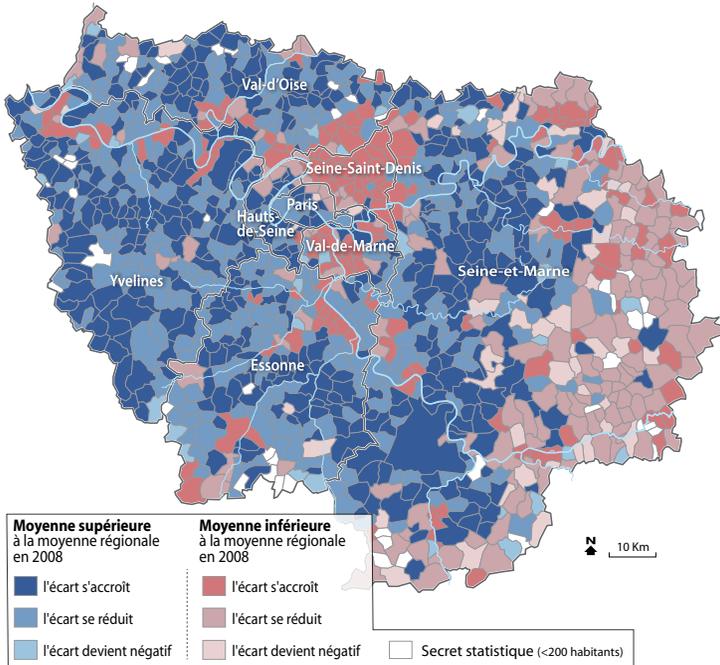
Géographe et consultant

Hors les marges régionales à l'est de la Seine-et-Marne, la répartition des ménages les plus modestes tend à recouvrir de plus en plus celle du parc social. C'est très particulièrement le cas dans la ville de Paris, dans laquelle la gentrification avancée ne laisse plus guère de place aux plus pauvres, sauf dans le parc HLM et dans quelques quartiers privés encore déqualifiés. De même dans les banlieues plus aisées de l'Ouest où le parc privé est inaccessible aux catégories modestes et le parc social plus rare. Il en résulte une concentration accrue des plus modestes dans les secteurs à forte proportion de logements sociaux, dans les logements HLM mais aussi dans les quartiers privés voisins ; copropriétés situées dans les quartiers d'habitat social, secteurs de petit pavillonnaire ouvrier, centres anciens.

Ce phénomène prend une ampleur toute particulière dans la banlieue Nord, anciens secteurs industriels fortement dotés en

Renforcement du marquage territorial

Évolution des revenus moyens après impôt par foyer fiscal entre 2008 et 2014



sources : Insee-DGI, Revenus fiscaux des ménages 2000 et Filosofi 2014

© IAU IdF 2017

immigrés – surreprésentés parmi les ouvriers et les employés – n’explique que faiblement leur localisation. Le modèle américain des ghettos par groupe ethnique n’est pas non plus pertinent. Les regroupements par nationalité diminuent depuis plus de trente ans pour la quasi-totalité des origines. On note même une diffusion des immigrés, toutes origines confondues, sur le territoire francilien. A l’encontre de cette évolution générale, leur concentration s’intensifie dans les secteurs les plus pauvres, notamment en banlieue nord, car on y trouve encore des logement bon marché. Cette double concentration de populations pauvres et de populations immigrées sur certains territoires les stigmatise, entretenant des processus d’évitement.

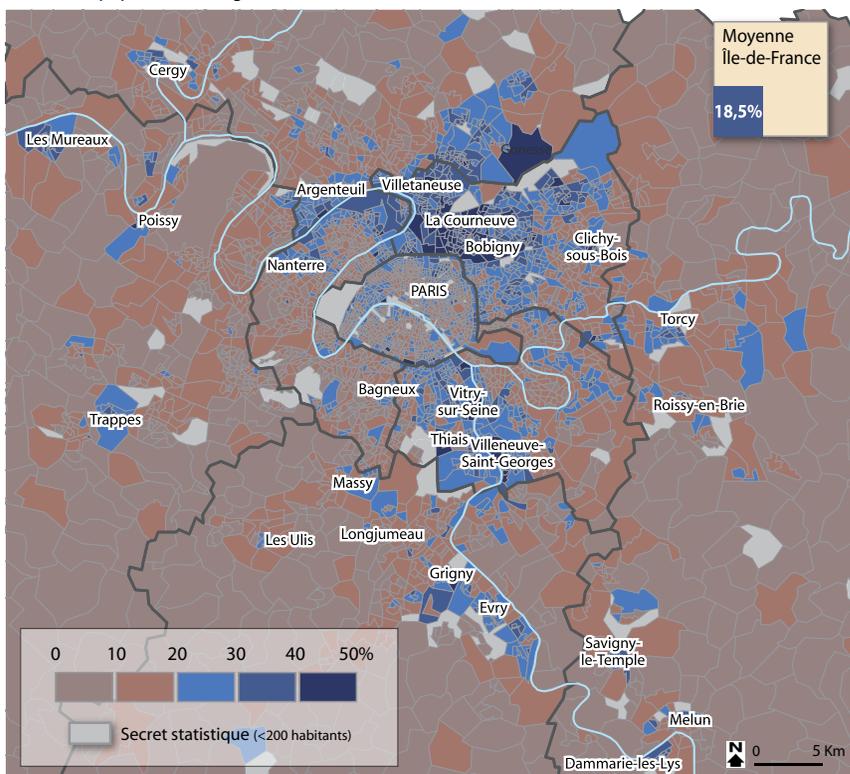
En parallèle, on observe une gentrification dans certains secteurs centraux, qui s’accompagne d’une baisse du nombre d’immigrés ou de leur part dans la population. C’est le cas à Paris, où le nombre d’immigrés baisse dans la moitié des arrondissements, notamment dans les 10^e et 11^e. Dans le 18^e et le 19^e, la part des immigrés diminue. Ce phénomène est aussi perceptible dans certaines communes limitrophes au nord-est des Hauts-de-Seine (Puteaux, Levallois, Clichy), à Saint-Ouen et au Pré-Saint-Gervais.

logements sociaux. Dans une moindre mesure, le long de la seine au sud de Paris. C’est aussi ce que l’on peut constater dans certaines communes de deuxième couronne (Mantes, Trappes, Chanteloup, Meaux, Montereau...) et dans les villes nouvelles.

Les écarts de revenus constatés à l’est de la Seine-et-Marne, mais qui en réalité forme une couronne qui se développe en grande partie au-delà des frontières régionales, soulignent une autre dynamique : le départ dans les secteurs périurbains de ménages modestes mais non pauvres. Ce choix résidentiel est fortement contraint : d’un côté, des quartiers devenus inabordables ; de l’autre, des secteurs populaires dévalorisés et connaissant un processus de paupérisation.

Les immigrés en Île-de-France

Part de la population immigrée en 2013



sources : Insee, recensement de la population de 2013

© IAU idF 2017

MARIETTE SAGOT

Chargée d'études à l'Institut
aménagement et d'urbanisme IdF

En Ile-de-France, les immigrés sont surreprésentés dans les secteurs urbains défavorisés du cœur de l'agglomération, où le parc locatif privé le moins prisé et les logements sociaux dominent. Ils sont aussi très présents dans les anciens sites industriels et les grands ensembles de grande couronne. Pour autant, cette population immigrée n'est majoritaire dans aucune commune. Les maximums sont atteints à La Courneuve et Aubervilliers (43 %). Dans ces deux communes, plus de huit enfants sur dix (de moins de 25 ans) ont au moins un parent immigré. Cette répartition spatiale doit beaucoup aux politiques migratoires et de logement, et au fonctionnement sélectif du marché immobilier. Le regroupement familial autorisé au milieu des années 1970 leur a permis d'entrer dans le parc social, destiné

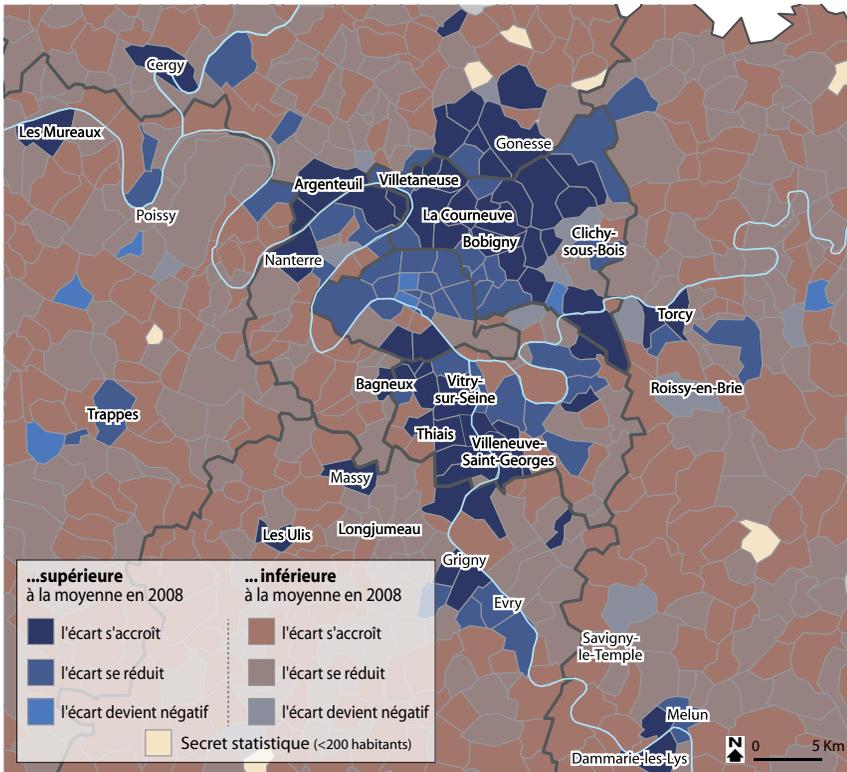
CHRISTOPHE NOYÉ

Géographe et consultant

La présence d'une carte sur l'immigration dans un ouvrage consacré à la mixité sociale peut paraître transgressif tant les politiques publiques évitent ce sujet. Pourtant, mixité sociale et immigration se recoupent pour au moins deux raisons. La première est illustrée par la juxtaposition des cartes. Les ménages immigrés sont touchés par la pauvreté : 40 % sont sous le seuil de pauvreté pour un taux moyen de 14 % au niveau national. La concentration des ménages immigrés dans certains secteurs est donc un facteur de paupérisation de ces territoires. Cela n'exclut pas une diffusion des ménages immigrés, qui, lorsque leur situation le permet, sont nombreux à quitter les quartiers les plus précarisés pour accéder à la propriété dans les secteurs périurbains plus abordables. La seconde raison tient aux phénomènes d'évitement qui structurent pour partie

Évolution des immigrés en Ile-de-France

Part des immigrés entre 2008 et 2013...



sources : Insee, recensement de la population de 2013

© IAU idF 2017

avant tout aux familles, quand, simultanément, les politiques d'aide à l'accès ont favorisé le départ des classes moyennes du parc social de la petite couronne vers la grande couronne. Les immigrés les plus regroupés géographiquement se retrouvent autant parmi les origines les plus « aisées » que parmi les plus modestes : Japon, États-Unis, Canada, Suisse, d'un côté ; Chine, Turquie, Pakistan, de l'autre.

les mobilités résidentielles. Il faut d'abord souligner que les taux de population immigrée élevés constatés dans certains territoires sous-estiment le phénomène car les descendants de ces immigrés sont français, donc non comptabilisés dans cette catégorie. Ce profil socio-ethnique de la population explique en grande partie le départ de ménages plus solvables, souvent non immigrés mais pas seulement, vers des secteurs plus éloignés, moins chers et socialement moins marqués. La question scolaire est au cœur de ces stratégies résidentielles. Agrégation et évitement confèrent à certains territoires une fonction très sociale, concentration des plus pauvres captifs du parc social, des familles immigrées pauvres, et des primo-arrivants dans le parc privé... De là, deux questions se posent. D'une part, celle du fonctionnement apaisé d'une société urbaine n'ayant plus de classes intermédiaires entre les plus aisés et les plus pauvres ; d'autre part, celle de la destinée sociale d'une partie de la jeunesse issue de l'immigration.

Entretien avec Philippe Louchart
et Mariette Sagot, chargés d'études
à l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU)
de la région Ile-de-France

**« Les diagnostics dépendent
des échelles et
des indicateurs choisis »**

Pourquoi est-il aussi compliqué de trouver des indicateurs fiables et des cartes pour représenter la mixité sociale ?

D'abord, parce que le concept même de mixité sociale est flou. Il renvoie au mélange, à la juxtaposition de groupes sociaux différents dans un même espace. Il suppose au préalable de définir ces groupes sociaux et de formuler des hypothèses sur ce qui sous-tend l'inégale distribution de ces groupes sur le territoire. Pense-t-on que les cadres ont des préférences et un éventail de choix de localisation différents de ceux des ouvriers ? Considère-t-on que les discriminations liées à l'origine influent sur le lieu de résidence, que les pauvres ne peuvent pas accéder aux mêmes espaces que les plus aisés, que les jeunes et les familles n'occupent pas les mêmes territoires, que l'orientation sexuelle peut jouer sur les préférences ? Les cadres ou les ouvriers forment-ils des groupes sociaux homogènes ? On peut légitimement s'interroger quand on voit les écarts de rémunération entre un cadre débutant et un cadre en fin de carrière. Vous le voyez, la dimension sociale est multidimensionnelle et l'épaisseur sociale, dans sa complexité, ne peut se résumer ni à un chiffre ni à une carte.

Pour produire un chiffre ou une carte, il faut disposer des données adéquates...

Selon la grille d'analyse privilégiée, on recourra à la classification des catégories socioprofessionnelles de l'INSEE, aux revenus, aux origines des immigrés ou des étrangers, ou encore aux structures familiales. Tout l'intérêt est pourtant de chercher à croiser différentes dimensions et notamment les caractéristiques socio-économiques, l'origine et les caractéristiques familiales. On a pu montrer, par exemple, que la catégorie socioprofessionnelle des immigrés ne permet pas de rendre compte de leur localisation géographique.

L'échelle de l'analyse influe fortement sur ce qu'on observe. Faut-il porter la focale à l'échelle de la commune, du quartier ou de l'immeuble ?

Tout dépend de ce qu'on cherche à montrer. Comme les travaux du sociologue Edmond Préteceille sur la ségrégation spatiale le montrent, le premier écueil est de se limiter à des études de cas portant sur des quartiers pauvres, avec le risque de chercher dans les espaces eux-mêmes les clés de leur dysfonctionnement. C'est ainsi que le terme de « banlieue » est devenu abusivement synonyme de quartier en difficulté, sans parler du stigmate que portent les « jeunes de banlieue », nouvelle classe dangereuse, où se trouvent condensés des marqueurs démographiques (jeunesse), social (origine) et économique (pauvreté, chômage, emploi précaire). Pour comprendre l'inégale distribution des groupes sociaux les uns par rapport aux autres, il faut donc

s'intéresser au fonctionnement de l'ensemble d'un système urbain dont le contour pourra s'approcher d'un vaste marché du travail. D'ailleurs, cet ensemble va servir de point de référence pour définir ce que pourrait être un état de mixité à l'échelle locale, une situation où la distribution des groupes sociaux serait proche de celle observée à l'échelle globale. Les contraintes de disponibilités de données et la recherche d'une certaine homogénéité vont ensuite guider le choix du découpage. La commune présente l'avantage d'être un espace de vie social et politique, où nombre de données sont accessibles. Elle gomme toutefois les disparités entre quartiers, qui peuvent être appréhendées sur la base des Ilots regroupés pour l'information statistique (IRIS). Les IRIS sont des îlots d'habitat regroupant environ 2 000 habitants, dont l'intérêt est de présenter une plus grande homogénéité du bâti qu'à l'échelle communale. Mais l'information mise à disposition par l'INSEE y est moins détaillée qu'à la commune.

Considérer uniquement les données d'une ville est généralement frustrant, car les chiffres d'une commune sont des moyennes qui parfois gommant la diversité de ses quartiers...

C'est juste. Certes les communes appartenant aux extrêmes de la hiérarchie sociale (très riches/très pauvres) sont relativement homogènes à l'échelle de leurs quartiers, surtout les plus aisées, et des données infracommunales sur les revenus des ménages n'apporteraient pas grand-chose de plus. En revanche, les communes qui font « tampons » entre les espaces aisés et pauvres au cœur de l'agglomération parisienne, apparaissent bien plus « mixtes ». A y regarder de plus près, on note que des quartiers pauvres, limitrophes des communes pauvres, voisinent avec des quartiers plus aisés situés à proximité des communes aisées. C'est le cas par exemple de Colombes et Asnières, dans les Hauts-de-Seine, qui ont ce double voisinage de communes en difficultés (Gennevilliers, Argenteuil, Clichy) et aisées (Bois-Colombes, Levallois-Perret, Courbevoie). L'échelle communale « moyennise » dans ce cas des situations extrêmement contrastées entre quartiers.

Le bâti joue aussi un grand rôle sur la structuration sociale du territoire...

Oui, la taille des logements, leur période de construction et leur statut d'occupation influent sur le choix d'un lieu où s'installer. Lorsqu'on regarde une carte, il faut avoir en tête qu'un territoire est le fruit d'une histoire, sinon on risque d'en faire une lecture erronée. Lorsque des quartiers entiers de grands logements en propriété sont livrés sur une courte période, comme dans les villes nouvelles ou dans les secteurs périurbains, ceux qui arrivent ont peu ou prou tous les mêmes caractéristiques. Lorsqu'ils emménagent, on observe un lien très fort entre la composition des foyers (âge et nombre des personnes, revenu du ménage) et les caractéristiques du logement dans lequel ils s'installent (nombre de pièces, statut d'occupation, prix, etc.).

Les grands logements en propriété voient arriver pour l'essentiel de familles avec enfants. Avec le temps, les enfants vont vieillir, comme leurs parents, et quitter le domicile parental peu à peu. Là où vous aviez quatre occupants à l'origine (une famille avec deux enfants), vous n'en n'aurez plus que trois, puis deux, voire un. Le profil sociodémographique du quartier ne cessera de se modifier de ce seul fait pendant de longues années, car la mobilité résidentielle est faible chez les propriétaires. Dans ces quartiers, il faudra attendre une cinquantaine d'années pour que la composition des ménages occupants n'évolue plus, pour qu'on ne puisse plus deviner la période de construction des logements à partir de la composition des ménages qui les occupent. A contrario, la composition sociale des quartiers anciens est beaucoup plus stable et évolue au gré des livraisons des quelques logements neufs ou des logements libérés par les occupants précédents. La mobilité résidentielle ne modifie qu'à la marge et lentement le profil des occupants qui renvoie directement aux caractéristiques du parc de logements existant (taille, statut d'occupation, qualité, prix, avantages/désavan-

tages du quartier...)). Certes les ménages qui partent, ou décèdent, sont remplacés par des ménages qui ont, en général, un profil différent. Par exemple, un pavillon occupé par une personne seule ou un couple à la retraite après le départ des enfants verra arriver, quand celui-ci sera vendu, une famille avec des enfants, plus ou moins jeunes selon le prix du logement. Mais à l'échelle des quartiers, lorsqu'ils sont anciens, la composition des ménages n'évolue que lentement, sauf opération importante de renouvellement urbain ou de construction neuve.

Dans quelle mesure le parc de logements influe-t-il sur les lieux de résidence des immigrés ?

Il joue un rôle très important, car il ne faut pas oublier que la plupart des étrangers qui arrivent en France sont très rarement propriétaires et n'ont pas accès au parc social. Ils vont donc forcément s'installer dans des endroits où il existe des logements privés à louer à des prix abordables, voire être la proie de marchands de sommeil, pour les plus démunis. Il n'est donc pas surprenant que la géographie de leur implantation épouse celle du parc locatif privé, plutôt bon marché. On peut donc en conclure qu'en Ile-de-France, la structuration du parc de logements explique en grande partie les lieux où vivent les immigrés, même si leur présence se diffuse ensuite progressivement à partir de ces points de fixation. Le parc locatif privé a beau se renouveler en permanence, il garde toujours la marque de cette spécificité. Attention aux pièges aussi lorsqu'on se contente d'indicateurs trop simples ! Depuis le milieu des années 2000, on observe globalement une diminution de la concentration des populations immigrées en Ile-de-France. Ce phénomène est étroitement lié à leur diffusion et à la gentrification de quartiers parisiens ou de villes limitrophes de la capitale qui les pousse à s'éloigner du cœur de l'agglomération. On observe ainsi une baisse de la proportion d'immigrés dans neuf arrondissements parisiens et dans plusieurs communes limitrophes de la capitale, surtout au Nord-Ouest comme à Puteaux, Levallois-Perret, Clichy, Saint-Ouen, et, un peu plus loin, Bois-Colombes et Asnières. A Montreuil, Bagnolet, Les Lilas et Pantin, les hausses sont relativement faibles. Mais, à l'inverse, dans les quartiers où les immigrés sont traditionnellement très présents, leur concentration s'accroît. Encore une fois, on voit des réalités différentes lorsqu'on change de focale.

Dans ces conditions, existe-t-il des certitudes sur lesquelles on peut néanmoins s'appuyer ?

Elles sont assez rares. Dans une zone de tension immobilière, comme à Paris, l'inertie est très forte. Les évolutions sont obligatoirement lentes et marginales, car la structure du parc de logements est presque fixe. L'analyse qu'on peut faire d'un territoire est d'autant plus complexe que son histoire a été impactée par des événements exogènes, par exemple une décision politique. Dans les années 1970, l'autorisation du regroupement familial accordée aux immigrés a eu des répercussions très importantes sur leur implantation géographique, car elle leur a donné accès au parc social, composé principalement de grands logements conçus pour loger des familles. Or, si le parc locatif privé accueille de façon transitoire des populations plutôt jeunes et immigrées, le parc social, au contraire, a tendance à les « fixer » sur place, et favorise la concentration de populations modestes et pauvres.

Plus les habitants du parc social avancent en âge, moins ils deviennent mobiles. Les populations les plus fragiles n'ont pas le choix : avec la flambée des prix de l'immobilier, elles ne peuvent généralement pas accéder au parc locatif privé, et encore moins devenir propriétaire. Ce processus de vieillissement et de concentration de la pauvreté va durer encore une vingtaine d'années. Il faut l'avoir en tête car ses répercussions sont importantes : c'est un cercle vicieux, plus la pauvreté se concentre, plus ceux qui le peuvent évitent de s'y installer ou cherchent à s'éloigner. Enfin, il ne faut pas non plus oublier que c'est dans les grandes agglomérations comme Paris, et non dans

le périurbain, que se concentre la grande pauvreté. Bien sûr, cela a aussi un impact lorsqu'on cherche à évaluer la mixité sociale.

En fonction de l'échelle choisie, il est donc possible de dire tout et son contraire...

Disons qu'il vaut mieux avoir en tête ce qu'on cherche à montrer pour savoir où porter le regard, à quelles échelles et avec quels indicateurs. Et pour se prémunir d'interprétations trop partielles, voire erronées, mieux vaut travailler à différentes échelles et tester différents indicateurs. Reprenons l'exemple de la distribution des immigrés sur le territoire francilien, en gardant en tête que 40 % d'entre eux sont naturalisés français. Depuis le début des années 1980, l'indice qui mesure leur concentration était croissant. Je vous laisse imaginer les discours possibles en termes de montée du communautarisme. Sauf que si on fait la même analyse par pays d'origine, on s'aperçoit que les indices de ségrégation sont en baisse, à l'exception de deux ou trois origines, ce qui va à l'encontre de cette idée. Si des logiques de rapprochement avec des personnes dont on partage les pratiques et les modes de vie ou dont on recherche l'appui pour s'insérer sur le marché du travail ou pour développer des activités économiques sont aussi à l'œuvre, elles n'ont pas joué un rôle moteur dans le processus de concentration de ces populations. Les explications sont à trouver davantage dans le fonctionnement du marché immobilier, dans l'impact de la désindustrialisation et ses conséquences sur les politiques migratoires, et dans les politiques urbaines et de logement.

On a aussi tout intérêt à travailler à plusieurs échelles. Pour en revenir aux immigrés, leur augmentation régulière en Ile-de-France s'est accompagnée aussi d'un phénomène de diffusion sur le territoire aggloméré. Quatre immigrés sur dix vivant en France résident en Ile-de-France. Ce contexte francilien particulier se répercute de facto aux différentes échelles d'analyses. Imaginons que les immigrés en provenance du Sri Lanka soient très nombreux dans trois IRIS d'une même commune, ce qui peut inciter les nouveaux arrivants originaires du même pays à s'y installer. Or, compte tenu des contraintes du bâti, les nouveaux arrivants s'installent à proximité mais dans un quartier de la commune voisine. Dans cet exemple imaginaire, examinée à l'échelle du quartier, la population reste très concentrée, mais à l'échelle des communes, elle témoigne d'une répartition plus équilibrée. Conclusion : mieux vaut enrichir l'analyse à partir de focales et d'indicateurs variés.

PROPOS RECUEILLIS PAR JÉRÔME PORIER

Entretien avec Olivier Piron, ancien secrétaire
général du Plan urbanisme construction
architecture (PUCA)

**« *L'important est que les gens
puissent bouger* »**

En tant que responsable du PUCA, un organisme inter-ministériel, votre mission consistait à développer des programmes de recherche et des expérimentations dans des domaines aussi divers que l'aménagement des territoires, l'habitat, l'urbanisme, l'architecture, la construction... A partir de quand parle-t-on de mixité sociale en France ?

On retrouve une première trace administrative de cette préoccupation dans une circulaire du directeur général de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGHUC) en 1947 : « *L'urbaniste ne fera pas de zonage social. C'est dans le mélange des populations que s'affirmera le mieux...* » Mais la construction dans l'urgence de ZUP, devenues de fait mono-logement social, a vite posé le problème.

La circulaire Guichard de 1973, qui tendait à mettre fin aux « *grands ensembles* », prétendait aussi « *lutter contre la ségrégation sociale par l'habitat* ». Elle demandait au moins 20 % de logements sociaux dans les Zones d'aménagement concerté (ZAC) dont les préfets approuvaient le programme et le plan d'aménagement. La décentralisation de l'urbanisme en 1982 a rendu ce dispositif caduc. Mais le hiatus entre une politique du logement nationale et la politique de l'urbanisme, désormais décentralisée, ne pouvait rester tel quel. C'est pourquoi dans un rapport de 1990 au ministre socialiste délégué chargé du logement Louis Besson, et intitulé « *Urbanisme et politique de l'habitat* », j'ai suggéré que soient imposés 20 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations. La loi d'orientation pour la ville a repris ce thème, mais en évitant le terme de « *mixité* ». Elle parle, soit de maintenir la cohésion sociale en luttant contre les ségrégations (code de l'urbanisme), soit de parc de logement équilibré et diversifié (code de la construction). Elle a repris ce seuil de 20 % de logement sociaux pour les agglomérations de 200 000 habitants ou plus, avec un dispositif compliqué de « *participation à la diversité de l'habitat* » (PDH).

Entre 1990 et 2000, que se passe-t-il ?

Au début des années 1990, de nombreux maires, de droite comme de gauche, com-

mentent à comprendre que concentrer la pauvreté, ça ne marche pas, qu'il faut mélanger les classes sociales. Et ils se mettent à réviser en ce sens leurs documents ou opérations d'urbanisme. C'est cette prise de conscience qui a permis l'adoption de loi pour la solidarité et le renouvellement urbains (SRU). Aucun élu ne pouvait plus assumer le discours « pas de pauvres chez nous ».

Alors, quel est l'apport de la loi SRU ?

En 2000, la loi SRU, portée sur ce point par Louis Besson, redevenu secrétaire d'Etat chargé du logement, a énoncé, cette fois de façon explicite, le concept de mixité sociale dans l'habitat, sans d'ailleurs le définir. Puis elle a repris le dispositif précédent, malgré les protestations des opposants de droite, en le durcissant, en supprimant le mécanisme de la PDH, qui n'avait jamais fonctionné, et en imposant des pénalités aux communes qui traîneraient des pieds pour parvenir à ce seuil de 20 % de logement sociaux dans leur parc global de logement.

En 2002, la droite revient au pouvoir, la loi SRU est menacée...

Ce dispositif a été effectivement menacé, notamment par ceux qui voulaient inclure l'accès sociale à la propriété dans le quota de logements sociaux. Mais Jacques Chirac, qui avait mis en place à Paris le SAMU social, refusa toute évolution qui n'aurait pas l'aval de l'Abbé Pierre. Il envoya même des émissaires au Palais-Bourbon pour s'assurer que ses consignes seraient bien respectées. Aujourd'hui, le débat s'est apaisé, car la notion de logement social au sens de la loi SRU est devenue assez extensive. Elle prend en compte tout ce qui est logement conventionné, quel que soit son propriétaire, avec un loyer inférieur à un plafond fixé par décret, et elle inclut des modes de résidences collectives, comme les résidences universitaires. Les maires savent jouer de ces obligations pour faire construire des logements à loyer modérés, et dont ils contrôlent de fait les attributions. Cela engendre certainement une plus grande diversité dans les statuts juridiques du parc résidentiel des différentes communes, mais pour autant peut-on utiliser le terme de « mixité » pour décrire le résultat obtenu ?

Vous avez travaillé sur la question des indicateurs de mixité sociale. A quelle conclusion êtes-vous parvenu ?

La loi SRU parlant désormais de « mixité sociale », il était logique de se poser la question des indicateurs, ce que fit, en 2001, Marie-Noëlle Lienemann, alors ministre socialiste chargée du logement. Je me chargeais de ce travail pour aboutir à un rapport largement négatif. D'abord, la question de l'échelle est primordiale pour savoir de quoi on parle. On observe que la plupart des îlots sont socialement homogènes, donc il faut considérer la question sur une plus grande échelle. Ensuite, au-delà des revenus, comment prendre en compte des paramètres comme l'origine ethnique, la couleur de la peau ? C'est extrêmement difficile, et pourtant essentiel. Une étude a été menée, en 1994, sur les Antillais installés en région parisienne. Beaucoup travaillent à la Poste, dans les hôpitaux... Ils appartiennent donc à la classe moyenne et sont de nationalité française. Pourtant, ils vivent dans les mêmes endroits que les sans-papiers venus d'Afrique : à Saint-Denis, à la Goutte d'Or à Paris... Pour cette population, on peut donc dire que le regroupement se fait en fonction de la couleur de peau. Conclusion : les gens sont libres, ils choisissent là où ils veulent habiter. Il ne faut pas oublier que « *toute ségrégation est une agrégation* », comme le dit l'architecte-urbaniste Philippe Genestier.

Dans ces conditions, il est illusoire de vouloir développer des indicateurs de mixité sociale très sophistiqués. C'est pourquoi le seul que nous avons finalement proposé, parce que le seul permettant de bâtir un indice, c'est le revenu des ménages. L'indice de Gini, qui mesure les inégalités de salaires (la dispersion de données autour d'une

moyenne) est une méthode de calcul sérieuse. Mais cela laisse de côté la question politique, voire ethnique, qui est en fait retenue par l'opinion publique. Le document élaboré n'eut heureusement aucune suite.

L'exemple que vous prenez illustre davantage la question du communautarisme que celle de la mixité sociale...

Dans notre République, le communautarisme a mauvaise presse. Mais pourquoi l'entre-soi des habitants du 16^e arrondissement de Paris serait-il meilleur que celui des habitants de Saint-Denis ? En fait, c'est le communautarisme des pauvres qui est condamné. Et le port de la burqa, pourchassé notamment à Trappes (Yvelines), bénéficie bien sûr d'une tolérance totale quand il s'agit des clientes des boutiques de l'avenue Montaigne. C'est une question de limites : notre société refuse le communautarisme lorsqu'il entre en contradiction avec les règles de la République. Lorsqu'il existe dans un quartier une forte agrégation de personnes appartenant à des classes défavorisées, sans brassage, le risque est que leurs enfants ne puissent pas échapper à leur condition.

Dans des cas extrêmes, le communautarisme peut déboucher sur des dérives violentes...

L'absence de mixité n'est grave que si elle aboutit à un enfermement physique et culturel. L'important est que les gens puissent bouger, comme l'explique le philosophe Jean-Claude Milner. Dans les quartiers avec une forte concentration de personnes d'origine maghrébine, les parcours des garçons et des filles sont très différents. On remarque que les filles travaillent dur à l'école pour échapper à une société dominée par les hommes, qui les cantonne à leur foyer. Elles font des études et finissent par quitter leur quartier, parfois en épousant des Français « de souche ». Les hommes parviennent rarement à le faire, faute d'intérêt pour les études, et donc d'accès aux études supérieures. Ils évoluent dans un milieu culturellement fermé, et c'est encore plus vrai lorsqu'ils épousent une femme originaire de leur pays d'origine. De cette façon, ils échappent à l'assimilation républicaine. On observe ce phénomène dans certains quartiers de Trappes, par exemple. Les analyses démographiques, ou sociologiques en termes de mixité sociale doivent être complétées par des approches anthropologiques

Le vrai sujet est donc celui de la promotion sociale, qui passe par la réussite scolaire.

Oui, surtout pour les populations défavorisées. Lorsque vous appartenez à une classe sociale privilégiée, vous pouvez réussir sans diplôme grâce à vos réseaux, à la famille, aux amis... C'est beaucoup plus difficile lorsque vous faites partie des plus pauvres. Décrocher le bac est important en Seine-Saint-Denis, car ce diplôme permet d'entrer dans un processus d'apprentissage. C'est beaucoup moins vrai dans un milieu favorisé. Ce que les grands ensembles nous ont appris, c'est qu'en dispersant les familles, on offre davantage de chances aux jeunes car ils accèdent à d'autres modèles culturels.

Parler de mixité sociale n'est-ce pas une façon de parler de mixité ethnique sans l'assumer ?

À Saint-Denis, il y a des endroits où les populations originaires d'Afrique subsaharienne côtoient des populations blanches plus aisées, sans se mélanger. Comment qualifier ces endroits ? Une même place – celle devant la basilique de Saint-Denis – peut être à la fois mixte socialement et complètement ségréguée spatialement ! C'est toute la difficulté d'appréhender ce sujet. Le sociologue Hugues Lagrange a été éreinté pour avoir détaillé dans son livre, *Le déni des cultures* (Seuil, 2010), les difficultés d'assimilation des populations issues de l'immigration dans la société d'accueil, difficultés variables en fonction des aires culturelles d'origine. Dans un autre livre,

En terre étrangère (Seuil, 2013), il dit exactement la même chose, mais en prenant le point de vue des immigrés. Et l'ouvrage a été encensé ! Nous avons du mal à accepter l'idée que la ségrégation contribue à accentuer le repli des communautés sur elles-mêmes, que notre modèle républicain est en échec.

La construction du Grand Paris est porteuse d'espoir...

Comme on dit en mathématiques, c'est une condition nécessaire, mais pas suffisante. Depuis 1947, nous avons suffisamment appris de nos erreurs pour savoir ce qu'il ne faut pas faire. Lorsque les populations françaises ont quitté les premières HLM, qui leur étaient réservées, elles ont été remplacées en bloc par des étrangers, et la mixité sociale a disparu. Le rôle de l'Etat est essentiel, car si les gens riches et bien portants avaient envie d'aller habiter où sont les pauvres et les malades, ça se saurait. Et les propositions, logiques en elles-mêmes, de certains esprits provocateurs, suggérant que l'on verse de l'argent aux riches pour aller habiter les quartiers pauvres, eurent le succès que l'on devine.

PROPOS RECUEILLIS PAR CHRISTOPHE NOYÉ ET JÉRÔME PORIER



4 Action publique

Trente ans de politiques du logement

*Régulièrement critiquées,
les politiques publiques
en faveur du logement n'ont
pas atteint leurs objectifs.
Mais l'expérience accumulée
permet aujourd'hui d'imaginer
une ville plus inclusive*

Depuis plus de trente ans, de multiples lois se sont succédé et des milliards ont été mobilisés pour concilier les objectifs des politiques du logement avec un nouvel impératif de mixité sociale, pour remédier aux maux et malaises croissants de notre société, associés à la ségrégation sociale par le logement. Ces politiques font régulièrement l'objet de débats et critiques, interrogeant leur efficacité, leur coût et leur cohérence, voire leurs contradictions. Les déséquilibres, dysfonctionnements, blocages, imperfections et autres sources d'insatisfaction demeurent nombreux. Et les défis à relever sont immenses.

Faire l'inventaire des empilages et successions de dispositifs mis en place depuis trente ans dans la politique du logement et les politiques de la ville, peut donner le tournis. La critique est facile. Mais placées dans leur contexte, confrontées à la réalité du terrain, aux pressions économiques et aux forces du marché, les politiques du logement ont permis de réels progrès, petites victoires et grandes avancées, dont l'évaluation, les correctifs et ajustements permanents ne cessent d'affiner la pertinence.

Alors qu'a-t-on appris ? Quel bilan peut-on tirer de ces politiques ? Pour quels résultats ?

Une des difficultés à évaluer la politique du logement tient au fait qu'il en existe plusieurs. « Celle de l'Etat et celles des collectivités locales, celle de la construction et celle de la politique sociale ou de la planification urbaine, dont certains aspects relèvent des collectivités, par exemple les départements, tandis que d'autres, comme les permis de construire, relèvent des communes », détaille Jean-Claude Driant, professeur à l'Ecole d'urbanisme de Paris. Cette diversité d'objectifs et d'instruments brouille aussi l'analyse économique. « La Cour des comptes dénonce le fait que les politiques du logement sont très consommatrices d'argent public, explique-t-il. Mais sur les 40 milliards d'euros d'aides diverses consacrées au logement, 6 milliards correspondent à la TVA réduite sur les travaux, qui relève plus d'un soutien public au secteur artisanal que de la satisfaction des besoins des particuliers en logements. » Pour comprendre l'enchaînement des politiques du logement au regard de ses objectifs de mixité sociale, il faut les replacer dans leurs contextes historique, économique et démographique, marqués par la

reconstruction d'après-guerre, les Trente glorieuses et les mutations sociales qu'elles ont plus ou moins bien accompagnées ou subies.

De la construction intensive à l'urbanisme raisonné

Il y a cinquante ans, la politique du logement était d'abord une politique de construction, avec des objectifs quantitatifs et des perspectives d'expansion marquées par les espoirs et défis de l'époque. Il faut attendre 1950 pour que la population française dépasse enfin son niveau de 1914 (41,5 millions d'habitants). Mais elle croît ensuite de plus de 6 % par an jusqu'au premier choc pétrolier en 1973, dépassant 45 millions en 1960, puis 50 millions en 1970. « *Il fallait trouver de nouveaux terrains constructibles pour étendre l'urbanisation. On prévoyait que les villes allaient connaître un doublement de leur peuplement et un quadruplement de leur surface. C'était le contexte de la loi d'orientation foncière (LOF) du 30 décembre 1967* », rappelle Joseph Comby, directeur de *La Revue Foncière*.

Créer des villes à la campagne, ou des villes en hauteur, tout serait plus facile avec le progrès industriel et le raccourcissement des distances, grâce au déploiement de l'automobile, du téléphone, des transports en communs, et même des ascenseurs. Ce modernisme ne laissait pas insensible par rapport aux logements anciens, bien moins confortables et fonctionnels qu'aujourd'hui. « *En 1968, à La Grande Borne (Grigny, Essonne), on logeait le directeur de cabinet du préfet, des hauts fonctionnaires, des professeurs ; l'utopie avait une réalité* », raconte Bernard de Korsak, ancien président d'Habitat et Humanisme Ile-de-France. On construisait à tout-va : jusqu'à 560 000 logements neufs pour l'année 1974, un record par rapport au parc d'environ 19 millions de logements de l'époque. Aujourd'hui, on construit péniblement 340 000 logements par an, soit 1 % par rapport à un parc de 35 millions de logements. Jusqu'en 1977, 80 % des logements étaient construits avec des aides directes de l'Etat. « *La grande réforme de Raymond Barre, en 1977, a radicalement changé les choses en faisant entrer le logement dans une politique de marché, par opposition à la planification territoriale prévalant auparavant dans le domaine de la construction* », explique M. Driant.

Les enjeux des politiques du logement évoluent avec les chocs pétroliers de 1973 et 1979, les crises économiques et l'envolée du chômage au cours de la décennie suivante. Les émeutes liées aux tensions policières après le décès d'un jeune motard, Thomas Claudio, à Vaulx-en-Velin (Rhône), « *cité dortoir près de Lyon* », déclare Bruno Masure au journal télévisé du 7 octobre 1990, marquent un tournant pour les politiques du logement, investies de nouvelles missions : lutter contre l'exclusion et la ségrégation.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN AU CHEVET DE LA MIXITÉ

Il est pour la première fois question de mixité sociale avec la LOV, la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, qui doit « *assurer à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales* », selon son article 1^{er}. Elle introduit l'objectif quantitatif de 20 % de logements sociaux par commune.

La loi SRU du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, marque un autre tournant. L'objectif de 20 % de logements sociaux imposé à tous les maires, à l'article 55 de la loi SRU modifiant le Code de la construction et de l'urbanisme, est la mesure la plus symbolique. « *La Loi SRU marque aussi un vrai tournant dans la politique d'urbanisation contre l'extension des villes, pour adopter un schéma de transformation de la ville sur elle-même* », analyse M. Comby. Cette tendance est confortée par la loi Borloo du 1^{er} août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, qui prévoit de détruire des logements sociaux vétustes là où il y en a trop, pour les remplacer par de nouveaux là où il en manque. Un budget de 12 milliards d'euros sera mobilisé

pour relever ce défi à travers un Programme national de rénovation urbaine (PNRU) étalé sur dix ans, le PNRU 2004-2015, coordonné par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Le droit au logement et ses contrariétés

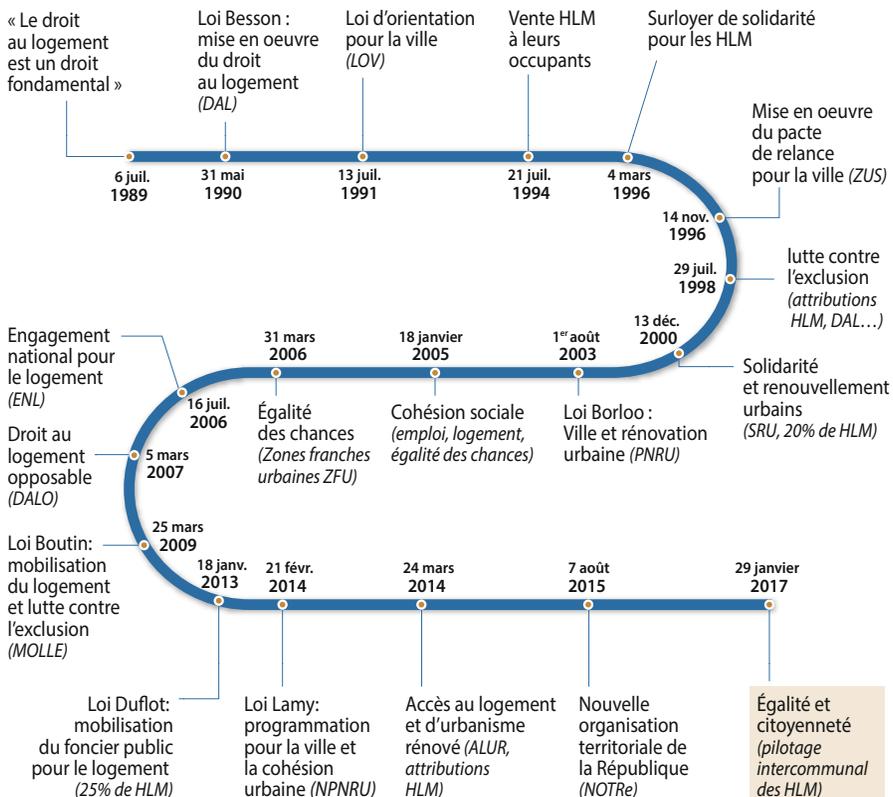
Orientées dans une approche plus qualitative que quantitative, de démolition et rénovation plutôt que de construction à tout prix, les politiques du logement favorisant la mixité sociale doivent aussi composer avec un nouvel impératif : loger tout le monde. « *Le droit au logement est un droit fondamental* », annonce ainsi l'article 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, bientôt complétée par la loi Besson du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dont l'article 1^{er} précise que « *garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation* ».

Pour prendre en compte l'influence de militants de la cause, comme l'Abbé Pierre ou le Père Bernard Devert, fondateur de l'association Habitat et Humanisme, la loi du 29 juillet 1998 d'orientation et de lutte contre l'exclusion prévoit de consulter les « *associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement* » pour la mise en œuvre de ce droit, qui devient « *opposable* » avec la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO).

Louables, ces deux ambitions font peser une lourde responsabilité sur la politique du logement en général, et sur le logement social en particulier. « *Les enjeux urbains*

30 ans de politiques publiques pour le logement et la mixité sociale

Principales lois votées



dépassent le logement seul et sont parfois en contradiction avec la seule politique du logement, note Jean-Claude Driant. Par exemple, l'objectif d'accueillir les plus pauvres et de développer la mixité est porteur d'une contradiction, car l'objectif de mixité sociale est parfois contradictoire avec le DALO. »

L'amélioration de la mixité n'est d'ailleurs pas flagrante. L'INSEE a publié, en 2017, une étude sur les anciennes zones urbaines sensibles (ZUS), « zones caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi », selon la loi du 14 novembre 1996 qui les a définies. Ses conclusions ? Ces 750 ZUS comportaient, en moyenne, 63 % de logements sociaux en 2013, contre 18 % dans les quartiers environnants. Mauvaise surprise, cet écart ne s'est pas réduit mais, au contraire, s'est accru par rapport à 2006. La part des logements sociaux a progressé dans les ZUS (+0,7 point), tandis qu'elle reculait dans les quartiers environnants (-1,5 point).

Inertie immobilière

La difficulté à convaincre les communes ayant peu de logements sociaux d'en construire est l'une des raisons majeures de ce constat. « Ce qui était moins attendu est que beaucoup d'habitants des quartiers visés par ces programmes de renouvellement ne voulaient pas les quitter », explique Jean-Claude Driant. Grâce au foncier quasi gratuit qui leur était alloué, des promoteurs ont construit des logements à prix abordables dans ces quartiers mais, surprise, ils les ont surtout vendus aux résidents locaux ayant les moyens de devenir propriétaires sans quitter leur quartier. « L'idée de mixité est un peu un échec si on n'attire personne de l'extérieur dans ces quartiers, analyse M. Driant. Mais on a aussi assisté à de vraies transformations, comme à Vaulx-en-Velin, à Orly, ou à Nantes avec le désenclavement du quartier Malakoff, à moins d'un quart d'heure à pied du château, mais jusqu'alors isolé de la ville par des voies ferrées et routières infranchissables. Cela n'a pas fait sortir les habitants de la pauvreté, mais ouvert les quartiers sur l'extérieur. »

Le bilan du PNRU est cependant provisoire, ce qui incite à l'optimisme. A peine plus d'un tiers de ces 750 zones urbaines sensibles ont fait l'objet de rénovations lourdes, concentrées sur 594 quartiers parmi les plus pauvres. Dans les quartiers ciblés par ces programmes, le taux de logements sociaux a été réévalué de 64,5 % à 61,1 % entre 2003 et 2013, selon l'Observatoire national de la politique de la ville (ONPV). « Cela s'explique par la démolition d'environ 15 % du parc de logements sociaux et la construction d'environ 40 000 logements privés », détaille son dernier rapport. L'histoire est donc loin d'être

CHIFFRES

Améliorer la mixité sociale requiert une meilleure coordination des acteurs concernés (élus locaux, bailleurs sociaux, élus, services de l'Etat, élus locaux...) au niveau territorial pour lutter contre la ségrégation et la paupérisation frappant les communes et quartiers les plus défavorisés économiquement, en terme d'emplois et de revenus.

1514 Le nombre de quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) identifiés en 2015, en application de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (loi Lamy), remplaçant les 751 zones urbaines sensibles (ZUS) antérieurement identifiées parmi les 2 492 quartiers bénéficiant des anciens contrats urbains de cohésion sociale (CUCS).

7 % C'est la part de la population regroupée dans ces quartiers,

soit 4,8 millions d'habitants. Cela concentre un tiers du parc de logements sociaux. Ces derniers représentent plus de 60 % des habitations dans ces quartiers, contre moins de 20 % dans les quartiers environnants.

87 % Part des logements sociaux répertoriés en Ile-de-France, dans les QPV, qui ont été achevés avant 1977, contre 54 % de l'ensemble du parc social des agglomérations dans lesquelles se situent ces quartiers.

terminée. « *La moitié des logements sociaux détruits sont reconstruits hors des quartiers sensibles pour rééquilibrer l'offre à l'échelle de l'agglomération et permettre une diversification de l'habitat*, poursuit Caroline Bollini, directrice de la stratégie et de l'accompagnement des acteurs à l'ANRU. *On libère ainsi des surfaces pour construire des logements du parc privé en accession à la propriété ou en locatif privé. Pour 140 000 logements démolis, nous devons construire 80 000 logements privés, avec l'aide des leviers mis à disposition par l'Etat.* » En portant l'objectif de logements sociaux par commune de 20 % à 25 %, la loi Duflot du 18 janvier 2013 sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement poursuit cet effort de rééquilibrage. Mais l'attractivité résidentielle ne se règle pas en cinq ans.

Héberger aussi les plus démunis

L'observation des politiques de logement en termes de mixité sociale est aussi brouillée par l'interférence de la politique d'hébergement et d'accès au logement, renforcée par la loi Boutin du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MOLLE) qui vise des objectifs bien différents : proposer un logement digne aux sans-abri et mal logés, et les orienter vers un habitat décent adapté à leur situation, donc très social. La prévention de l'exclusion et l'insertion des personnes défavorisées mobilisent 1,4 milliard d'euros par an dans le budget de l'Etat, alors que 12 milliards d'euros correspondent aux différentes aides au logement : aide personnalisée au logement (APL), allocation logement sociale (ALS) et allocation logement familiale (ALF).

En Ile-de-France, 53 000 personnes sont hébergées quotidiennement, dont 18 000 en centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), 10 000 en location solidaire Solibaïl (locatif privé délégué à des associations et travailleurs sociaux), et 25 000 en hôtel, selon les chiffres de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL), cités dans le rapport de l'Inspection générale des affaires sociales (IGAS) sur l'évaluation de la prévention des expulsions. En 2013, ces nuits d'hôtel ont coûté près de 150 millions d'euros, en hausse de 38 % sur un an ! Le télescopage de ces différentes politiques illustre la difficulté à concilier leurs objectifs et à coordonner leurs outils. Pour améliorer la mixité sociale, le renouvellement urbain doit aussi favoriser la diversité des locataires en HLM.

MODERNISER ET CLARIFIER LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

« *Le problème du plan de rénovation urbaine est qu'il n'avait pas de prise sur la politique d'attribution des logements sociaux* », relève ainsi M^{me} Bollini. Ce défaut a été corrigé par la loi Lamy en 2014, qui a inscrit les interventions de l'ANRU dans le cadre d'une organisation des politiques d'attribution pour la mise en œuvre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) 2014-2024. Toujours en 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a posé les bases d'une gestion partagée des logements sociaux entre les différents acteurs, notamment le préfet, les bailleurs sociaux et Action Logement (ex-1 % logement pour les salariés). Etape décisive pour améliorer la mixité dans le logement social, la gestion des demandes a encore été améliorée en 2017 par la loi égalité citoyenneté, qui a créé des Commissions intercommunales d'attribution (CIA) annexées aux conventions de renouvellement urbain des quartiers prioritaires, mais aussi dans l'ensemble du logement social.

Un fort taux de refus

Si bien des demandes de logements sociaux restent insatisfaites, l'inverse est aussi fréquent : des logements peinent à trouver preneur, en partie en raison de la lourdeur du système d'attribution. Les demandeurs de logements sociaux renseignent des préférences, notamment la surface souhaitée selon leur situation familiale, et la commune ou l'arrondissement recherché dans les grandes villes, en indiquant jusqu'à huit choix. « *Un*

des soucis des bailleurs sociaux est que ce système d'attribution entraîne un fort taux de refus des propositions de logements, simplement parce qu'elles peuvent intervenir au mauvais moment, comme en cours d'année scolaire, ou au mauvais endroit, et ne pas correspondre aux contraintes géographiques des demandeurs, par rapport à leur travail ou l'école de leurs enfants », explique Jean-Claude Driant.

Une proposition de logement social sur trois à Paris donnerait ainsi lieu à un refus. Pour y remédier la ville de Paris a créé en 2015 un site Web, LOC'annonces. Pour la première fois, l'offre de logements sociaux était présentée aux demandeurs avec la même transparence que l'offre privée, par des annonces décrivant les logements avec leur adresse et leur loyer, contrairement aux pratiques d'attribution des logements sociaux plus opaques. L'idée était d'aller vers la « location choisie », contrairement au système d'affectation traditionnel, et comme cela se fait déjà dans d'autres pays européens.

Logements sociaux, logements privés

Améliorer les procédures d'attribution des logements sociaux ne suffira pourtant pas à régler les problèmes de mixité sociale et de logement en général, pour deux raisons. Premièrement, la pénurie de logements sociaux est davantage un problème de flux que de stock. « *Il y a 4,6 millions de logements sociaux en location, mais l'offre disponible est en réalité dix fois moins importante, seuls 450 000 logements sociaux étant libérés chaque année par leurs locataires*, détaille Jean-Claude Driant. *La construction est un complément, avec 80 000 constructions de logements sociaux par an sur les 340 000 constructions de logement de l'année.* »

Deuxièmement, le logement social ne peut régler qu'une partie des enjeux de société liés au logement, notamment en termes de mixité, dans un pays où 58 % des foyers sont propriétaires, et où le parc social représente 14 % des 35 millions de logements recensés. « *Une partie du parc privé a longtemps servi de soupape aux tensions locatives* », explique Sabine Baïetto-Beysson, présidente de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP). Explication : à défaut d'obtenir un logement social abordable, les gens se rabattent sur des logements privés mal placés, dégradés, voire insalubres, aux loyers moins élevés. « *Les personnes sans papiers ne sont pas dans le parc social, mais dans le parc privé où il y a moins de rigidité, poursuit-elle. Est-ce que la cohabitation y est plus facile ? Cela dépend de la taille des copropriétés.* »

Une copropriété sur six menacée par la pauvreté

Or, avec la lutte contre les marchands de sommeil, on détruit de plus en plus ces logements, repoussant leurs occupants ailleurs, notamment dans des quartiers plus populaires où se regroupent les habitants les moins aisés. « *Il n'y a pas que le logement social, il y a les logements privés dans des copropriétés construites dans les mêmes époques, années 1960 et 1970, qui ont connu les mêmes tendances sociales de paupérisation* », confirme Blanche Guillemot, directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Selon sa localisation et la population qui l'occupe, le parc privé est tout autant exposé à la paupérisation que le parc social. Plus de 100 000 copropriétés privées, sur 617 000, sont fragiles ou en difficultés, selon la classification établie par l'ANAH, qui intervient aux côtés de l'Agence nationale de renouvellement urbain dans près de la moitié des 200 quartiers prioritaires de la ville, pour rénover aussi le parc privé.

« *L'idée de maintenir le parc privé en bon état dans ces quartiers contribue à la mixité sociale* », estime Blanche Guillemot. Pour éviter l'aggravation des difficultés, la priorité est de mieux gérer, de réduire les impayés et d'améliorer le recouvrement. Si le redressement requiert des travaux, par exemple de rénovation énergétique pour réduire les dépenses de chauffage, l'ANAH peut en subventionner de 35 % à 50 %, versés aux syndicats de copropriétaires. Dans les situations les plus graves d'impayés de charges mettant les copropriétés en péril, la coopérative HLM Coprocoop peut racheter des lots et organiser leur portage trois à cinq ans, le temps de rétablir l'équilibre, avant de les revendre en accession sociale à la propriété entre 2 000 et 4 500 euros/m² selon les zones.

Comme l'articulation entre logements privés et sociaux, la coordination des politiques du logement avec les politiques de mixité urbaine progresse. « *Aujourd'hui, on organise la mixité au sein de chaque programme, avec une part réservée à la promotion, une part en accession sociale et une part de logements sociaux*, explique Mme Guillemot. *Ces pratiques ont fortement accru la mixité sociale.* » Avant, quand un terrain était disponible, promoteurs privés et bailleurs sociaux se battaient pour l'acheter, ce qui les obligeait à surenchérir et rendait le coût des logements sociaux trop élevés. Désormais, quel que soit le gagnant, une partie des logements sont achetés et exploités en habitations à loyer modéré.

« *La loi égalité citoyenneté du 29 janvier 2017 va aussi un cran plus loin dans le portage intercommunal des projets pour rééquilibrer l'offre de logement dans la continuité de la loi Lamy*, complète Caroline Bollini, de l'ANRU. *L'intégralité des logements sociaux détruits dans les quartiers ciblés par le nouveau Programme national de renouvellement urbain devra être reconstruite hors site, contre la moitié dans le cadre du premier plan. En contrepartie, encore plus de foncier sera libéré pour la construction de logements privés pour loger notamment les salariés, dans un objectif de diversité.* » Action Logement est d'ailleurs le principal financeur de l'ANRU.

Coordonner politiques de mixité urbaine et politiques du logement

L'articulation interbailleurs à l'échelle intercommunale est une autre clé, en particulier en Ile-de-France où un enjeu de ségrégation Est-Ouest s'ajoute au problème de désenclavement des quartiers sensibles. En dehors de quelques grandes communautés d'agglomérations comme Plaine Commune (Seine-Saint-Denis), Val d'Europe et Melun Val de Seine (Seine-et-Marne), ou Cergy-Pontoise (Val-d'Oise), il y avait peu de tradition intercommunale en banlieue parisienne. Cette lacune a été corrigée en 2015 par la loi NOTRE sur la nouvelle organisation territoriale de la République, et avec la création de la Métropole du Grand Paris. « *Avant, il n'y avait pas d'instance politique pour gérer la mixité Est-Ouest de l'Ile-de-France. Maintenant, on va pouvoir agir à l'échelle des problèmes. Même si cela ne résout pas tout, c'est une réponse cohérente, et une première étape pour les acteurs locaux* », ajoute Caroline Bollini.

Les politiques publiques du logement en faveur de la mixité sociale ne peuvent résoudre tous les maux de la société et être la seule réponse aux problèmes de ségrégation territoriale. Mais leur adaptation pragmatique à ces nouveaux défis et aux réalités du terrain est porteuse de progrès. Incontestablement, la loi SRU a permis de développer la mixité, même si ses pouvoirs restent limités face aux forces du marché entretenant la

TROIS TYPES DE LOGEMENTS SOCIAUX

On recense 4,8 millions d'habitations à loyer modéré (HLM) en France, dont 1,2 million en Ile-de-France, recouvrant trois niveaux de loyer et de critères d'accessibilité, liés à leur financement.

LES LOGEMENTS SOCIAUX DE BASE

Parfois qualifiés de « très sociaux », ils sont financés par les PLAI,

prêts locatifs aidés d'intégration. Leur loyer moyen est de 5,40 euros/m²/mois. Ils peuvent être entièrement payés par l'Aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires aux revenus les plus modestes (redevables des charges). Ils représentent environ 20 % de la production de logements sociaux et 10 % du parc.

LES LOGEMENTS SOCIAUX « TRADITIONNELS »

Financés par les PLUS, prêts locatifs à usage social, ils représentent environ 60 % de

la production et 80 % du parc de logements sociaux. Leur loyer varie selon la vétusté des biens, de 6,12 euros/m²/mois pour ceux construits après 1977 et 4,90 euros pour ceux construits avant.

LES LOGEMENTS SOCIAUX « INTERMÉDIAIRES »

Financés par les PLS et PLI, prêts locatifs sociaux et intermédiaires, ils représentent environ 20 % de la production de logements sociaux et 10 % du parc, avec des loyers moyens de 8,08 euros/m²/an.

ségrégation « par le haut », c'est-à-dire la tendance des habitants aisés à se concentrer dans les quartiers dont ils font monter les prix et loyers, entraînant une gentrification qui repousse les moins riches.

Un enjeu clé des politiques de mixité sociale par le logement reste aussi de définir la mixité que l'on souhaite promouvoir et les moyens de l'obtenir. Alors que les écarts de revenus sont souvent mis en avant, l'amélioration de la diversité des populations peut aussi s'intéresser à d'autres critères au cœur des préoccupations de notre époque, notamment pour éviter la ségrégation et les communautarismes culturels ou ethniques. Si les politiques du logement ont montré leur capacité à améliorer la mixité sociale au fil de leurs ajustements, la définition de ses objectifs reste un défi entre les mains des citoyens et des représentants de la nation.

GILLES POUZIN, JOURNALISTE

**« LE PROBLÈME, C'EST L'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS SOCIAUX »**

Dix ans après la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO), bilan de ce dispositif avec Bernard de Korsak, ingénieur de l'X et des Ponts et Chaussées qui fut notamment PDG de l'agence foncière d'Ile-de-France et vice-président de la fédération Habitat et Humanisme.

La loi DALO, c'est la possibilité de faire un recours si l'on n'obtient pas de logement. Est-ce que cela fonctionne ?

Oui, c'est un peu provocateur mais en dehors de la région parisienne, il y a 80 départements où l'on n'en parle plus, car ceux qui font une demande sont relogés : soit la demande est exécutée, soit les demandeurs font un recours, on se met autour de la table et on trouve une solution. Quand on veut régler les cas difficiles, on réunit les quatre collèges de la commission DALO : l'Etat, la commune, les bailleurs sociaux et les associations. Ensemble, nous réglons les demandes prioritaires de personnes qui n'ont pas de logement, étant soit à la rue, soit hébergées, soit vivant chez des tiers, ainsi que ceux qu'on appelle « la sixième catégorie » dans le jargon, en attente de logement depuis de trop longues années.

Sur 185 000 ménages reconnus prioritaires DALO, plus de 100 000 ont obtenu un logement... Il y a quand même des échecs !

A partir de 2015, on constate que parmi les demandeurs de logements sociaux, plus de la moitié sont déjà dans un logement social, il s'agit de déménagements. Au risque de choquer, il s'agit quand même d'un deuxième niveau de priorité, qui n'est entré en vigueur qu'après les cinq autres cas d'éligibilité au DALO. Pour mémoire, le dispositif concernait d'abord cinq situations des demandeurs : sans domicile, menacé d'expulsion sans logement, en hébergement social ou foyer, dans un logement insalubre, dans un logement surpeuplé avec un enfant mineur ou un handicapé à charge. Par la suite, on a ajouté un sixième motif de priorité, destiné aux demandeurs de HLM de-

puis un délai anormalement long, variable selon les départements (de six à neuf ans à Paris).

Le manque de logements sociaux est souvent évoqué face à l'importance des demandes...

Le manque de logements est surtout une réalité dans les zones très tendues. Mais les difficultés de mise en œuvre sont surtout liées à la gestion des attributions de logements sociaux disponibles. Dans l'Essonne, les prioritaires représentent 12 % des attributions de logements, soit environ 100 prioritaires DALO sur 800 attributions à l'année. Si les préfets et maires respectaient les priorités et la loi, il serait facile de glisser 12 % de prioritaires dans 100 logements qui se libèrent. D'autres demandes sont aussi prioritaires, comme celles des fonctionnaires, mais on peut les glisser dans les 88 % hors DALO. Dans le Rhône, cela fonctionne mieux car les services de l'Etat concernés, comme la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS) et la Direction départementale de l'équipement (DDE), sont regroupés à la préfecture.

Les bénéficiaires du DALO sont-ils des locataires à problèmes ?

Non. Il existe un préjugé sur les demandeurs, qui seraient des résidents à problème. Une étude a été commandée à l'Union régionale des HLM du Nord - Pas-de-Calais sur les ex-demandeurs prioritaires, cinq ans après l'obtention de leur logement, pour voir s'ils étaient de « mauvais locataires ». Il n'y a aucun signe que ces familles se distinguent des autres, en termes d'impayés ou de troubles de voisinage, confirmant notre intuition que les demandeurs DALO ne sont qu'un échantillon représentatif de la population : quand leur problème de logement est résolu, ils sont comme tout le monde.

PROPOS RECUEILLIS PAR G. P.

Nanterre, le grand écart

Cette vaste commune aux pieds de La Défense est confrontée à une double problématique : gérer l'afflux de cadres, qui fait monter les prix de l'immobilier, tout en protégeant les habitants les plus fragiles de ses cités

« *Le RER, c'est la frontière. On est du mauvais côté !* », lance une habitante du Chemin de l'Île, quartier classé en zone urbaine sensible (ZUS) au nord-ouest de Nanterre. Comme les autres mères de famille, majoritaires dans le préau de l'école Voltaire, elle déplore un manque de considération de la mairie. Dans ce quartier situé à seulement quelques centaines de mètres du centre-ville, beaucoup éprouvent un sentiment d'abandon et d'injustice. Pourtant, avec ses 52,6 % de logements sociaux, l'ADN de cette ancienne ville ouvrière reste incontestablement populaire.

UN TERRITOIRE CONTRASTÉ

Mais Nanterre n'en est pas moins une terre de contrastes. Pour s'en convaincre, il suffit de se promener dans le prolongement de La Défense, aux Terrasses, un quartier moderne qui accueille les bureaux d'AXA et de la Société générale. Les cadres de la compagnie d'assurance y sont si nombreux que l'endroit a été surnommé « Axaland ». Entre ces deux mondes, les liens sont ténus, voire inexistantes, et les erreurs d'urbanisme n'y sont pas pour rien. « *C'est une ville très grande et très cloisonnée, qui compte près de 100 000 habitants. Elle est composée d'une dizaine de quartiers aux caractéristiques bien différentes* », résume Frédéric Dufaux, géographe urbaniste à l'université de Nanterre. Dans un livre paru en 1990, *Nanterriens, les familles dans la ville* (Presses Universitaires du Mirail), l'ethnologue Martine Segalen avait compilé des réflexions de ses habitants : « *Une ville sans queue ni tête* », « *une ville éclatée* », « *des quartiers dans tous les sens qui n'ont rien à voir avec le centre-ville* ».



De la mairie, bâtie sur les hauteurs de la ville, le visiteur embrasse d'un coup d'œil les pavillons au premier plan et les grands ensembles monochromes au loin. Le centre-ville, charmant, traversé par l'artère commerçante Maurice-Thorez, fait penser à Sèvres ou à d'autres communes plus aisées des Hauts-de-Seine. Le cachet de ces maisons anciennes contraste avec la grisaille des immeubles du Chemin de l'Île ou, plus à l'Est, du quartier de l'Université, des cités Berthelot et des Provinces Françaises. Les contradictions de ce territoire se repèrent encore mieux sur son flanc Est, celui qui jouxte la dalle de La Défense, et où s'érige la préfecture des Hauts-de-Seine. Au pied de ce paquebot administratif, construit dans les années 1960 à proximité des derniers bidonvilles d'Île-de-France, se dresse le quartier du parc André-Malraux, avec ses incontournables tours Aillaud, dites « tours nuages », célèbres pour leurs fenêtres en forme de goutte, et, surtout, pour leur mauvaise réputation.

« *Les pratiques des habitants sont très localisées par quartier. Il existe peu de transversalité sur ce territoire* », explique la sociologue Claire Carriou. Une analyse confirmée par les habitants. « *Je ne vais jamais dans d'autres quartiers, à part pour aller travailler à l'école des Pâquerettes, au Petit Nanterre* », dit Angelina, 21 ans, de la cité Berthelot. La jeune femme confie qu'elle n'a aucun ami « *chez les bourges* », en montrant du doigt les pavillons qui bordent la ligne du RER A entre Nanterre Ville et Nanterre Préfecture. L'existence de ces coupures urbaines s'explique par l'urbanisation rapide de la ville à

USINES ET BIDONVILLES

« *Au départ bourg agricole, Nanterre a connu un développement très rapide au XIX^e siècle* », raconte Alain Bocquet, président de la société d'histoire de Nanterre. La petite ville rurale bénéficie d'une connexion ferrée dès 1837 et, vers la fin du XIX^e siècle, la révolution industrielle bouleverse le paysage. « *Proches de Paris, bénéficiant de friches agricoles et de la desserte de la Seine, des villes comme Nanterre, Suresnes ou Gennevilliers étaient idéales pour accueillir des usines* », poursuit M. Bocquet.

Au début du XX^e siècle, l'industrie automobile, notamment avec le constructeur Simca, s'y installe, créant un bassin d'emplois pour la classe ouvrière. Au nord de la ville, la papeterie s'approvisionnait en matières premières grâce à la Seine. A proximité de l'avenue du général Gallieni, l'usine du Docteur Pierre fabriquait des dentifrices et de l'alcool de menthe. « *Les ouvriers sont venus de toute la France ; de la Creuse, du Sud et de l'Ouest*, énonce M. Bocquet. *Plus tard, il y a eu des Belges, des Italiens, des Marocains, des Algériens... Aujourd'hui, soixante nationalités sont représentées à Nanterre.* »

Les flux de population sont d'autant plus importants que le fascisme frappe alors le sud de l'Europe. Cette histoire riche explique le caractère cosmopolite de la ville. De 48 000 habitants en 1946, sa population passe à 90 000 en 1968, et à 95 000 en 1975. Avec l'afflux de populations pauvres, plusieurs

bidonvilles éclosent après la seconde guerre mondiale. Jusqu'à 10 000 personnes y vivaient, sans électricité, sans ramassage d'ordures, avec un seul point d'eau. La plupart de ces habitations de fortune seront rasées dans les années 1960 lorsque le projet de La Défense prendra forme.

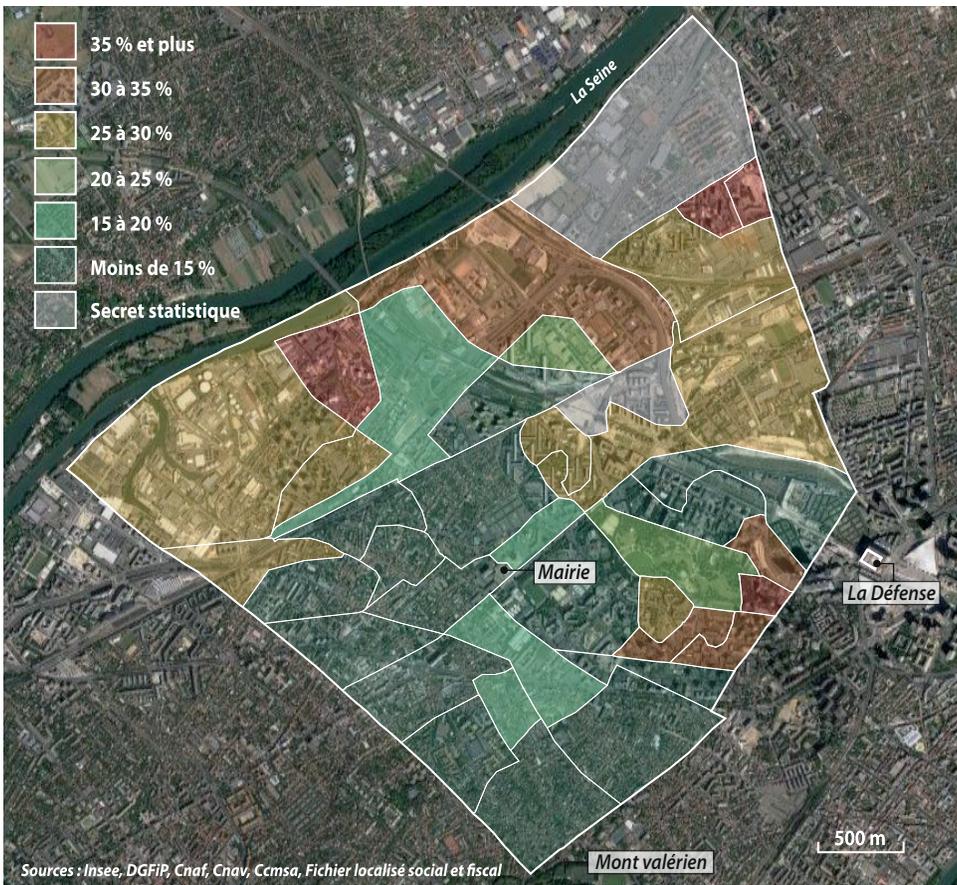
Jeune retraité, Pascal se rappelle de l'ambiance chaleureuse qui régnait entre ceux qui, comme lui, avaient obtenu un toit, et ceux qui vivaient sous les toiles ondulées, au bout de l'actuelle avenue de la République. « *On mangeait parfois tous ensemble !* », confie-t-il. Entre deux parties de Rami, Albert, un bénévole du centre social La Traverse, se souvient : « *Mon père était mécanicien d'entretien dans une entreprise qui fabriquait du goudron. Opposant à Franco, il avait dû quitter l'Espagne en 1953.* »

A son arrivée, la famille s'entasse dans le bidonville du boulevard de la Seine. Elle y restera quatre ans, le temps d'être relogée dans un immeuble insalubre du centre-ville, pour finalement obtenir une HLM aux Provinces Françaises. Émerveillé, le jeune garçon découvre alors les toilettes et la salle de bains. « *On n'arrêtait pas de prendre des bains et de jouer avec la chasse d'eau* », sourit-il. Mais tous n'ont pas eu cette chance. Le plus grand bidonville de la ville, la Folie, du nom de la gare de fret qui existait en face de l'actuelle gare de Nanterre Préfecture, n'a été rasé qu'en 1971.

La pauvreté à Nanterre

Taux en 2012 (échelle IRIS)

Part des habitants dont le niveau de vie est inférieur à 1 008 euros par mois



partir des années 1960. Il a fallu composer avec des infrastructures imposantes et contraignantes telles que la ligne ferroviaire venant de Saint-Lazare, le viaduc du RER A, ou encore les autoroutes A86 et A14. « L'espace est saturé et l'implantation de la préfecture des Hauts-de-Seine, comme l'aménagement du quartier de La Défense, n'ont pu se faire qu'au prix de bouleversements urbains considérables, en partie imposés », écrit Martine Segalen.

Les coupures urbaines favorisent l'enclavement des quartiers. Des logements ont pourtant été construits en masse dans cet étau, entre l'hôpital, la prison, l'université et les autoroutes. Certaines cités concentrent les difficultés. A Nanterre, le taux de pauvreté atteint 20 %, contre 15 % dans le reste de l'Ile-de-France. Et le taux d'infraction à la législation sur les stupéfiants culmine à 5,5 %, contre 1,2 % à Suresnes, par exemple. André Cassou (MRC), adjoint au maire chargé de l'habitat, admet qu'il y a dans certains quartiers « une concentration de gens socialement fragiles, ce qui incite les habitants à partir ».

Classé « politique de la ville », le quartier historique du Petit Nanterre, au nord de la ville, illustre bien la problématique de l'enclavement. Séparé du reste de l'agglomération par la voie de chemin de fer reliant Saint-Lazare au Havre, le secteur est lui-même coupé en deux par l'autoroute A86. Et de l'autre côté de l'artère, une zone d'activités abritant des locaux de Speedy, Elis ou encore Kia, bloque l'accès aux berges de Seine. Malgré cela, les habitants semblent attachés à leur quartier et à son histoire. Dans les livres, Petit

Nanterre est systématiquement associé à des images de grande pauvreté : son ancien bidonville, habité majoritairement par des immigrants venus d'Algérie, et sa maison de mendicité, dite « maison des pauvres », devenue le plus grand centre d'accueil d'urgence et d'hébergement de la région.

A Pablo-Picasso, le malaise est palpable. Cette cité proche du parc André-Malraux concentre 95 % de logements sociaux. « *Quand des voitures brûlent, c'est toujours à Picasso* », s'exclame Claudia, une habitante des Provinces Françaises, autre cité emblématique. Les « roues arrière » bruyantes des jeunes du quartier et le deal en bas des immeubles font partie du quotidien. Mais des faits de violence bien plus tragiques peuvent éclater ici. Les tours « nuages » sont régulièrement le théâtre de faits divers liés au trafic de drogue. Comment en est-on arrivé là ? Beaucoup accusent les politiques du logement menées à Nanterre depuis l'après-guerre jusqu'aux années 1970, qui ont donné naissance aux grands ensembles. Mais l'urbanisation trop rapide et mal maîtrisée de la ville s'explique aussi par son passé industriel.

LA TRADITION DU LOGEMENT SOCIAL

Pour faire face à l'explosion de la demande de logements, la ville, communiste depuis 1935, lance la construction de ses premières cités dans les années 1950. En 1958, la cité des Pâquerettes sort de terre au Petit Nanterre. Le mouvement se poursuit dans les décennies suivantes, à la faveur du plan lancé par Jacques Chaban-Delmas, premier ministre de Georges Pompidou entre 1969 et 1972, pour démanteler les bidonvilles. Les habitants des abris de tôles sont relogés dans des cités de transit, constructions provisoires semblables à des préfabriqués. L'une d'elle, baptisée Cité blanche (ou cité Gutenberg), ne sera détruite qu'en 1985. « *Il y a toujours un fort ancrage des populations de bidonvilles à Nanterre. Elles y sont restées longtemps, puis ont connu les cités provisoires pour certaines et, parfois, ont fini par obtenir une HLM* », raconte M. Dufaux. Depuis les années 1950,

la ville n'a jamais cessé de construire des logements sociaux. De cette politique volontariste sont nés des quartiers qui en sont exclusivement constitués.

« UN EXEMPLE REMARQUABLE DE LA FABRIQUE DE LA VILLE »

Cyrille Weiner, photographe

Il existe une très forte mixité à Nanterre, mais elle n'est pas perceptible à l'échelle des quartiers. Les gens des cités, les étudiants, ceux qui travaillent à Nanterre, ne font généralement que passer. Ce sont autant de populations qui se croisent sans jamais se rencontrer vraiment, faute d'avoir les mêmes emplois du temps. L'urbanisme de la ville contribue à cette situation, car il y a beaucoup d'enclaves. C'est compliqué d'aller d'un endroit à l'autre quand il faut traverser des infrastructures imposantes. Nanterre a été un terrain de jeu pour moi pendant dix ou quinze ans. Pour un photographe, il y a une vraie excitation plastique à travailler ici, car c'est un territoire qui se transforme. C'est une histoire de la ville, de la pensée urbaine et des modes de conception de la ville moderne depuis l'après-guerre, condensée et ramenée à l'échelle d'une petite ville. A cet égard, on peut dire que Nanterre est un exemple remarquable de la fabrique de la ville.

L'appauvrissement du parc HLM

Y a-t-il trop de logements sociaux à Nanterre ? Derrière son comptoir, Antonio, gérant du Café du marché, s'esclaffe en posant une tasse de café sur le zinc, tant la réponse lui semble évidente. Même son de cloche pour Michel, retraité, vivant près de l'école Casanova. « *Disons que c'est toujours les mêmes qu'on aide...* », s'agace-t-il. La ville compte 54 % de logements sociaux, soit près de 19 000, dont 11 000 sont détenus par l'office HLM municipal et 4 000 par Seine-Ouest Habitat (ex-office départemental). « *Ce n'est pas le logement social qui est la cause des difficultés, c'est la misère sociale dans laquelle il se trouve* », rectifie Marie-Claude Garel, présidente de l'office HLM municipal.

Une pauvreté qui, manifestement, gagne du terrain. « *La population du parc HLM s'est appauvrie ces dernières années avec la crise économique et l'augmentation*



A Nanterre, certains quartiers sont exclusivement constitués de logements sociaux. Les loyers HLM sont les plus bas de l'Ile de France (photos : Jérôme Porier)



du chômage », observe Christophe Noyé, consultant géographe officiant pour la ville. A Nanterre, les locataires du parc social sont plus pauvres que dans le reste de l'Ile-de-France : 58 % touchent des revenus inférieurs à 60 % du plafond de ressources permettant d'obtenir un logement HLM (contre 53 % en Ile-de-France). Et seulement 12 % ont des revenus supérieurs à ce plafond contre 15 % dans l'ensemble régional. *« Mais c'est surtout la concentration du parc social qui explique la précarité »*, poursuit M. Noyé.

A Nanterre, les loyers des HLM sont plus bas que dans le reste de l'Ile-de-France, à 4,65 euros le mètre carré en moyenne, alors que la référence régionale atteint 6,50 euros. *« Depuis plusieurs années, la priorité est donnée aux ménages qui en ont le plus besoin. Le flux rentrant dans le parc HLM est constitué de personnes de plus en plus précaires »*, explique Pascal Van Laethem, président de France Habitation, un bailleur social. *« Et ce, alors que les plafonds de ressources nous autoriseraient à proposer un logement à 60 % de la population en France »*, rappelle-t-il. *« Les HLM ont perdu leur vocation initiale, qui était de loger toute la société qui vit de son travail, regrette M^{me} Garel. Une professeure des écoles touchant 1 700 euros nets en Ile-de-France aurait besoin d'un tel logement. Pourtant, elle aura du mal à l'obtenir. »* Au lieu de jouer un rôle de brassage social, le parc HLM a donc tendance ici à concentrer la pauvreté. *« La situation est aggravée par le climat d'insécurité de certains quartiers, qui fait fuir les familles stabilisantes. En outre, les enfants restent longtemps chez leurs parents, ce qui participe à l'occupation des cages d'escalier et des espaces publics »*, déplore M^{me} Garel. Une autre particularité de la ville est la jeunesse de sa population. Dans le quartier du Parc Sud, par exemple, un tiers des habitants ont moins de 19 ans.

La proximité de La Défense attire une population plus aisée dans une ville qui reste marquée par le souvenir des bidonvilles (photos : Jérôme Porier)



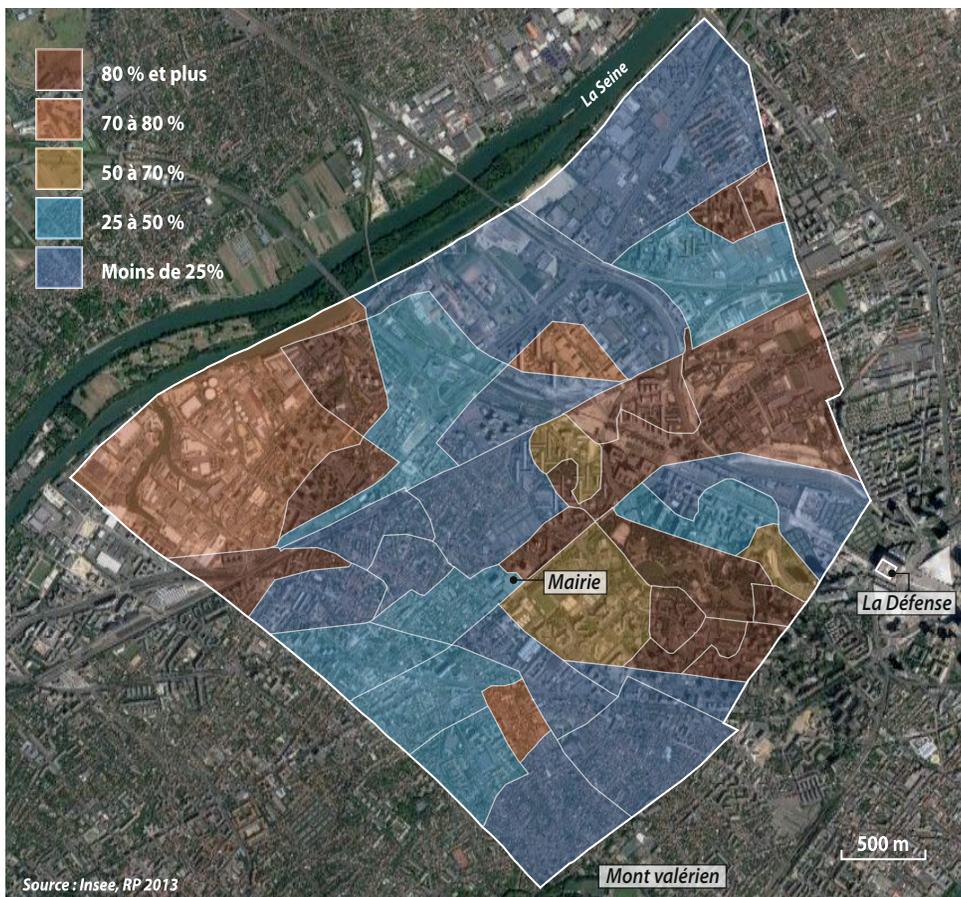
Rénovation urbaine

Nanterre veut désormais tourner la page des grands ensembles, accusés de tous les maux. Depuis les années 2000, la construction de grandes cités de 200, 300, 400 logements a été définitivement abandonnée au profit des petites résidences HLM d'une cinquantaine d'habitations. Pour réhabiliter les quartiers « difficiles », la ville bénéficie de l'aide de l'Etat. Dans le cadre du Programme national de rénovations urbaines (PNRU), deux projets sont en voie d'achèvement : l'un autour de l'université (pour 123 millions d'euros), l'autre autour du Petit Nanterre (pour 145 millions d'euros). L'ambition de ces programmes est aussi d'insuffler un peu de mixité sociale dans les cités en favorisant l'accession à la propriété.

Certaines opérations sont particulièrement innovantes, comme la création de duplex sur les toits d'immeubles HLM rénovés aux Provinces Françaises. « *Au total, 280 logements sociaux obsolètes ont été démolis et reconstruits à Nanterre pour permettre, outre des logements sociaux neufs, à 350 nouveaux logements de voir le jour en accession libre d'ici à quelques années* », détaille Thierry Asselin, directeur opérationnel de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Au Petit Nanterre, l'opération a profondément changé la physionomie du quartier. « *On est passé à 90 % de logements sociaux et 10 % de pavillons à 60 % de logements sociaux, 10 % pavillons et 30 % de logements en accession sociale ou encadrée* », explique M. Noyé. Pourtant, en valeur absolue, le nombre de logements sociaux a augmenté car le quartier a été densifié. « *C'est la preuve que le problème ne vient pas du nombre d'HLM, c'est une question d'équilibre* », insiste M^{me} Garel. Afin d'améliorer la tranquillité et la sécurité des habitants, certains groupes

Des HLM dans la ville

Taux de logement social en 2013 (échelle IRIS)



d'immeubles ont été « résidentialisés ». Les limites entre espaces publics et espaces privés ont été redéfinies. Des aménagements qui visent notamment à entraver les parties de football sous les fenêtres des locataires ou les réunions nocturnes de jeunes désœuvrés. Employée au centre social de la cité des Iris, Samira s'en réjouit, même si la mayonnaise tarde à prendre avec les nouveaux arrivants, plus aisés. « *On n'arrive pas encore à les attirer dans nos sorties ou nos activités* », dit-elle.

Le défi des tours Aillaud

Le programme de rénovation urbaine ANRU 2, dont les premiers chantiers ont démarré en 2016, s'attaque à la cité des Potagers au Petit Nanterre et au parc Sud, à côté de l'université. Un projet d'intérêt national sera également mené dans le quartier du parc André-Malraux. Il fait partie des 200 quartiers éligibles au nouveau programme de renouvellement urbain. « *Les plus gros dysfonctionnements urbains s'y concentrent. C'est pourquoi 85 % de l'enveloppe financière accordée par l'Etat leur sont attribués* », indique Thierry Asselin. La mairie voit aussi dans ce programme de rénovation urbaine un moyen de lutter contre la délinquance. Proche de l'avenue Pablo-Picasso, la cité des Fontenelles fera l'objet de démolitions et accueillera de nouveaux commerces. Tandis que le « croissant », plus au Nord, subira également un lifting, opéré cette fois-ci par l'aména-

geur public Epadesa. La mairie a aussi décidé de s'attaquer aux tours Aillaud. Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé pour changer l'usage de l'un de ces bâtiments. Parmi les pistes évoquées : un hôtel, des logements en accession, une pépinière d'entreprises, un espace de coworking... « *Les habitants de ces tours, 500 ménages environ, devraient être relogés à terme dans le nouveau quartier des Groues, mais ils garderont de la famille et des amis sur place* », annonce Christophe Noyé. Ce détail a son importance, car la mairie espère ainsi rompre l'isolement des cités les plus difficiles. Leur réhabilitation est donc pensée en lien avec le dynamisme des nouveaux quartiers de la ville.

Bien sûr, dans cette bataille de longue haleine, la proximité de Nanterre avec La Défense et Paris est une carte maîtresse. Un autre atout majeur est l'arrivée prochaine de nouvelles infrastructures de transports telles que le RER Eole, à l'horizon 2022, et le Grand Paris Express, le métro rapide qui desservira l'Ile-de-France à partir de 2024. Nanterre a donc tout pour attirer les cadres, mais la municipalité redoute les effets pervers de leur installation massive. « *Alors qu'elle est confrontée à l'appauvrissement de certains de ses quartiers, elle fait aussi face une forte hausse des prix de la pierre dans d'autres, ce qui empêche les populations locales de poursuivre leur parcours résidentiel sur place* », résume M. Noyé.

FAVORISER LES NANTERRIENS

Tout l'enjeu est donc de profiter de cette dynamique, sans qu'elle se fasse au détriment des classes moyennes. « *Grâce aux nouveaux quartiers et à la libération de très grandes emprises foncières, nous avons l'occasion d'améliorer la qualité de l'habitat à Nanterre et de réparer certains stigmates du passé* », déclarait récemment André Cassou lors d'un conseil municipal. Forte de ses opportunités foncières, la ville prend depuis une dizaine d'années un virage subtil dans sa politique du logement. Plutôt que de les laisser partir en grande banlieue, où les prix de l'immobilier leur sont encore accessibles, la mairie espère retenir les classes moyennes en diversifiant son offre d'habitat. Elle propose ainsi de plus en plus de logements en accession à la propriété.

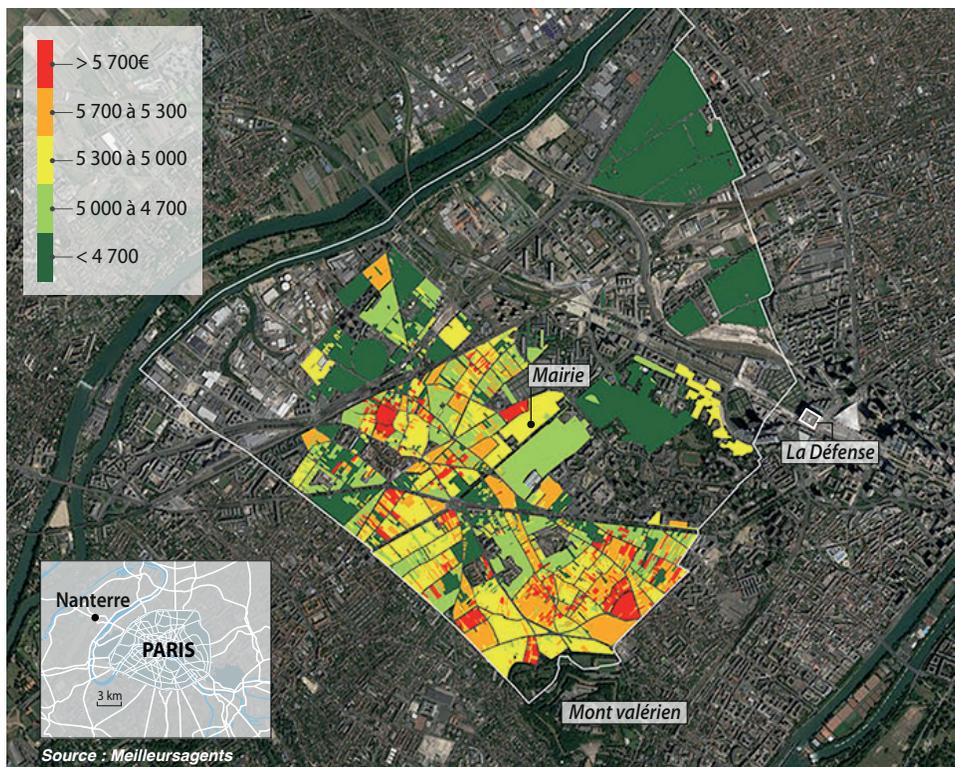
Depuis 2005, la ville développe notamment des programmes en accession « encadrée » grâce auxquels les ménages aux revenus modestes peuvent acheter un logement neuf à des tarifs préférentiels. Les locataires du parc social, puis les jeunes, sont prioritaires. Des clauses anti-spéculatives sont intégrées dans les contrats de vente. Depuis 2006, plus de 600 logements de ce type ont été commercialisés. Environ 90 logements sont cédés chaque année. Les premiers du genre, situés rue des Chenevreaux au sud de Nanterre, ont été vendus en 2007-2008. Au 22 boulevard Honoré, un père de famille qui ramène ses filles de l'école, le reconnaît : « *Ça aurait été très compliqué d'emprunter pour acheter un bien dans le privé.* » Comme lui, 750 ménages ont déjà profité du dispositif et ont acquis des biens autour de 3 500 euros du m². « *De telles offres constituent des opportunités pour les classes moyennes et pour les Nanterriens qui connaissent un parcours d'ascension sociale* », note Claire Carriou. En parallèle, la ville de Nanterre développe aussi son

LES GROUES, UN NOUVEAU QUARTIER EMBLÉMATIQUE

Au nord-ouest de La Défense existe une vaste zone de 72 hectares composée en majorité de friches ferroviaires : Les Groues. Il s'agit de l'une des plus importantes réserves foncières de l'ouest parisien. Un nouveau quartier se dessine à l'emplacement de l'ancienne gare de triage La Folie, derrière le colossal stade U Arena, la plus grande salle de spectacle de France. D'ici à 2030, cette zone enclavée accueillera des logements neufs et bénéficiera de nouvelles dessertes de transports. Eole, prolongement du RER E vers l'Ouest, reliera Nanterre-La-Folie à Saint-Lazare en moins de 10 minutes. A l'horizon 2025, la gare sera également connectée aux lignes 15 et 18 du futur métro francilien, le Grand Paris Express. A terme, 12 000 emplois et 12 000 habitants supplémentaires sont attendus sur cette zone. Au total, 5 000 habitations seront livrées, dont 30 % de logements sociaux, 10 % d'accession encadrée et 60 % d'accession libre. Les premiers logements seront livrés en 2022.

Les prix de l'immobilier à Nanterre

En euros par m² par quartier au 1^{er} juillet 2017



offre privée. « Aujourd'hui, nous construisons plus de logements en accession que de logements HLM », martèle André Cassou, adjoint à l'habitat. L'objectif principal de la municipalité est avant tout de favoriser l'accès à la propriété des Nanterriens. « Lors de la commercialisation d'un lot, il y a d'abord une période de précommunication qui dure deux mois pour les 50 ou 100 Nanterriens intéressés. Après, la communication passe au niveau national », détaille Gilles Lamarque, PDG de l'entreprise de promotion immobilière Philia.

Plafonnement strict des prix

Tout le monde ne voit pas l'arrivée de ces nouvelles populations d'un bon œil. « On évince les couches populaires », dénonce une habitante de la cité Berthelot, vendeuse dans une boulangerie. « Regardez, là, par exemple, on aura beaucoup de propriétaires ! », dit-elle en montrant du doigt les grues qui s'affairent au pied des Terrasses, en face de l'université. La ville, pourtant, est loin de rompre avec sa tradition populaire. Pour lutter contre la spéculation immobilière, la mairie impose aux promoteurs un plafonnement strict des prix de vente. Une charte en ce sens a même été signée avec plusieurs constructeurs en 2016. « Il s'agit d'un contrôle assez exceptionnel d'une municipalité sur le secteur privé », remarque Claire Carriou.

Cette politique semble efficace, puisque les logements neufs à Nanterre se vendent en moyenne à 5 200 euros du m², alors que les prix dépassent 7 000 euros dans les villes voisines de Puteaux, Suresnes ou Reuil-Malmaison. « Le rapport de force est en faveur de la municipalité », observe Christophe Noyé. En raison du dynamisme du territoire, certains promoteurs se soumettent de bon cœur à ces règles, comme Gilles Lamarque : « Je crois

beaucoup à la régulation pour corriger les excès du marché. » D'autres ont manifesté leur mécontentement vis-à-vis d'une charte qu'ils jugent « trop contraignante », dixit un communiqué de la Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI) datant d'avril 2016. La politique en faveur de l'accession à la propriété est d'autant mieux acceptée par les habitants qu'elle ne remet pas en question la tradition volontariste de la ville en matière de logements sociaux. « Cette année encore, nous consacrerons 2 millions d'euros à la construction d'HLM », rappelait M. Cassou, en février 2017. Un effort d'autant plus nécessaire que l'afflux de nouveaux habitants maintient le parc social sous tension. Environ 3 500 Nanterriens sont en attente d'un logement social, les loyers du privé étant pour eux trop élevés. En moyenne, une famille doit patienter trois ans pour obtenir un trois-pièces.

L'objectif de mixité de l'habitat, la ville l'a inscrite dans ses gènes. Révisé en 2006, son plan local d'urbanisme (PLU) instaure « l'obligation de réaliser au moins 40 % de logements sociaux pour toute nouvelle opération immobilière de plus de 1 200 m² ». Au pied de la préfecture, le projet des Terrasses est un bon exemple de la réussite de ces nouveaux quartiers « mixtes ». Avec l'installation d'immeubles de bureaux comme ceux d'AXA, ce quartier situé dans l'axe de La Défense a complètement changé de visage. « L'espace public est occupé par de nouvelles populations, notamment des cadres salariés. C'est bénéfique pour le quartier du Parc, qui est quasiment collé aux Terrasses », se félicite Marie-Claude Garel. « Oui, ça fonctionne, tout le monde s'entend bien. Il suffit de venir à la Fête des voisins pour s'en rendre compte », confirme Murielle, une blonde dans la quarantaine, en fumant une cigarette sur les marches des Terrasses. Vivant dans l'un des nouveaux immeubles mixtes du boulevard Emile-Zola, elle nuance : « Certains propriétaires ont du mal à accepter la proximité des logements sociaux. » Dans ce quartier emblématique, un équilibre semble néanmoins avoir été trouvé, validant les choix de la mairie. « Comme les Terrasses, 1 000 logements à Nanterre sont concernés par cette mixité "horizontale", dite "40/60", entre logement social et accession », précise M^{me} Garel.

La mixité au palier

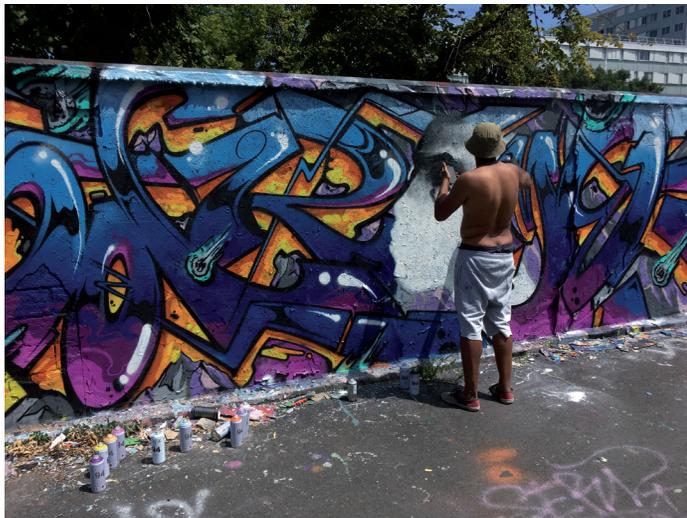
Au numéro 299 de la rue des Terrasses de l'Université, un pari encore plus audacieux a été tenté : la « mixité au palier ». Autrement dit, des propriétaires et des locataires du parc HLM qui cohabitent dans un même immeuble, voire au même étage. « Quand la mixité est instaurée dès le départ, cela se passe bien. En revanche, il est plus difficile de l'imposer a posteriori », estime Frédéric Dufaux. Les implications en termes de gestion peuvent parfois être compliquées. Pascal Van Laethem, patron de France Habitation, n'est pas encore prêt à tenter l'expérience : « Nous n'achetons pas en diffus car la mixité sociale doit demeurer gérable. Nous voulons des immeubles que nous maîtrisons complètement. » Pour ce bailleur social, hors de question pour le moment de partager plus qu'un parking avec un syndicat de copropriétaires. Bien que favorable au concept, Marie-Claude Garel concède que la mixité au palier peut déboucher sur des impasses, comme à Abbé Lazard, où un litige a éclaté entre les propriétaires et l'office municipal. Quel sera le rythme de rotation des locataires du parc privé ? Et comment les propriétaires occupants stabiliseront-ils la copropriété ? « On manque de recul pour le dire », répond M^{me} Carriou.

Subtil est l'entre-deux à trouver pour la mairie, qui devra à la fois satisfaire les « anciens », attachés à la tradition d'accueil des plus précaires, et rallier une classe moyenne grandissante, souvent plus sensible aux questions de sécurité. Avec les nouveaux projets en cours, en particulier le chantier pharaonique des Groues – 2 000 logements seront livrés en 2022, 3 000 en 2026 – la ville pourra continuer à utiliser le logement comme levier pour favoriser la mixité sociale.

NINA LE CLERRE, JOURNALISTE



A Nanterre, les coupures urbaines (autoroute A6, lignes ferroviaires) favorisent l'enclavement. Des logements ont été construits en masse entre l'hôpital, la prison et l'université. (photos : Jérôme Porier)



Contre l'entre-soi, Versailles construit des HLM

La mixité sociale est aussi un enjeu pour les villes favorisées. Depuis trente ans, la municipalité versaillaise mène une politique favorisant le logement social

Margaux allait sur ses 6 ans et il était temps de passer aux choses sérieuses. Pour lire, écrire et compter, la fillette de la luxueuse résidence Grand Siècle a donc quitté l'école maternelle publique Dunoyer-de-Segonzac, abandonnant au passage sa meilleure copine Latifa et les autres enfants de locataires HLM de la cité Moser.

La mixité scolaire, rêvée, osée, financée, affichée par le maire François de Mazières (DVD) et son prédécesseur Etienne Pinte (RPR), au risque de déplaire à leur électorat conservateur, n'aura duré que trois ans. Le temps pour les deux fillettes de rapprocher deux mondes qui, d'un Versailles à l'autre, s'ignorent le plus souvent.

De Margaux à Latifa, du marbre au béton, on aurait du mal à compter cent pas, mais les contacts sont rares. « *En juin, pour le vide-greniers associatif, les riches s'aventurent à Moser pour chiner une toupie ou un skateboard. Mais la plupart du temps, c'est chacun chez soi. Pour la gym ou le yoga, ils restent dans leurs salles, avec leurs propres associations* », témoigne Nathalie Evain, bénévole de la maison de quartier Montreuil Près-aux-Bois.

Ah, comme Versailles se prête à la caricature ! Celle d'une cité royale édiflée autour de son château et peuplée de familles bourgeoises. Dans cette commune privilégiée, 2,7 % de la population paie l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), contre 0,2 % pour la moyenne nationale. Avec un revenu annuel médian supérieur à 31 000 euros par ménage, la préfecture des Yvelines est l'une des villes les plus riches de France. Moins de 6 % des Versaillais vivent en dessous du seuil de pauvreté, contre 13,9 % en moyenne en France. En dépit de ces chiffres éloquentes, la commune compte 24,2 % de foyers fiscaux non imposables.



Car il existe une autre réalité versaillaise, à l'Est de la ville, qui ne fait l'objet d'aucune carte postale. Celle des barres des années 1950 qu'aucune rénovation n'est venue égayer. « *A Versailles, les populations qui ne correspondaient pas à l'image bourgeoise ont été confinées aux marches de la ville* », décrit Etienne Pinte, maire (UMP) de 1995 à 2008. Trois quartiers, effectivement tous situés à l'Est de la ville, regroupent la plupart des HLM. Construits à l'époque du gaullisme triomphant par un maire qui encaissait les subventions pour la construction de logements collectifs sans se sentir obligé de construire les équipements publics nécessaires, ni même d'entretenir la voirie de ces zones, ces ensembles illustrent, d'un point de vue sociologique, l'impossibilité de mélanger l'eau et l'huile.

« *Quand on délaisse les tableaux Excel pour s'approcher du terrain, la différence entre mixité et juxtaposition saute aux yeux* », explique Pierre Desnos. Fêré d'histoire locale, ce traducteur professionnel pointe le ravin qui sépare son immeuble cosu du quartier Pershing et les cages d'escalier de la rue Hector-Berlioz. Comme dans ces maisons bourgeoises au plan étudié pour éviter aux propriétaires de croiser le petit personnel, la marqueterie urbaine sépare riches et pauvres. « *La France se veut patrie des droits de l'homme, mais notre pratique est parfois aux antipodes des valeurs que nous affichons* », regrette M. Pinte. Au cours de ses deux mandats, ce catholique austère a refusé de devenir « *le maire des bourgeois* », tentant de convertir ses ouailles au gaullisme social à la Philippe Séguin, alors qu'ils croyaient avoir élu le fils spirituel d'Alain Peyrefitte, gaulliste « *canal historique* ». « *Ayant été adjoint au maire, chargé de l'éducation pendant dix-huit ans, j'avais une connaissance, école par école, de la diversité sociale de la ville et j'ai voulu convaincre mes électeurs que l'entre-soi n'était pas dans leur intérêt.* »

Une guerre de tranchée

En 2000, lorsque le gouvernement de Lionel Jospin fixe dans la loi l'objectif de 20 % de logements sociaux pour toutes les villes de plus de 3 500 habitants, M. Pinte dit banco. Tandis que son camp engage une guerre de tranchée à Maisons-Laffitte (Yvelines), au Raincy (Seine-Saint-Denis) ou au Perreux (Val-de-Marne) contre Jean-Claude Gayssot, ministre communiste du logement, le maire de Versailles se déclare prêt à jouer le jeu. « *Si un maire dispose du pouvoir de préemption, et même de réquisition, c'est pour s'en servir* », dit-il. Dès qu'un immeuble est à vendre dans les quartiers huppés, le maire achète avec Versailles Habitat, son office HLM, ou se porte caution au profit d'un autre bailleur social. Ainsi, l'Hôtel de Montchevreuil, sa façade Directoire et ses fenêtres à crémones, son escalier Louis XIV et ses menuiseries, se transforme-t-il en HLM comprenant trois T1 et trois T2, moyennant un surcoût estimé à 20 % par rapport à une opération classique. Soit un investissement de 123 617 euros pour la ville et de 150 000 euros pour le bailleur social Versailles Habitat, dans le but d'offrir à des mal-logés un loyer mensuel de 196 euros pour un studio et 488 euros pour un 60 m² dans le quartier Saint-Louis !

« CE N'EST PAS NEUILLY, ICI »

Ecoles privées, Manif pour tous, bonnes œuvres... les clichés sur Versailles sont nombreux, et pas dénués de tout fondement. « *Mais les Versaillais ne sont pas des nouveaux riches. Ils s'inscrivent dans une histoire longue* », tempère un responsable de la mairie. Les racines de la société versaillaise sont profondes, et il faut remonter le cours de l'Histoire pour en comprendre les fondements. Contrairement à l'image d'Epinal, tous les Versaillais ne descendent pas de familles

aristocrates et ne sont pas nés avec une cuillère en argent dans la bouche. Dans une récente exposition, un historien affirmait que la ville comptait quatorze maisons closes au milieu du XIX^e siècle. « *En 1860, on y recensait 112 filles, toutes originaires des milieux les plus pauvres et âgées de 20 à 50 ans. Mais plus de 300 exerçaient clandestinement le plus vieux métier du monde, souvent hébergées par des militaires* », dit-il. Un autre recensement, réalisé dans les années 1960, mentionne « *trente hôtels meublés, presque tous sordides* ». Au parc Chauchard,

Pour l'inauguration, le préfet se déplace, *Libération* applaudit, tandis que l'opposant d'extrême droite au conseil municipal, président de Radio courtoisie jusqu'à 2017, Henry de Lesquen, déclare : « *Pinte est une taupe de l'extrême gauche* », qui veut « *mettre des immigrés partout* » en imposant « *le principe collectiviste de la mixité forcée* ». Pour Etienne Pinte, qui revendique d'avoir voté l'abolition de la peine de mort en 1981 et pousse l'empathie avec les déracinés jusqu'à les accueillir chez lui, ces excommunications valent encouragements.

En 2007, le maire convoque dans son grand bureau d'angle une quinzaine d'élus et fonctionnaires. A l'ordre du jour : la transformation en habitat solidaire d'une maison connue jusqu'alors dans le quartier Notre-Dame pour abriter de paisibles religieuses à la retraite. Après la prise de parole du Père Bernard Devert, qui porte cette initiative au nom d'Habitat et Humanisme, l'avis est unanimement négatif. Risque de nuisances, risque financier, risque politique, l'éventail des objections vise à balayer les intrus pour maintenir l'entre-soi de la rue d'Angiviller. « *C'est un projet magnifique que nous allons tous soutenir* », conclut alors souverainement Etienne Pinte

Dix ans plus tard, le voisinage vit sans émotion notable cette cohabitation non désirée. Installer des pauvres dans le « triangle d'or » de la ville, un quartier où les prix de l'immobilier dépassent allègrement le seuil de 8 000 euros le m², était pourtant un vrai pari. « *Au lancement du projet, nous avons reçu plusieurs lettres assez "vertes" réclamant la fermeture de la maison de famille Saint-Joseph, mais les tensions se sont rapidement apaisées* », témoigne Yves Cambier, retraité, membre du conseil de quartier de la rue d'Angiviller. « *Des rumeurs circulaient affirmant que nos résidents sortaient de prison ou d'hôpital psychiatrique. Nous avons dû beaucoup discuter avec les voisins pour apaiser leurs craintes. Ils ont fini par s'approprier le lieu, certains viennent régulièrement prendre le thé avec nous. Au fil du temps, des relations d'amitié se sont créées. Les voisins ont été touchés par les efforts des résidents pour les recevoir, malgré leur souffrance* », raconte Djamila, à l'époque responsable de la maison de famille. Certains opposants au projet sont même devenus des donateurs de l'association, voire des bénévoles. Lors des journées « portes ouvertes », les riverains sont nombreux à venir boire un verre. En décembre 2006, lorsque le bâtiment a été incendié, les habitants de la rue d'Angiviller se sont mobilisés pour apporter leur aide. « *Nos résidents se sentent versaillais, ils sont contents d'être ici* », conclut Djamila. Aujourd'hui, la légitimité de la présence de la pension de famille dans la rue d'Angiviller ne fait plus débat.

« *Si les gens voulaient se plaindre, ils sauraient où me trouver* », atteste François de Mazières, habitant du quartier Notre-Dame et successeur d'Etienne Pinte. Classé divers droite, le maire actuel a confié à son vieil ami Michel Bancal la délicate mission de poursuivre la politique en faveur du logement social. « *Voulons-nous devenir une*

18,72 %

C'est le taux de logements sociaux à Versailles en 2016.

comme dans presque tous les quartiers de la ville, il se trouve toujours quelqu'un pour vous rappeler que le pavillon coquet que vous avez devant vous, d'une valeur dépassant le million d'euros, a été construit par un patron qui voulait y loger ses ouvriers et qu'un aïeul bien inspiré l'a racheté pour une bouchée de pain. « *Il y a quarante ans, ça ne valait pas plus cher qu'un deux-pièces à Paris* », affirme ainsi les propriétaires d'une maison du quartier de Notre-Dame.

De fait, résider dans une commune qui fait aujourd'hui partie des plus privilégiées de

France avec son architecture diversifiée, ses transports modernes, ses écoles d'élite et ses commerces haut-de-gamme, est un privilège qui commande, semble-t-il, d'être généreux. Dans le jeu des sept familles de l'ouest parisien, les vrais versaillais tiennent d'ailleurs à distinguer torchons et serviettes : ils se revendiquent « vieille France », héritiers de la tradition catholique, à rebours des vulgarités égoïstes des nouveaux riches. « *Ce n'est pas Neuilly, ici* » ou « *on n'est pas dans le 16^e* », font-ils savoir aux visiteurs.

D.B.

Avec un revenu annuel médian de 31 000 euros par ménage, Versailles est l'une des villes les plus riches de France. (photos : Jérôme Porier)



cité-dortoir pour gens fortunés ? », interroge l'ingénieur informaticien, toujours prêt à pincer sa guitare en public et la mauvaise conscience de ses concitoyens. Car c'est l'une des particularités de Versailles : dans une population où la proportion de catholiques pratiquants reste élevée, le devoir à l'égard du plus faible garde une signification. La préoccupation de trouver sur place une nounou pour la famille nombreuse, un jardinier, un policier municipal ou une femme de ménage, est une autre raison de refuser l'autarcie. Concrètement, une enveloppe non négligeable – 600 000 euros sur un budget annuel de 100 millions –, est sanctuarisée comme « subvention pour surcharge foncière », selon un mécanisme qui permet à une commune d'aider un bailleur social à acquérir des biens immobiliers en compensant les surcoûts dus à la cherté du foncier. En outre, François de Mazières impose aux promoteurs de réserver au moins 25 % des habitations dans chaque programme neuf aux logements sociaux et étudiants.

Visite guidée

L'adjoint au logement, Michel Bancal, nous emmène dans sa voiture pour une visite guidée du vieux Versailles : la salle du jeu de Paume, la place Hoche où se dressait la guillotine, la maison Espagne... Chaque lieu historique est systématiquement associé à l'hébergement de familles modestes. Passant devant le lycée privé Sainte-Geneviève, dit Ginette, réputé pour propulser ses étudiants vers Polytechnique, l'élu signale l'investissement des futures élites dans le soutien scolaire des enfants défavorisés... Mais des signes de la fracture sociale existent aussi à Versailles.

Rue de l'Ermitage, le propriétaire qui ne voulait pas entendre parler d'un immeuble de onze logements sociaux avec vue directe sur son jardin, a sommé le maire de supprimer les balcons prévus par l'architecte et de décaler les fenêtres. Résultat : depuis six mois, ceux du 38 et ceux du 45 se font face et s'ignorent. « *Je promène chaque jour mes chiens jusqu'au parc du Château, mais je ne sais pas encore à quoi ressemblent mes voisins* », se désole Yolande, qui paie 415 euros pour un T2, secouant ses draps à la fenêtre. Poursuivant notre visite, nous arrivons au 14 de la rue Edouard-Chartron, dans le très chic quartier Saint-Louis. Ici, le défi de la mixité sociale achoppe sur un banal problème de stationnement. L'autre jour, Béatrice a senti « *la moutarde lui monter au nez* ». Cette dame est propriétaire de l'ancienne demeure de l'apothicaire de Louis XIV, protégée par de hauts murs égayés d'une glycine. Depuis un an, elle vit en face d'une HLM flambant neuve, ce qui n'est pas sans lui causer des soucis. « *Il était 5 heures du matin et mon mari devait prendre un avion, mais ils avaient encore garé leur voiture sur notre bateau !*, maugrée-t-elle. *Quand on vient s'installer à Versailles, il faut respecter un minimum de règles.* » Les nouveaux venus sont-ils conscients de l'honneur d'habiter un bâtiment classé, le dernier de la ville à être équipé de fenêtres à guillotine et, surtout, du coût faramineux de sa rénovation, supervisée par un architecte des bâtiments de France et payée par le contribuable ? Probablement pas. Mais la présence de ces familles contribue à revivifier un quartier un peu trop calme au goût de certains.

« Tout le monde se ressemble »

« *Jusque dans les années 1980, le quartier Saint-Louis était vraiment mélangé* », se souvient Jacques, 68 ans déliés, croisés au bras de l'Antillaise Sonia dans leur rue du Harsard. « *A cette époque, il existait des Versaillais fauchés, qui payaient un loyer de 1948, mangeaient le couscous merguez chez Brahim avec les Maghrébins et partageaient les sardines avec les ouvriers portugais. Depuis, les prix de l'immobilier ont flambé, les familles modestes ont déménagé, le restaurant a fermé. Il n'y a plus que des propriétaires, tout le monde se ressemble et c'est mortel de tranquillité* », se désole-t-il. Malgré la vigueur de la vie associative versaillaise, ici aussi, créer du lien social n'a rien d'évident. La fête des voisins, au printemps, ne remplace pas le bistrot d'antan. « *Ce sont peut-être des supers voisins, mais on ne les connaît pas* », résume Nicolas, 37 ans. « *Lorsqu'on a appris que la ville installait onze logements sociaux en face de chez nous, poursuit ce directeur d'école publique, ma femme a eu peur que le bruit gêne nos enfants et que notre appar-*

tement perde de sa valeur. Mais comme le mélange des CSP se fait au compte-gouttes, tout se passe bien. »

Expédition au Lidl

Chez les locataires « parachutés » rue Edouard-Charton, la prudence commande de feindre l'indifférence. « *Les gens sont gentils* ». « *Y'a rien à dire* ». « *C'est joli, ici, c'est un bon quartier* ». Il faut leur garantir l'anonymat pour en savoir plus. Entendre parler de ces regards étonnés devant une « personne de couleur », des prix inaccessibles des commerces de la rue Royale, qui justifient l'expédition jusqu'au Lidl, en voiture forcément, même si la journée de stationnement coûte 8 euros. « *Les Français vivent en tribu, ils n'aiment pas trop se mélanger* », observe doctement une maman immigrée, lors d'une fête de quartier organisée par une association militant pour le « vivre ensemble ». Tandis que ses hôtes savourent les premières fraises de la saison, Mariam, une adolescente d'origine malienne, préfère leur version Tagada. « *Ici, c'est un dortoir* », lâche la jeune femme, qui regrette ses copines du collège d'Andresy. « *Ce qui pose problème, c'est la peur de l'autre*, déclare une mère de famille qui a fait des crêpes. *A mes enfants de 7 et 10 ans, je dis : "on a le droit d'être là, mais c'est à nous de nous adapter !"* »

Machine à brasser les gens, la ville génère de nouvelles tensions à mesure qu'elle juxtapose ses habitants, si bien que la mixité sociale semble être un objectif d'autant plus difficile à atteindre qu'on s'en approche. Dans cette ville où le foncier est rare, et où la demande de logements serait dopée par les divorces, la tentation est forte de céder à la

A VERSAILLES, 2 700 LOGEMENTS SOCIAUX MANQUENT À L'APPEL

En 2000, quand le ministre du logement, Jean-Claude Gaysot, ordonne à toutes les communes de France un quota de 20 % de logements sociaux, la plupart des villes cossues des Yvelines appellent à une révolution.

Pas Versailles. Avec ses 15,93 % (contre moins de 10 % à Maisons-Laffitte, par exemple), la cité royale n'est pas trop loin du compte et son maire RPR, Etienne Pinte, valide l'objectif.

Las, six ans et une alternance plus tard, un gouvernement de droite durcit l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), renforce les sanctions en cas de non-respect des engagements triennaux et, surtout, restreint la définition du logement social. « *Du jour au lendemain, l'Etat a décidé de ne plus comptabiliser les 2 500 logements militaires du plateau de Satory* », grince encore François de Mazières, l'actuel maire LR de Versailles.

Pourtant, avec ses nids-de-poule et ses commerces en déshérence, ce quartier, qui héberge les gendarmes mobiles et

leur famille, a tout d'une cité ordinaire. Dans le bureau de vote de l'école Clément-Ader, les scores écrasants réalisés par Marine Le Pen (48,3 % au premier tour de l'élection présidentielle, contre 15,4 % pour François Fillon) montrent d'ailleurs un contraste très net avec le Versailles bourgeois, fidèle à la droite traditionnelle. Avec un taux de logement social inférieur à 19 %, Versailles peine à respecter la loi SRU. Compte tenu de son rayonnement, la municipalité aurait voulu entraîner dans une démarche vertueuse les communes voisines, également riches, mais plus frileuses. « *Dès lors que le foncier est rare et cher*, estime M. de Mazières, *il serait judicieux de considérer que la construction d'un logement très social compte deux fois plus qu'un logement intermédiaire ou étudiant.* »

L'amendement proposé en ce sens par le maire de Versailles a fait long feu. Cécile Duflot, ministre du logement en 2012, a préféré porter le seuil à respecter de 20 % à 25%. Un nouvel objectif qui a engendré une augmentation mécanique du déficit de logements sociaux à Versailles : d'une année sur l'autre, le besoin est passé de 896 à 2 727 unités.

D.B.



Dans le « triangle d'or », les prix de l'immobilier dépassent 8 000 euros par mètre carré à l'achat. (photo : Jérôme Porier)

densification. François de Mazières, énarque et ex-président de la Cité de l'architecture et du patrimoine, s'y refuse. « *Dans le quartier Vauban, j'ai préféré ouvrir un jardin partagé plutôt que d'ajouter 40 logements sur un site déjà trop dense* », explique-t-il. Nouveau gymnase, nouveau terrain de sport, nouveau parc d'activité, nouvelles caméras de vidéo-surveillance, l'investissement de la municipalité pour ses quartiers déshérités prive d'arguments la gauche versaillaise.

« *De nouvelles tours, de nouvelles barres, nous n'en voudrions pas* », admet Nathalie Chouaib, élue socialiste et présidente de l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV) locale. Et le maire de préciser, à l'attention de ses administrés : « *Le surcoût d'aujourd'hui, nous l'économiserons sur vingt ans, en aide sociale et en dispositif de sécurité.* » Philosophe, il sait d'avance que « *toutes les populations se sentent maltraitées* » et que, longtemps encore, les habitants des cités ne diront pas « *on va au centre-ville* », mais « *on va à Versailles* ».

DANIEL BERNARD, JOURNALISTE

Un entretien avec Sandrine Levasseur,
économiste à l'Observatoire français
des conjonctures économiques (OFCE),
chercheuse à Science Po

« La loi SRU a bien un impact positif, mais il est faible »

A l'image de Saint-Maur-des-Fossés, dans le Val-de-Marne, certaines villes refusent d'appliquer la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU), imposant aux communes au moins 20 % de logements sociaux, et préfèrent payer des amendes. Est-ce un comportement habituel chez les communes aisées?

Non, ce sont des exceptions. La majorité cherche à appliquer la loi. Au début, les communes riches ont fait peu d'effort, c'est vrai. Elles ne pensaient pas que la loi s'inscrirait dans le temps. Et puis, il y a eu un basculement en 2008, au moment des élections municipales. Les prix de l'immobilier ayant beaucoup augmenté, certains élus ont réalisé qu'une partie croissante de la population avait du mal à se loger. Plutôt que de continuer à payer des amendes, les municipalités ont compris qu'il valait mieux construire des HLM. C'est ainsi que la loi SRU est entrée dans les mœurs. Il s'agit d'une spécificité nationale : la France est le seul pays au monde à imposer une proportion de logements sociaux au niveau communal. Il faut tout de même relativiser cette obligation, car la plupart des villes se contentent de construire des logements en PLS (prêts locatifs sociaux), destinés aux classes moyennes, plutôt que des PLAI (prêt locatif aidé d'insertion), réservés aux plus modestes. Cette situation a parfois été interprétée comme un arrangement au regard de l'objectif de mixité sociale inscrit dans la loi.

Dans le même ordre d'idée, la taille des logements sociaux, destinés majoritairement aux familles nombreuses, a pu être utilisée pour exclure l'accueil de familles monoparentales, c'est-à-dire les ménages les plus pauvres.

Existe-t-il un profil particulier des villes qui ne respectent pas la loi SRU ?

Sur la période 2011-2013, 1 022 communes devaient faire un effort de production supplémentaire afin de tendre vers un ratio de 20 % de logements sociaux. Parmi elles, 221 n'ont pas atteint les objectifs qui leur ont été assignés et ont fait l'objet d'un constat de carence. Première remarque : les communes carencées sont plus riches que la moyenne. Leur potentiel financier (qui prend en compte les revenus déclarés et les dotations de l'Etat aux collectivités) est de 1 101 euros, contre 718 euros en moyenne en métropole. Elles possèdent aussi une proportion de propriétaires occupants et de résidences secondaires supérieure à la moyenne, avec peu de logements vacants.

Autre particularité, elles sont plutôt de petite taille, en moyenne de 9 000 habitants. Géographiquement, elles se situent principalement dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (40 %) et en Ile-de-France (18 %).

Enfin, les communes carencées se distinguent aussi par un écart des revenus entre les plus pauvres et les plus riches moins important que dans l'ensemble des communes.

Et sur le plan politique ?

En 2013, les villes dirigées par un maire élu sous une étiquette politique de droite représentaient 61 % des communes carencées, contre 27 % pour la gauche. Cependant, si on regarde uniquement les communes placées sous tutelle préfectorale, c'est-à-dire celles pour lesquelles le préfet s'est substitué au maire pour octroyer les permis de construire, on s'aperçoit que les plus mauvais élèves ne se trouvent pas uniquement à droite de l'échiquier politique.

La rareté du foncier est l'argument le plus souvent avancé par ces villes pour ne pas respecter la loi...

Il est parfois recevable, notamment en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Au cours de mes enquêtes, j'ai rencontré des maires qui martelaient : « *Mes administrés ne veulent pas de logements sociaux.* » Mais lorsque j'interrogeais les habitants de la ville, la plupart n'étaient pas hostiles à la construction de HLM. Souvent, les maires sont frileux et se réfugient derrière ce type d'arguments. Il sera intéressant d'observer si la loi ALUR, qui donne aux préfets la possibilité de contraindre les maires à construire, va avoir un impact.

La loi SRU est-elle utile ?

La réponse est ambiguë. D'un côté, elle est à l'origine de la création de la moitié des logements sociaux dans les communes qui y sont soumises. Sans elle, leur production aurait été réduite à peu de chagrin. Elle a donc bien un impact positif sur la construction de logements sociaux, mais il est faible. Une étude a montré que sur quatre ans, l'impact pouvait être estimé à 0,35 point de pourcentage, soit l'équivalent de 40 logements sociaux pour une ville de 20 000 habitants. Par ailleurs, le fait que 60 % à 70 % de la production de logements sociaux au cours des quinze dernières années aient été réalisés par des communes non soumises à l'obligation de rattrapage confirme que les villes construisent des HLM indépendamment d'une loi qui les y oblige.

Il faut garder à l'esprit que la loi SRU est entrée en application au début des années 2000, au moment où la croissance des ménages français (pour des raisons de démographie pure et de décohabitation) exerçait une forte pression sur le marché immobilier. Dans les zones tendues, la nouvelle offre de logements à loyer modéré a constitué une opportunité pour les ménages modestes qui, sinon, auraient dû se loger plus cher dans le parc privé ou déménager. Sans cette loi, le prix du logement aurait été encore plus élevé en France. Et la mixité sociale au sein des communes aurait été encore plus faible.

La loi a donc permis de faire progresser la mixité sociale...

L'utilité de cette loi tient à son fort effet pédagogique sur les élus et leurs électeurs. Même dans les communes les plus récalcitrantes, la nécessité de construire du logement social fait son chemin, souvent à grand renfort de médiatisation des cas les plus extrêmes. Dans ces communes, la mise sous tutelle préfectorale fait prendre conscience de la nécessité de participer à la mixité sociale. Elle a aussi permis de faire prendre conscience aux Français que mélanger les populations n'allait pas de soi. Côté gens qui ne sont pas du même niveau socioculturel ou d'origines différentes, cela peut être difficile. Mais lorsque la mixité est absente, -elle crée souvent un manque. Par exemple, j'ai rencontré des enfants d'employés ou de petits commerçants qui habitaient le 6^e arrondissement de Paris dans les années 1950. Aujourd'hui, cette population a disparu, le quartier a perdu un peu de son âme, et beaucoup le regrettent.

PROPOS RECUEILLIS PAR JÉRÔME PORIER



5 Expériences

Les classes moyennes, boucs émissaires

En matière de mixité sociale, les classes moyennes sont au cœur des discours comme des dispositifs de politique publique. Mais, pour la sociologue Stéphanie Vermeersch, il est vain d'espérer qu'elles résolvent des problèmes relevant de la cohésion sociale

Deux types de discours sont généralement tenus à propos du rapport des classes moyennes à la mixité. Il leur est souvent reproché de contredire leurs discours par leurs pratiques. Adeptes du « mélange social » et de la « diversité », elles habiteraient certes dans des quartiers où elles côtoient des catégories populaires ou issues de l'immigration, mais elles auraient tendance à refuser la cohabitation avec ces dernières lorsqu'il s'agit de scolariser leurs enfants dans les mêmes écoles, par exemple. On leur reproche aussi de fuir les quartiers populaires pour se réfugier dans le périurbain, réputé plus « tranquille ». Ce discours s'appuie sur des publications académiques fréquemment reprises par les médias et les responsables politiques, évoquant la périurbanisation des classes moyennes qui redoutent la proximité avec les exclus des cités ou encore la volonté généralisée de rester entre soi.

Qu'en est-il réellement ? Lors des enquêtes scientifiques effectuées dans des quartiers populaires auprès de populations de classes moyennes, on constate effectivement, pour une partie d'entre elles, la récurrence de discours vantant le caractère « bigarré » ou « mélangé » de leur quartier. Ces discours ne relèvent pas de l'hypocrisie. La plupart de ces habitants ont été élevés dans de tels quartiers, ils en ont l'habitude et ne désirent pas vivre dans des quartiers plus homogènes socialement ou ethniquement. Certains chercheurs font l'hypothèse qu'ils ne peuvent s'offrir autre chose et se font donc une raison en prétendant être bien là où ils sont. Ils sauveraient la face, en quelque sorte. Ce n'est pas tout à fait juste, dans la mesure où ils pourraient la plupart du temps s'offrir d'autres localisations. En réalité, leur stabilité relève d'arbitrages révélateurs : entre vivre dans un quartier moins mixte mais moins bien desservi, et leur quartier bien relié au centre ville mais mixte, certains choisissent la seconde solution. D'autres préféreraient habiter plus loin du centre, mais dans des quartiers qui leur ressemblent davantage. Eux ne le font pas. Cette appétence est fondée sur leur trajectoire de vie, qui structure des valeurs dans lesquelles ils croient réellement ou sur l'idée qu'ils se font de leur rôle dans ces quartiers, dans la veine d'une forme de paternalisme ou de rôle local missionnaire. Mais force est

de constater que ce goût réel pour la mixité s'arrête souvent aux portes de l'école et le contournement de la carte scolaire est une réalité depuis un certain temps déjà. Néanmoins il s'agit moins de contradictions entre pratiques et discours que de comportements à géométrie variable selon les domaines de vie concernés (logement, école, pratiques de loisirs ou de commerce etc.) et qui tentent de coexister. Cette coexistence ne se fait pas toujours sereinement : on entend bien dans leurs discours cette difficulté à faire vivre ensemble les valeurs que l'on défend comme citoyen (vivre ensemble mélangé) et celles auxquelles on est attaché comme parent (faire au mieux pour l'épanouissement et l'avenir de son enfant). Réduire cette complexité à de l'hypocrisie ou à une simple contradiction est un peu rapide et réducteur.

Si l'on s'en tient au logement, les classes moyennes sont effectivement celles qui cohabitent le plus avec les catégories situées « en dessous » d'elles dans l'échelle sociale, celles qui sont les moins concentrées spatialement, avec les employés. Il existe certes des quartiers fermés, des « *gated communities* » sécurisées, mais ils sont rares, et les lieux de cohabitation restent nombreux dans les villes. Peu d'espaces sont réservés aux classes moyennes et la « fuite » vers le périurbain, si elle correspond effectivement à certaines trajectoires de classes moyennes inférieures destabilisées par la cohabitation avec de plus fragiles, n'est pas un mouvement qui écrase les autres. Les enquêtes quantitatives tendraient d'ailleurs à montrer qu'on les trouve plus souvent en banlieue.

Une cible privilégiée de l'action publique

Concernant les dispositifs de politique publique, les classes moyennes en sont effectivement une cible privilégiée, mais de façon indirecte à travers les politiques de la ville. Celles-ci entendent depuis des années « travailler » sur les quartiers populaires à partir d'eux-mêmes : il s'agit, par exemple au travers des opérations de rénovation urbaine, soit de permettre aux plus aisés de se maintenir sur place en leur offrant des logements de meilleure qualité, soit d'attirer, par de nouveaux « produits », des salariés qui jusqu'alors ne trouvaient pas d'offre leur correspondant dans ces zones. Ailleurs dans ce rapport, nous avons détaillé les vertus qu'on associe généralement à la mixité, en terme de cohésion sociale notamment. Les classes moyennes sont un élément clé de ce système de pensée, parce qu'elles diversifient le peuplement, parce qu'elle montrent en exemple des modes de vie censés être plus favorables à l'intégration, sociale ou professionnelle. Les effets paradoxaux de ces politiques ont été maintes fois soulignés : les plus pauvres restent ensemble dans les quartiers pauvres, les plus aisés s'en vont ou n'arrivent pas. C'est pourquoi le rôle des classes moyennes tel que le conçoit la politique de la ville est en partie un marché de dupes...

Auto-ségrégation des classes supérieures

Que conclure ? Qu'il serait temps d'une part de dépassionner le débat, d'autre part de porter ailleurs le regard. L'idéologie française de la mixité condamne des comportements qui sembleraient ailleurs tout à fait normaux. La mixité résidentielle n'est bonne qu'à l'aune d'un système qui la déclare souhaitable, et ses bienfaits – sur la cohésion, le « vivre ensemble » – n'ont pour l'instant pas été scientifiquement prouvés. Il est naïf d'espérer que les classes moyennes vont résoudre par leur comportement résidentiel des problèmes identifiés comme étant des problèmes de cohésion sociale.

Cela ne signifie pas qu'il faille bannir la mixité de l'appareil idéologique français, mais qu'il faut savoir ce que l'on en attend. Et, dans ce cadre, identifier les leviers et les mécanismes structurants et centraux. Or, à ce niveau, le bât blesse. Car cette ségrégation la plus intense des classes supérieures est un résultat qui devrait fortement attirer l'attention, d'autant qu'il est ancien, stable et systématique. Et pourtant, c'est un résultat systématiquement oublié. Aussi nombre d'analyses font-elles des classes moyennes les acteurs principaux, par leur « sécession », de l'isolement et de la relégation des classes populaires, mais ne disent strictement rien des classes supérieures (...) Pourtant cette auto-ségrégation des classes supérieures est celle qui, du point de vue des mécanismes

de production de la ville et de définition de l'accès aux localisations résidentielles pour les différents groupes sociaux, est de loin la plus structurante pour la hiérarchisation des inégalités urbaines.

En clair, les classes supérieures ont en fait cette « franchise » d'assumer spatialement leur mépris social : elles se renferment dans quelques quartiers et ne cherchent aucunement à croiser celles et ceux qu'elles jugent indésirables. Et de cela on ne leur tient, finalement, que peu rigueur...

STÉPHANIE VERMEERSCH
DIRECTRICE DE RECHERCHE AU CNRS,
CODIRECTRICE DE LAVUE, UMR, CNRS
7218 EQUIPES MOSAÏQUES,
UNIVERSITÉ PARIS OUEST NANTERRE LA DÉFENSE,
MEMBRE DU COMITE SCIENTIFIQUE DE L'OMIS

Comment les promoteurs ont découvert le logement social

*Jusqu'en 2000, un monde
séparait les HLM des
promoteurs privés. La loi et
le marché les ont rapprochés.
L'achat de logements par des
bailleurs à des sociétés privées
est devenu banal. La ville y a
gagné en mixité, les promoteurs
en chiffre d'affaires*

Mixer dans le même immeuble logements libres et logements sociaux. Le pari semble osé, la mise en œuvre compliquée tant les mondes des HLM et de la promotion immobilière privée sont, en apparence, éloignés l'un de l'autre. Détachés de toute contingence de marketing, les premiers construisent des immeubles comme et où bon leur semble pour une clientèle de locataires captifs. Les autres n'ont qu'une idée en tête, vendre leurs logements au plus vite et le plus cher possible, pour relancer aussitôt un autre programme. Les deux ne chassent pas sur les mêmes terres : les parcelles les mieux placées et les plus chères sont vendues aux promoteurs qui se battent pour les acheter au prix fort. Les HLM n'ont ni les moyens ni, pour la plupart, l'envie de suivre. Les deux ne sont pas financés selon le même circuit. Les fondations des HLM s'appuient sur les prêts de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) issus du Livret A, des aides des collectivités et des fonds propres. Les promoteurs se financent en vendant à l'avance, sur plan, en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), l'immeuble qui n'est pas encore construit.

La loi a utilement rapproché ces deux planètes : en 2000, pour aider les collectivités désormais sommées de fabriquer du logement social par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), elle leur invente un nouvel outil : le texte autorise les bailleurs sociaux à acheter, eux aussi, en VEFA. Désormais, ils peuvent acquérir, sur plans, des appartements, voire des immeubles, auprès de promoteurs privés. Ces derniers ont en effet l'autorisation de vendre 50 % d'une opération sous cette forme. Pour ne pas être suspects de contourner la loi sur les marchés publics, les sociétés d'HLM sont priées de trouver chaussure à leur pied dans les programmes déjà en commercialisation. Il ne leur est théoriquement pas permis de « commander » un immeuble que le promoteur concevrait selon leurs souhaits et leur cahier des charges.

Le système est ingénieux : sur un même terrain et dans le même immeuble, il devient possible à un seul opérateur de vendre une partie des lots à des particuliers, l'autre à une société qui les louera en faisant coïncider loyers et niveaux de ressources. Ce dispositif a pour objectif de désigmatiser le logement social. Construit dans les mêmes quartiers,

les mêmes résidences et par les mêmes promoteurs que les programmes privés, il lui ressemble comme deux gouttes d'eau. Il devient impossible, juste en regardant une façade, de deviner qui habite derrière.

LA MIXITÉ, DANS LE QUARTIER, DANS L'ÎLOT, DANS L'IMMEUBLE, SUR LE PALIER ?

Le système va se révéler un peu plus complexe que prévu. Les élus qui l'ont imposé applaudissent la mixité qu'il est censé créer, et l'encouragent jusque sur les paliers des immeubles. Mais ce fantasme de vivre ensemble est un peu théorique et pas du goût de tous : difficile pour des propriétaires ayant payé leur logement plus, voire beaucoup plus,

de 3 500 euros le m² de côtoyer ces voisins dont le loyer n'atteint pas la moitié de leurs remboursements mensuels. C'est en tout cas ce que leur font dire les promoteurs. Alexandra François Cuxac, présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers France, est persuadée que cette cohabitation jusque sur le même palier « *pose des problèmes* ».

Côté HLM, pour faciliter la gestion d'une copropriété, mieux vaut que les lots sociaux soient regroupés dans une même cage d'escalier. C'est en tout cas la solution que préconisent de nombreux bailleurs. A-t-on demandé leur avis aux principaux intéressés ? Aux habitants ? Rarement. On a préféré décider à leur place que chacun chez soi, les vaches seraient mieux gardées... Et le résultat se voit : adresse différente, bâtiments ou entrées séparées... Au point même que dans un immeuble réparti en deux petites tours de 50 mètres, avenue de France, dans le 13^e arrondissement de Paris, la terrasse qui reliait les deux « ailes » l'une sociale, l'autre privée, a été séparée par un grillage avant l'arrivée des locataires. Et pourquoi pas un mur ? La ville aurait imposé au bailleur social, Paris Habitat, de clôturer cet espace commun, finalement jamais partagé. Les grandes zones d'aménagement concerté suivent le même schéma, en implantant, les uns à côté des autres, comme autour du parc Martin-Luther-King du quartier des Batignolles (17^e arrondissement), des immeubles de logements sociaux et des immeubles de logements privés. Porte d'Auteuil, dans le 16^e arrondissement, des immeubles se font face quasiment sur la même parcelle, les uns et les autres conçus par de grands architectes (Rudy Ricciotti et Francis Solers pour les logements sociaux, Anne Demians pour les privés bâtis par Altarea Cogedim). La politique de la Ville de Paris consiste à imposer dans tous les quartiers, quel que soit le prix des terrains, un mélange qui autorise la rencontre, au moins dans la rue, souvent dans les espaces publics en rez-de-chaussée, dans les crèches, les écoles, les commerces environnants, de populations qui ne se croisaient pas.

L'équation économique n'est pas évidente : si l'on saisit aisément la volonté des organismes d'HLM à vouloir se glisser dans la ville dense, y compris dans des quartiers autrefois réservés à un habitat résidentiel et coûteux, si l'on comprend que les collectivités ont également tout intérêt à les y encourager, comment parviennent-ils à acheter des terrains dont les promoteurs ont l'habitude de faire monter les enchères ? Il faut garder en tête que le prix d'un terrain, ou le montant des « charges

LEXIQUE

VEFA. Vente en l'Etat futur d'achèvement. Cet acronyme un peu abscons même une fois développé désigne un système qui consiste pour un promoteur à vendre des appartements avant de les avoir construits, sur plan. Grâce aux recettes obtenues par des acquéreurs prêts à patienter deux ans pour avoir leur logement, il peut acheter le terrain et lancer les travaux.

PLU. Plan local d'urbanisme. Le document qui permet aux villes de réguler les opérations d'aménagement et les constructions en fonction de diverses contraintes urbaines et architecturales comme la hauteur, les gabarits des bâtiments, le statut des immeubles, parfois le prix plafond à ne pas dépasser... (le PLU a remplacé le plan d'occupation des Sols, POS)

PLH. Le plan local pour l'habitat est le document qui définit pour une durée donnée (trois ou six ans) le nombre et le type de logements qu'une collectivité (commune et de plus en plus inter-communauté) souhaite construire pour répondre à ses besoins, en fonction de sa population et de ses prévisions de développement économiques et démographiques.

foncières », est fonction de ce que l'on peut construire dessus. Un promoteur fait son bilan à l'envers : en déduisant du prix auquel il peut vendre ses logements les charges qu'il va dépenser pour les construire et la marge qu'il se réserve. Reste le budget qu'il peut allouer au terrain. Les prix des logements sociaux étant fixés par les collectivités au tiers ou à la moitié du prix des logements libres, le prix du foncier destiné à les accueillir devrait baisser automatiquement. C'est effectivement ce qu'on observe sur des terrains publics. Pour les parcelles appartenant à des propriétaires privés, tout est affaire de négociation. Plutôt que de reconnaître ce mécanisme vertueux, les promoteurs en ont fait un argument à charge : ils se servent de cette part sociale obligatoire pour justifier des prix élevés qu'ils continuent de pratiquer. Vendu à prix coûtant, voire à perte, les programmes sociaux feraient augmenter les prix des logements privés via une péréquation destinée à équilibrer l'opération dans son ensemble. La loi aurait donc pour effet pervers de faire monter le prix du logement en France, disent-ils, en transférant aux acquéreurs privés, l'une des responsabilités des collectivités, le financement du logement social.

LE SOCIAL AU SECOURS DU PRIVÉ

Le procédé, pourtant, fonctionne extrêmement bien : certains bailleurs apprécient de se décharger de la tâche de construire. D'autres, comme le groupe I3F tirent une certaine fierté d'être restés des maîtres d'ouvrage attentifs. Les promoteurs, eux, savent qu'une partie de leur activité ne comporte plus désormais aucun risque : réservée dès le montage du projet, la part vendue « en bloc » les aide à obtenir les financements bancaires dont

LE LOGEMENT SOCIAL, UN LOGEMENT COMME LES AUTRES ?

Comment reconnaître un logement social ?

Certains furent construits par des Prix de Rome, qui pourraient encore donner des leçons d'architecture. Décriées parce que constitutifs des grands ensembles, les fameuses barres et tours sont, paradoxalement, les plus admirées aujourd'hui (ou regrettées lorsqu'elles ont été détruites).

Maltraités par les urbanistes, ces bâtiments le furent bien mieux par les architectes qui portaient attention aux surfaces, à la lumière, à la distribution des pièces. Il faut relire les témoignages de ces habitants logés ou relogés dans ces appartements modernes, tout heureux de l'aubaine. A l'aube des années 1980, des immeubles HLM ont, parfois officiellement, servi de laboratoires, pour le meilleur et pour le pire. Certains organismes furent de véritables chercheurs et des pionniers capables d'expérimenter de nouvelles manières de concevoir et d'habiter des logements. L'Effort Rémois, Toit et Joie, entre autres, ont inventé des dispositifs de murs coulissants, de studios attenants à un appartement, de chambre d'amis mutualisée... Autant de systèmes redécouverts ou « réinventés » aujourd'hui. Hélas, la plupart

des organismes n'avaient pas cette audace. Les icônes des années 1980, recouvertes de carrelage coloré, boursoufflées de protubérances de tous ordres, se sont vite endommagées car ces immeubles étaient mal construits et mal isolés. Leurs successeurs des années 1990 ne resteront pas non plus dans les annales. L'histoire n'a pas aidé ces quartiers. Mal aimés et mal entretenus par des maîtres d'ouvrage dont ils avaient pourtant créé la richesse, ils ont vieilli dans une indifférence et un dénuement que trente ans de politique de la ville n'ont pas réussi à compenser. Pire, dans les années 1990, ils devinrent les foyers d'émeutes et de révoltes qui plaquèrent sur leurs murs, et pour longtemps, un vocabulaire connoté. Désormais, la « banlieue » était forcément morose, les « quartiers » devinrent difficiles, les « cités », à problèmes... C'est pourtant, et justement pour cela, qu'émerge à l'époque le thème de la mixité sociale comme un concept politique dont chacun perçoit l'importance, au même titre que les grandes lois sociales, sans comprendre exactement ni ce qu'il recouvre ni surtout comment il pourrait être mis en oeuvre.

C.S.

ils ont besoin pour lancer leur programme. De plus, ces appartements ne coûtent rien en frais de commercialisation ou de publicité. Malgré la loi, ils sont bâtis sur mesure pour des locataires sociaux et les bailleurs communiquent leurs souhaits pour pouvoir les gérer au mieux. Variant selon les années et la conjoncture, cette activité au service du logement social a représenté jusqu'à 40 % de la production de logements privés en 2016 contre à peine 1 % en 2007. L'envolée date précisément de 2008 : alors que la crise menace l'ensemble du secteur immobilier, le recours au marché social dévoile pour la première fois ses vertus. Les promoteurs sont tout heureux d'écouler auprès d'organismes de logement social des programmes entiers qui ne se vendent plus. Il ne s'agit plus alors de favoriser la mixité, mais bel et bien de sauver les meubles ! Des centaines d'opérations immobilières lancées à la faveur d'un endettement facile et d'un niveau de prix élevés, sont en plans. Quelque 30 000 appartements sont rachetés à prix cassé par les HLM. La SNI, l'une des filiales de la CDC n'est pas la dernière.

Résultats convaincants

En 2009, la loi MOLLE de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion entérine cette pratique a posteriori et autorise la vente (et l'achat) d'immeubles entiers. Certains en ont gardé l'habitude et s'en servent comme d'une très pratique soupape de sûreté, d'autres ont surfé sur l'aubaine : le promoteur lyonnais Alila, par exemple, est une entreprise privée qui ne construit que des logements sociaux, et ce sont bien des fonds publics qui nourrissent ses bénéficiaires. La loi ne l'interdit pas.

Les Français sont un peu réfractaires au « win-win » et si l'un gagne, c'est sans doute que l'autre perd. C'est avec ce prisme qu'il convient d'observer les critiques soulevées contre ce système. Sans être parfait, il a apporté des solutions et, grâce aux exigences et à la ténacité de bailleurs et d'élus, réussi à implanter des logements sociaux là où les conditions économiques ne l'auraient pas permis, où des voisins ne l'auraient pas toléré. Qui aurait parié, il y a quinze ans, sur la construction d'HLM dans le 16^e arrondissement parisien, au cœur de Lille, en plein centre de Lyon, dans des opérations de rénovations luxueuses ? Les résultats sont convaincants, prouvant que la proximité et la connaissance de l'autre font bien souvent tomber les obstacles de la différence supposée.

Un bémol : ces logements coûtent cher. Sociaux ou pas, les programmes construits en milieu dense sont plus onéreux que des résidences en rase campagne, et ceux-là sont financés par la collectivité. Et ces bâtiments ne sont pas toujours d'une qualité irréprochable, encore que les bailleurs, soucieux d'investir dans un patrimoine qu'ils devront gérer pendant cinquante ans au moins, se montrent souvent plus tatillons sur la qualité des logements qu'ils achètent que les promoteurs. Souvent, les équipements sont aussi plus robustes dans les logements sociaux que dans les appartements vendus bien plus cher sur le marché.

Autre différence : ils sont souvent plus petits que les appartements construits directement pour les bailleurs. Pour autant, la situation n'est sans doute pas près de s'inverser : les sociétés d'HLM disposant de fonds propres à investir dans la maîtrise d'ouvrage directe se font rares et perdent peu à peu leur savoir-faire technique. La loi ne leur facilite pas la tâche : un décret de la loi Cap, relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, vient de rendre obligatoire le concours d'architecture pour les programmes lancés par les bailleurs. Les promoteurs privés, eux, y échappent.

CATHERINE SABBAB, JOURNALISTE

L'exemplarité forcée de Clichy Batignolles



Huit ans après leur construction dans le quartier des Batignolles, au nord-ouest de Paris, les immeubles futuristes du parc Martin-Luther-King font désormais partie du paysage et personne ne s'en offusque. Encore visibles sur son blog, les propos de Thierry Coudert, à l'époque conseiller de Paris (UMP) pour le 17^e arrondissement et farouchement opposé au projet, paraissent d'un autre temps.

Si les tensions ont été fortes, c'est parce que cette zone tampon est à mi-chemin entre le quartier bourgeois des Batignolles et celui de la Porte de Clichy, nettement plus populaire. Mais aujourd'hui, bien malin qui pourrait dire en se promenant un dimanche dans les allées du parc, qui habite où : dans les immeubles neufs qui l'entourent, dans le tissu ancien plus ou moins cosu du 17^e arrondissement ou dans le nord de l'arrondissement où les immeubles de logements sociaux sont majoritaires.

Au ras des pâquerettes, les mamans poussent les mêmes poussettes et gardent le même œil soucieux sur leur progéniture. Sur les pistes de skate, les exploits ne reflètent pas le milieu social. « *Moi j'habite là* », dit Hugo, 14 ans, un grand sourire et une casquette vissée sur la tête. Il désigne un immeuble moderne, l'un des premiers construits dans la Zone d'aménagement concertée (ZAC) par le promoteur Nexity. L'une des cages d'escalier est gérée par le bailleur social Paris Habitat, l'autre appartient aux propriétaires qui l'habitent. Il sait juste que ses parents sont locataires. Et qu'il est content d'avoir au pied de chez lui de quoi pratiquer son sport favori.

Le quartier s'est développé depuis une dizaine d'années sur des friches ferroviaires de 54 hectares prévues pour accueillir le village olympique si la France avait remporté les JO de 2012. Et dès le début, ce qui devait devenir un écoquartier exemplaire fut soumis à des règles strictes. Pour assurer la mixité des 3 400 logements qui allaient être construits là,

Le tribunal de grande instance (TGI) et des immeubles neufs en bordure du parc Martin-Luther-King, dans le 17^e arrondissement de Paris. (photo : Jérôme Porier)

de ces immeubles forcément convoités pour leur emplacement, ses espaces verts, à deux pas de la gare Saint-Lazare, la ville exigea une répartition équitable : 50 % de logements libres en accession, 20 % de logement locatif intermédiaire et 30 % de logements sociaux avec des Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), pour les plus modestes, des Prêts locatif à usage social (PLUS) et Prêts locatif social (PLS) aux loyers un peu plus élevés, et trois groupes scolaires pour accueillir, dans les mêmes classes, tous les enfants. « *Le quartier est constitué de trois tranches dont les chantiers se sont succédé, tous répondent aux mêmes critères* », explique Corinne Martin, responsable de la communication de l'aménageur, Paris Batignolles Aménagement.

Pari gagnant

Les promoteurs ont dû jouer le jeu : à côté des immeubles qu'ils allaient vendre au prix fort, ils construisirent pour des bailleurs sociaux et selon des cahiers des charges mis au point ensemble, des bâtiments vendus « en bloc » (en vente d'un logement en l'état futur d'achèvement ou VEFA) dont les rez-de-chaussée abritent une boulangerie, un Monoprix, un restaurant, une crèche ou un gymnase. L'ensemble est résolument contemporain. Il y a du bois, du métal, du béton, des couleurs et des façades ponctuées de terrasses, loggias, parois coulissantes, grandes baies vitrées dans des mini tours de 50 mètres dont l'architecture ne dit rien sur le statut de ses occupants. De même, les performances techniques des immeubles sont identiques.

Sur ce plan-là, au moins, le pari est gagné : de l'extérieur, le logement social est rentré dans le droit commun. Juste à côté, même à 12 000 euros du mètre carré, les logements libres ont trouvé preneur, et plutôt deux fois qu'une. Et à l'intérieur ? Pierre est propriétaire d'un quatre-pièces dont les grandes fenêtres donnent sur le parc. Il ne s'est pas posé la question du voisinage. « *L'important est d'avoir les transports, les équipements, le parc, la localisation dans Paris*, dit-il. *Mes voisins de toute façon je ne les vois pas. Je suis bien dans mon quartier. Franchement, je ne me suis jamais posé la question.* » L'aménageur, Paris Batignolles Aménagement, n'a toutefois pas osé pousser la logique jusqu'au bout en faisant cohabiter et circuler dans les mêmes ascenseurs les plus riches et les plus pauvres. « *Dans les mêmes immeubles, mais dans des cages d'escaliers différentes, on trouve en général des logements en accession et des logements intermédiaires ou bien des logements intermédiaires et du social*, détaille M^{me} Martin. *La reconversion de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul imposera sans doute des critères encore plus exigeants, en évitant les tranches napolitaines et en essayant de mélanger les statuts des occupants.* »

Le débat n'est pas tranché entre les promoteurs de la mixité à tout prix, jusque sur les paliers, et ceux qui considèrent que le plus important consiste à offrir aux habitants les mêmes accès aux transports, aux commerces et aux écoles. Les premiers sont souvent à la recherche d'un affichage politique, tandis que les autres, parce qu'ils sont confrontés à la complexité des montages d'opérations immobilières ou à l'obligation de gérer un patrimoine sur le long terme, se montrent moins radicaux. Même les bailleurs sociaux préfèrent souvent des copropriétés homogènes, plus faciles à gérer. Peut-être faudrait-il renverser le propos : plutôt que de classer un logement définitivement en « social », pourquoi ne pas faire varier son loyer en fonction de ses occupants ?

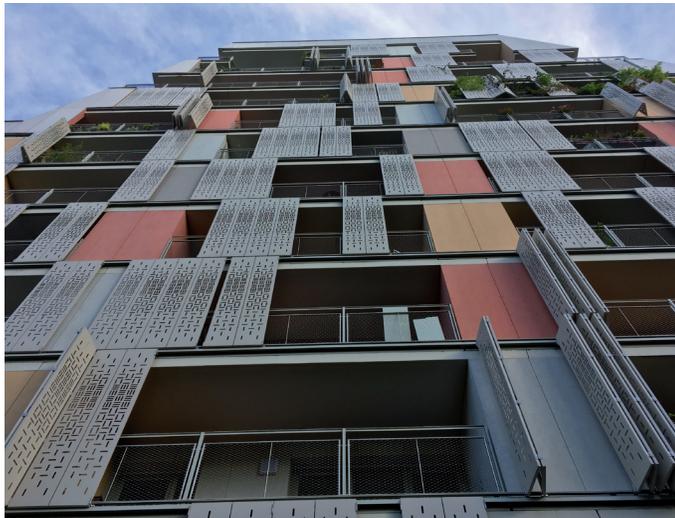
CATHERINE SABBAH, JOURNALISTE



Le quartier de Clichy Batignolles se développe depuis une dizaine d'années sur des friches ferroviaires de 54 hectares (photos : Jérôme Porier)



La moitié des bâtiments construits autour du parc Martin-Luther-King sont des HLM. (photos : Jérôme Porier)



Vivre pauvre dans un quartier riche

La vie des ménages modestes dans les quartiers aisés est un sujet peu traité par les sociologues. Ces familles, souvent immigrées et monoparentales, doivent assimiler les codes de leur nouvel environnement. Pour que la greffe prenne, les conditions à réunir sont nombreuses, et le succès n'est jamais garanti

« Quand j'ai vu la première fois ce bel immeuble et visité ce logement dans le Marais, je n'y croyais pas ! J'étais tellement contente ! Aujourd'hui, je le suis toujours autant. C'est un quartier tranquille et on a enfin notre chez nous après neuf ans passés dans des dizaines d'hôtels », raconte Myriam D. Depuis cinq mois, cette jeune femme d'origine ivoirienne s'est installée dans un quatre pièces de 82 m² avec ses quatre enfants en bas âge, dont un bébé de quatre mois. Grâce à l'opération « Louer solidaire » mise en place par la Mairie de Paris, elle vit dans un duplex au rez-de-chaussée d'un hôtel particulier du XVII^e siècle, rue de Turenne, dans le 3^e arrondissement de Paris, l'un des plus chers de la capitale.

La majestueuse porte cochère bleue du numéro 60 de cette rue pourrait dissimuler un musée, une fondation ou des bureaux design. Il n'en est rien : cette belle adresse abrite une copropriété privée, dont l'un des appartements a été confié à l'association Habitat et Humanisme, qui a choisi Myriam comme locataire. « C'est très calme ici, dit-elle. Il me semble qu'il y a des familles russes qui vivent à l'étage, mais ils ne sont pas là tout le temps. En fait, je croise assez peu de monde. Mes enfants n'ont pas le droit de jouer dans la grande cour fermée de l'immeuble, alors on va au square et au parc juste à côté. » Pour cette mère de famille célibataire, qui occupe un emploi de femme de chambre dans un hôtel parisien, le quotidien est devenu « un peu plus simple ». « A la rentrée prochaine, les grands vont aller à l'école primaire à 100 mètres de la maison et le petit ira à la crèche. Après mon congé maternité, je ne serai pas loin pour aller en métro à mon travail, du côté de la porte Maillot », poursuit-elle.

« POUR LES ENFANTS, C'EST PLUS SÛR »

Le même soulagement est perceptible chez Fatou et Ibrahim L., qui ont emménagé il y a huit mois avec leurs deux filles, âgées de 3 et 5 ans, dans un deux-pièces de 50 m² situé dans le 17^e arrondissement. Dans cet immeuble cossu, aux parties communes soignées,

avec du marbre au sol, des miroirs et des portes vitrées dans le hall d'entrée, la famille a trouvé un nouvel équilibre. « *C'est propre et calme. Pour les enfants, c'est plus sûr. Cela nous change du 10^e arrondissement où nous étions avant. Là-bas, c'était agité et fatiguant, avec beaucoup de cris, de klaxons, de contrôles d'identité et de trafics* », détaille Ibrahim, rayonniste dans une pharmacie du Quartier latin.

Les premiers mois de leur arrivée ont pourtant été agités. Trois jours après leur emménagement, la voisine du dessous, une dame âgée, s'est manifestée, excédée. Cette personne, qui ne supportait pas les bruits de pas et les cris des petites filles, frappait sans cesse sur les radiateurs avec un balai, et venait presque tous les jours sonner à leur porte pour se plaindre. « *Avec l'expérience de plusieurs familles suivies et installées dans des immeubles bourgeois, on se rend compte du comportement intolérant de certains habitants. Cela frise parfois le harcèlement moral* », observe Sylvie Berthet, responsable des bénévoles des 15^e et 16^e arrondissements de Paris chez Habitat et Humanisme. « *Ce comportement de la voisine a été très dur à vivre. On était tout le temps obligés de dire aux enfants de ne pas courir, de ne pas parler fort, de poser doucement leurs jouets. Ce n'est pas facile pour des petits* », se souvient le père de famille. Pour apaiser les tensions, le travailleur social qui accompagne cette famille malienne leur a conseillé d'acheter de grands tapis, et d'en calfeutrer les deux pièces. « *Dès que les enfants rentrent de l'école, je les déroule !* », indique Fatou. Leur appartement étant très peu meublé et très sonore, cette précaution a été salvatrice. Depuis, la tension est retombée. « *Cela fait trois mois que la voisine ne vient plus sonner* », confie Ibrahim.

DÉNOUER LES CONFLITS

« *Le bruit est une vraie difficulté pour beaucoup de familles relogées. C'est une source récurrente de querelles avec les voisins dans les immeubles résidentiels* », admet M^{me} Berthet. Les travailleurs sociaux et les bénévoles qui accompagnent ces locataires fragiles tentent de trouver des solutions pour dénouer les conflits. « *On fait de la médiation. On discute avec le voisin qui se plaint, avec le conseil syndical ou la gardienne de l'immeuble. Si cette dernière est conciliante, elle peut nous aider à négocier avec des habitants très remontés. Pour aplanir les difficultés, on donne aussi des conseils pratiques aux familles afin de limiter les nuisances. Certaines ne savent pas comment s'y prendre parce qu'elles étaient logées jusque-là dans des squats ou dans des meublés sans intimité. Mais il y a des limites, il faut pouvoir vivre normalement dans un logement* », explique Cassandra Pradenc, conseillère en économie sociale et familiale à Paris chez Habitat et Humanisme.

Parfois, la pression du voisinage vire au cauchemar. C'est le cas pour Fatou C., qui loue depuis deux ans un grand appartement cossu boulevard Suchet (16^e arrondissement). Dès son arrivée, ses voisins de palier ont commencé à lui reprocher de faire trop de bruit, puis ils se sont plaints des odeurs de cuisine, d'encens... Aujourd'hui, elle a le sentiment d'être devenue transparente. Lorsqu'ils la croisent, ses voisins ne la saluent pas, ne lui tiennent pas la porte d'entrée, ni celle de l'ascenseur. « *Dans des cas extrêmes, et malgré de nombreuses tentatives de conciliation, on n'a pas d'autres solutions que de faire déménager la famille. Il y a des immeubles où, quelles que soient les personnes installées, les mêmes critiques reviennent, même si on prend toutes les précautions possibles. Les préjugés sont puissants. Dans ces cas, le refus de la mixité sociale et ethnique est violent et évident* », résume Marie-Cécile Duthu, responsable de la coordination Paris, au pôle social d'Habitat et Humanisme Ile-de-France. Olivier Launay, directeur de l'association, tient cependant à relativiser : « *Dans neuf cas sur dix, la greffe prend.* »

Pour la sociologue Monique Pinçon-Charlot, spécialiste de la grande bourgeoisie, ces réactions épidermiques ne sont qu'un faux prétexte. Elle raconte : « *Au cours d'une enquête, j'ai rencontré un habitant dont la famille habitait le 16^e arrondissement depuis plusieurs générations. Il se souvenait avec nostalgie des parties de tir aux pigeons qui se déroulaient dans le bois de Boulogne, à deux pas des immeubles d'habitations. Ces*



Fatou et Ibrahim L. ont emménagé en 2016 avec leurs deux filles dans un deux-pièces de 50 m² géré par Habitat et Humanisme dans le 17^e (Photos : Oh les murs ! Francis Cochard)

bruits de balles étaient tolérés et ne dérangent personne. Comme le disait le sociologue Pierre Bourdieu, "il n'y a que le bruit de classe qui dérange" ! »

L'installation d'une famille pauvre dans un quartier bourgeois est-elle efficace pour promouvoir la mixité sociale ? Et faut-il la rechercher à tout prix ? « *Le pouvoir politique part du postulat que la mixité sociale forcée est une réponse efficace au mal logement et à la ségrégation urbaine. Et qu'il suffit d'installer une famille précaire dans un quartier chic pour que cela fonctionne. Le contexte urbain participerait ainsi à améliorer leur situation de vie. Or, cette injonction n'a rien d'évident. Cette cohabitation entre des populations très différentes ne marche pas toujours et ne produit pas nécessairement les effets escomptés. Il n'y a pas de règles* », affirme Lydie Launay, maître de conférences à l'Institut national universitaire Champollion et attachée au laboratoire CNRS-LISST-CERS. Cette jeune sociologue a réalisé des entretiens avec plus de 80 familles modestes logées dans une HLM à deux pas des Champs-Élysées (8^e arrondissement). Ses conclusions sont très partagées. « *Ces relogements voulus et soutenus par la Mairie de Paris ont des effets positifs, mais aussi négatifs sur les personnes concernées* », dit-elle. Les difficultés d'adaptation des familles à leur nouvel environnement sont souvent d'ordre économique.

LES EMBOURGEOISÉS ET LES DÉCALÉS

« *Ces familles précaires qui habitaient jusqu'alors dans des logements insalubres doivent assumer de nouvelles dépenses. Être locataire d'un logement ordinaire implique des frais supplémentaires : achat de meubles, loyer régulier, charges locatives...* », souligne Pascale Dietrich-Ragon, chargée de recherche à l'Institut national d'études démographiques (INED), qui travaille sur les inégalités de logement, la précarité résidentielle et les conditions de vie des catégories populaires. « *D'autre part, beaucoup ont quitté des quartiers où ils bénéficiaient de la solidarité et de l'entraide du voisinage, et où ils pouvaient se débrouiller. Certains se retrouvent avec un budget très serré à gérer. Pour eux, le "reste à vivre", autrement dit le budget disponible pour les frais autres que le logement, se transforme en "reste à survivre"* », ajoute-t-elle. Plus inattendu, il arrive

que le déménagement fasse remonter à la surface des problèmes anciens qu'on croyait résolus. « *Certaines personnes pensent, à tort, que tous leurs soucis sont à mettre sur le compte de leur mal logement*, poursuit M^{me} Dietrich-Ragon. *Une fois qu'ils ont un "chez eux", d'autres problèmes d'ordre financier, familial, social, sanitaire ou administratif peuvent ressurgir. Et tout peut se cumuler.* »

Lors de son enquête dans le 8^e arrondissement, la sociologue Lydie Launay a distingué deux profils : les « embourgeoisés » et les « décalés ». « *Les premiers s'adaptent à leur nouvel environnement urbain. Ils apprécient de vivre dans des quartiers aisés, homogènes et dans des espaces aérés, plus vastes et plus sécurisés. En revanche, les autres s'adaptent mal, voire pas du tout* », note-t-elle. Les « embourgeoisés » tiennent généralement un discours positif. « *On rencontre une certaine catégorie de population et ça donne envie de monter dans l'échelle sociale* », déclare Victor L. (1). La stabilité retrouvée dans un logement sain et confortable, dans un quartier sans histoires, donne parfois à ces locataires du parc social une ambition nouvelle. « *Cela donne envie de réussir* », confirme Fatou L., la femme d'Ibrahim. Certains entament une formation d'enseignement général (cours de français, passage du baccalauréat) ou professionnelle. « *Au cours de mes entretiens, j'ai rencontré une femme algérienne qui était enseignante dans son pays et femme de ménage en France, témoigne Lydie Launay. C'est en discutant avec des nounous au parc Monceau, à côté de son domicile, qu'elle a appris qu'elle pouvait se former pour exercer ce métier. C'est donc grâce à ce nouveau réseau social local qu'elle a débuté sa reconversion professionnelle. Elle a repris ses études et a décroché un diplôme d'assistante maternelle.* »

40 %

Trois arrondissements de Paris (18^e, 19^e et 20^e) totalisent plus de 40 % des logements sociaux de la capitale.

« UN COMPORTEMENT DE CHARITÉ, MAIS PAS DE SOLIDARITÉ »

Monique Pinçon-Charlot est sociologue et ancienne directrice de recherche au CNRS. Avec son mari Michel Pinçon, elle est l'auteur de nombreuses enquêtes sur la bourgeoisie et sur les quartiers riches. Publié en septembre 2017, leur dernier livre, *Panique dans le 16^e* (La ville brûle), analyse les comportements des habitants de cet arrondissement cossu suite à l'annonce par la Ville de Paris de la création d'un centre d'hébergement pour SDF dans le bois de Boulogne, aujourd'hui en activité.

Les quartiers bourgeois de l'Ouest parisien sont-ils des bastions réfractaires à la mixité sociale ?

Ces arrondissements ont été bâtis pour et par la grande bourgeoisie parisienne au XVIII^e et au XIX^e siècle. Cette classe sociale dominante éprouve alors le besoin de construire de nouveaux quartiers à son image, ou plus précisément à l'image qu'elle veut donner d'elle-même. La richesse se voit dans la pierre des constructions, dans l'organisation spatiale... Les plans et les parcelles sont rectilignes, les avenues sont spacieuses. Les immeubles et les hôtels particuliers sont volontairement imposants, avec des surfaces habitables généreuses. Cela n'a pas changé ! Les habitants de ces quartiers concentrent toujours plus les pouvoirs économiques, financiers, politiques et médiatiques. Ils continuent de vivre et de prospérer dans ces espaces délimités, avec des habitants qui leur ressemblent. Ils se cooptent et assurent leur reproduction sociale. Ils fréquentent les mêmes écoles, les mêmes rallyes, les mêmes milieux, partagent les mêmes restaurants et, souvent, les mêmes lieux de villégiatures. Cette classe dominante, minoritaire en nombre, éprouve toujours le besoin de se regrouper pour défendre ses intérêts. C'est encore plus vrai ces dernières années, comme le montrent l'accroissement des inégalités et la concentration des richesses chez les grandes fortunes. Face aux plus démunis, ils continuent d'adopter un

comportement de charité, mais pas de solidarité.

Comment réagit cette classe sociale privilégiée à l'arrivée de logements sociaux décidés par la Mairie de Paris et à l'installation de population modeste ?

Ils se mobilisent, se battent et mènent une résistance active. Ils utilisent leurs connaissances professionnelles et font jouer leurs réseaux. Ils constituent des associations et posent des recours contre les permis de construire accordés par la Mairie de Paris. Dans le 16^e arrondissement, le bois de Boulogne est historiquement leur « pré carré ». En 2014, lorsque la Ville de Paris a annoncé l'ouverture d'un centre d'hébergement pour SDF à 55 mètres de leurs belles habitations, le vernis a craqué. Cette décision a déclenché un tollé et une colère qu'ils n'ont pas su maîtriser.

La mixité sociale est-elle possible dans ces quartiers ?

Disons qu'il est difficile d'afficher sa différence dans ces quartiers riches, de ne pas être de la bonne couleur de peau, de porter des vêtements différents... Les ménages modestes qui y résident font face à une violence symbolique. Ils doivent affronter les regards de leurs voisins, subir leurs réflexions... Ces comportements s'expliquent par un sentiment d'impunité de classes. Il y a tout un processus de déshumanisation de l'autre « dissemblable ». Ce dernier doit être à leur service ou, mieux encore, être transparent. La mixité sociale va avoir du mal à fonctionner dans ces quartiers, où les rapports entre les classes restent très antagoniques. Mais on ne doit pas laisser ces territoires ainsi, car ces « ghettos de riches » constituent des zones de non droit. Sur ce plan, la politique volontariste de la Mairie de Paris en faveur de la mixité sociale a des effets bénéfiques.

**PROPOS RECUEILLIS PAR
LAURENCE BOCCARA**

En revanche, la greffe des « décalés » avec leur nouveau milieu est vouée à l'échec. Ils se sentent marginalisés, jugés, parfois même agressés par leurs voisins, « les gens du quartier », « les bourgeois » ou « les blancs ». Pour ces gens, la vie quotidienne est une souffrance. « *Ils perçoivent les réactions des gens de l'immeuble ou du quartier comme la manifestation d'un racisme plus ou moins feutré, relève M^{me} Launay. Beaucoup ont le sentiment de ne pas être à leur place car on le leur rappelle régulièrement.* »

Pour que la mayonnaise prenne, certains ingrédients doivent être réunis. « *Ce sont les personnes qui possèdent un capital culturel et social qui en général s'adaptent le mieux à leur nouveau milieu. En revanche, c'est beaucoup plus dur pour les plus fragiles socialement* », assure M^{me} Dietrich-Ragon. « *Les statistiques montrent que les personnes retirent un moindre bénéfice du relogement quand elles font un bond trop grand dans la hiérarchie résidentielle. C'est notamment le cas quand elles se trouvent relogées dans des quartiers beaucoup plus aisés qu'auparavant* », analyse la chercheuse.

« AH, T'ES RICHE ! »

Les locataires « décalés » ont tendance à se recroqueviller sur eux-mêmes. Ils vivent leur relogement comme un déracinement et ont le sentiment d'être traités en paria. Pour se protéger, certains adoptent des logiques de fuite et des stratégies d'évitement. « *Ils nous mettent dans des quartiers chics, sauf qu'il n'y a rien d'attrayant pour nous. Je m'ennuie ici, je n'ai rien à y faire. Je préfère retourner dans le 20^e* », avoue Etienne P., sans emploi (2). Les sociologues qualifient ce comportement d'« auto ségrégation ». Dès que l'occasion se présente, ces locataires retournent dans leur ancien lieu de vie pour revoir la famille, les amis, retrouver leurs habitudes et faire leurs courses. « *Ah les courses! C'est un sujet épineux quand on habite dans un quartier riche !* », s'exclame Catherine Debault, travailleuse sociale à Paris pour Habitat et Humanisme.

Impossible de consommer sans calculer systématiquement dans un environnement aisé, où les commerces de proximité présentent des produits et des prix correspondant au pouvoir d'achat des habitants du quartier. Bien sûr, pas question pour ces familles modestes d'aller chez l'artisan boucher, le poissonnier, le fromager, à l'épicerie fine ou même à la supérette bio. Ces magasins ne sont adaptés ni à leur mode de vie ni à leurs finances. « *Les familles vont en priorité faire leurs emplettes dans les supermarchés pas chers du genre Lidl ou Aldi. Nous sommes là pour les aider à s'appropriier le quartier. Si besoin, on leur donne des adresses de magasins solidaires qui n'ont pas toujours pignon sur rue. Toutefois, ces adresses économiques n'existent pas dans tous les quartiers bourgeois* », reconnaît Françoise Viney, une bénévole du 14^e arrondissement. Beaucoup vont faire leurs courses loin de leur domicile, dans un quartier populaire. « *J'habite dans le 15^e arrondissement, mais je continue de faire mes courses dans un marché du 19^e que je connais. C'est vraiment moins cher et, surtout, je trouve tous les produits africains dont j'ai besoin* », explique Rita O., la quarantaine.

Les effets positifs de cette mixité sociale existent. Pour certains, résider à une belle adresse procure un sentiment de valorisation et d'ascension sociale. « *Quand je dis que j'habite ici, on me dit : "Ah, t'es riche !" Je suis contente de dire que j'habite le 8^e, à côté des Champs-Élysées* », explique Iman B. (2), sans emploi. Ce « surclassement résidentiel » (3), comme le qualifie la sociologue Pascale Dietrich-Ragon, influe parfois sur le comportement des nouveaux arrivés, qui cherchent à se « fondre dans la masse ». « *Je ne voulais pas que les gens riches me critiquent, qu'ils disent que je suis mal habillée. Je voulais donner une bonne image de moi* », déclare Fati A., agent RATP. De même, une habitante guinéenne (2) affirme ne plus porter de boubou pour être moins « étiquetée » africaine. « *Des fois, je préfère me mettre en Européenne parce que je me dis que si on veut être bien ici, il faut s'habiller comme cela* », glisse-t-elle.

Même si résider dans un beau quartier génère parfois des souffrances, tous considèrent que accéder à un environnement favorisé est une chance pour leurs enfants. « *Les parents sont contents car ils savent que les écoles des environs sont d'un bon niveau, bien*

fréquentées, et que leurs petits auront l'opportunité de s'épanouir, de faire des études et avoir à la clef une bonne situation », indique Marie-Cécile Duthu. « L'autre fois, j'ai accompagné une maman pour inscrire sa fille à du soutien scolaire dispensé par une association du coin. La maman était contente car il n'y avait pas ce genre d'aide dans son ancien quartier », témoigne Françoise Viney. Pourtant, à l'école, le racisme et la discrimination ne sont jamais très loin. Par exemple, les filles d'une locataire du 16^e sont les seules Africaines de leur école, et elles ne sont jamais invitées aux anniversaires des enfants de leur classe.

La politique de mixité sociale de la Mairie de Paris, notamment à travers le dispositif Louer Solidaire mis en place depuis dix ans, consiste à installer des familles très modestes dans des appartements isolés (« en diffus », selon la terminologie en vigueur) situés dans des immeubles du parc privé. Dans la plupart des cas, cette stratégie du « goutte-à-goutte » fonctionne et la greffe ne provoque pas de rejet du voisinage. « *C'est de la dentelle : on loge un ménage dans un appartement isolé dans un immeuble non social où ils sont les seuls dans cette situation », explique Olivier Launay, directeur d'Habitat et Humanisme Ile-de-France. « Cette solution de relogement ponctuelle dans le diffus passe souvent plus inaperçu dans un quartier homogène. Cela peut contribuer à faire tomber les tensions et faciliter leur adaptation », poursuit Lydie Launay.*

La mise en place de cette politique est encore trop récente pour en tirer des conclusions définitives. Dans son article Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel (2), Pascale Dietrich-Ragon indique néanmoins que « *grâce au relogement, certaines personnes interrogées prennent un nouvel élan dans la vie. Près de 70 % considèrent que le changement d'habitat a eu un effet bénéfique sur leur santé ou celle de leurs enfants. Et même 83 % jugent que cela a eu un effet positif sur leur moral ».* Les familles installées dans les appartements privés à loyers très sociaux gérés par Habitat et Humanisme restent en général dans les murs deux à trois ans. Une fois qu'elles sont autonomes et qu'une place se libère, elles emménagent, de façon définitive cette fois, dans un logement social public. Avec parfois le risque de provoquer de faux espoirs chez certaines familles. « *Je sais que cette location dans le Marais est provisoire. Mais aujourd'hui, tout ce que je souhaite c'est que l'on me propose un logement social dans ce quartier. Ça me plaît beaucoup ici. Je m'y sens bien. J'ai vraiment envie d'y rester », espère Myriam D.*

LAURENCE BOCCARA, JOURNALISTE

(1) Citations extraites de l'article de Lydie Launay, « Des HLM dans les beaux quartiers. Les effets de la politique de mixité sociale à Paris » (Métropolitiques, 19 novembre 2012). URL : <http://www.metroplitiques.eu/Des-HLM-dans-les-beaux-quartiers.html>

(2) Surclassement résidentiel : lorsque le statut social n'est pas « à la hauteur » du nouveau statut résidentiel, terme extrait de l'article de Pascale Dietrich-Ragon « Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel », Revue française de sociologie, 54-2, 2013

Ian Brossat est adjoint à la Mairie de Paris
chargé du logement
et de l'hébergement d'urgence

« Les logements sociaux doivent être mieux répartis »

Depuis 2001, la Mairie de Paris mène une politique plus volontariste en matière de logement social. Pour quelles raisons ?

Pendant des décennies, rien n'a été fait pour accroître le nombre de logements sociaux dans la capitale. Depuis 2001, nous utilisons tous les leviers dont nous disposons pour en créer davantage. Cela passe par l'achat de foncier et la construction d'immeubles, mais aussi par le rachat et la réhabilitation d'immeubles existants. Dès qu'une opération de promotion privée de plus de 800 m² se développe, nous exigeons, avant l'obtention du permis de construire, un contingent de 30 % de logements sociaux accessibles aux familles les plus modestes.

Prochainement, nous envisageons des opérations de mixité sociale d'envergure dans la caserne Exelmans (16^e) et l'îlot Saint-Germain (7^e). Dans le diffus, nous usons de notre droit de préemption pour acheter ponctuellement des appartements isolés, et nous incitons les bailleurs à faire de la location solidaire. Nous souhaitons instaurer une vraie mixité sociale dans tous les quartiers. Les logements sociaux doivent être mieux répartis dans tous les arrondissements, ce qui est loin d'être le cas. Il y a un rééquilibrage à faire et c'est ce que nous avons engagé. En 2016, les secteurs les plus largement dotés en HLM sont encore les 19^e arrondissement (33,8 % des résidences principales), 20^e (33,6 %) et 18^e (21,4 %). A l'opposé, les beaux quartiers, chers et présidentiels, disposent d'un parc social très limité. Cela est visible dans le centre et l'ouest de Paris notamment dans les 7^e (1,9 %), 6^e (3 %), 8^e (3,1 %) et 16^e (4,4 %).

Le dispositif « Louer solidaire » existe depuis 2007. Quel bilan ?

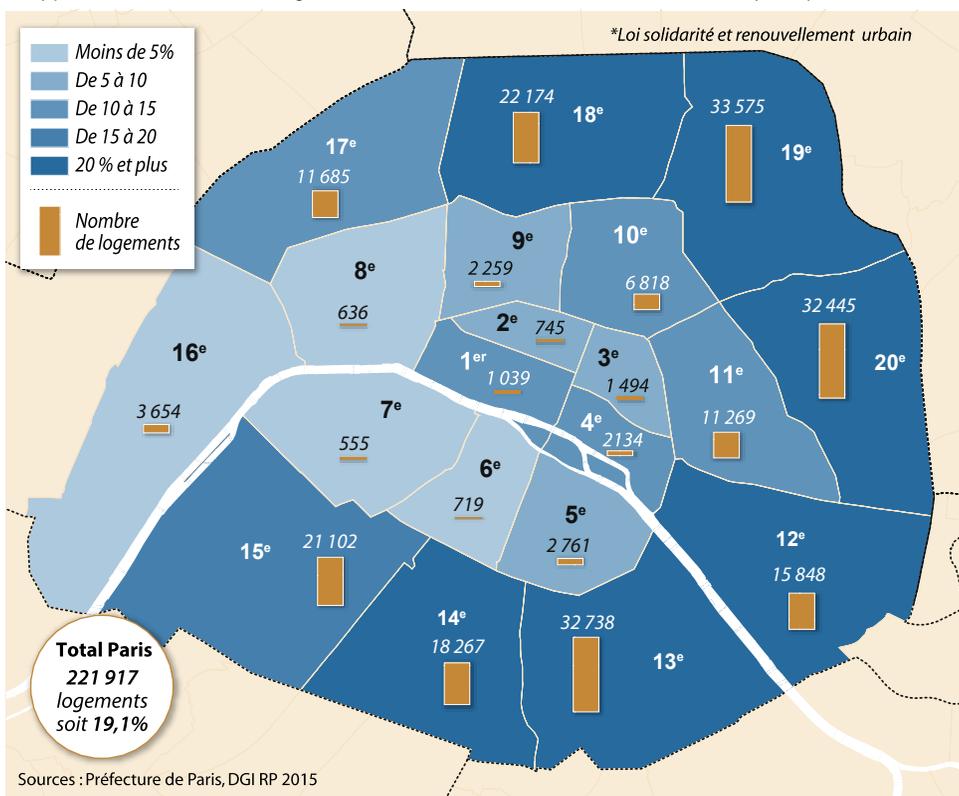
Pour mémoire, ce dispositif permet d'installer dans des logements décentes des familles précaires qui étaient jusque-là ballottées d'hôtels en hôtels, ou logées dans des centres d'hébergement. En contrepartie d'un loyer modeste, le bailleur solidaire bénéficie d'une gestion locative sans souci, puisque celle-ci est assurée par une association

œuvrant dans le logement très social. Le propriétaire bénéficie aussi d'un avantage fiscal généreux sur les revenus fonciers encaissés. Fin 2016, on recensait à Paris 1 218 appartements loués avec ce système. A ce jour, 3 000 personnes, dont 2 000 d'enfants, sont hébergées grâce à « Louer solidaire ». Pour les aider à se réinsérer et à devenir autonome, ces familles sont accompagnées à la fois par des associations et par les services sociaux. Par la suite, elles sont relogées dans le parc locatif social. L'offre solidaire des bailleurs privés se concentre dans les secteurs les mieux dotés en logement sociaux, mais le dispositif contribue à la diversification de l'offre. Dans le diffus, la réinsertion est parfois plus facile.

PROPOS RECUEILLIS PAR LAURENCE BOCCARA

Les logements sociaux SRU à Paris

Rapport entre le nombre de logements sociaux SRU* et le nombre de résidences principales en 2015





6 Espaces

Rue Pierre-Rebière, cinq ans après...

*L'expérience menée dans
le 17^e arrondissement
de Paris montre qu'il ne suffit
pas de décréter la mixité
sociale pour qu'elle existe.
Pour que les habitants se
rencontrent, promoteurs,
architectes et urbanistes
doivent travailler de concert*

Des empilements de grands balcons multicolores, détachés des logements. Un surprenant bâtiment en forme de M. Un autre en bois... Portant le nom d'un jeune résistant fusillé par l'armée allemande en 1942, la rue Pierre-Rebière glisse le long du cimetière des Batignolles (Paris, 17^e arrondissement), avec, en bruit de fond, l'écho du périphérique, situé à seulement 200 mètres. Là où trônait jadis une large voie quasi inhabitée, sordide, livrée aux camionnettes de prostitution et aux trafics, se succède désormais une vingtaine d'immeubles aux allures contemporaines souvent inattendues, tous différents, dessinés il y a une dizaine d'années par neuf équipes de jeunes architectes.

Dans ces bâtiments modernes, on trouve aujourd'hui 200 logements, tous sociaux, à l'exception d'une cinquantaine d'appartements privés, intégrés au projet de réaménagement de la rue dans un objectif de mixité sociale. Cela fait désormais cinq ans que les habitants ont investi les lieux. La mayonnaise a-t-elle pris entre « anciens » et « nouveaux » ? Sur le plan du lien social, le résultat, nous allons le voir, est mitigé. Comment l'expliquer ? Aurait-on pu faire mieux ? Nous avons donné la parole aux habitants, mais aussi aux différents acteurs du projet (politiques, architectes, urbanistes, promoteur, gestionnaire) et à des sociologues spécialistes de l'habitat.

LE PARI DU RELOGEMENT

Zone urbaine sensible, le micro-quartier dit « de la porte Pouchet », coïncé entre le boulevard Bessières (boulevard des Maréchaux) et le périphérique, était initialement composé à 100 % de logements sociaux. Ces habitations étaient principalement réparties dans trois ensembles : la tour Borel, la tour Bois-le-Prêtre, et une résidence donnant à



la fois sur le boulevard Bessières et l'entrée de la rue Pierre-Rebière. Le Grand projet de renouvellement urbain (GPRU) mené ici à partir de 2003, qui a conduit d'une part à la démolition de la tour Borel et d'un tiers de la barre Borel, d'autre part à la réhabilitation de la tour Bois-le-Prêtre et à la construction de nouveaux logements rue Rebière, a mis fin à cette uniformité. Parmi les 200 nouveaux appartements livrés en 2012 figurent ainsi 51 biens privés commercialisés par le groupe Nexity.

Autre élément de mixité : la création de logements sociaux destinés à des classes moyennes. Un bâtiment de 20 logements en PLS (prêt locatif social) a ainsi été livré en 2015 face aux immeubles édifiés quelques années auparavant. Un autre doit être construit à l'entrée de la rue d'ici à 2019, par Foncière Logement. Pourquoi pas ne pas avoir poussé le curseur plus loin, notamment en construisant davantage de logements en accession libre ? Parce que le premier objectif du projet était d'améliorer le cadre résidentiel des habitants. Pour y parvenir, il a été jugé nécessaire de démolir environ 140 logements sociaux, les plus proches du périphérique. Un problème au regard de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), qui impose à chaque commune de plus de 3 500 habitants de proposer au moins 20 % de logements sociaux (ce seuil sera porté à 25 % en 2025).

«IL A FALLU INVENTER »

« L'objectif était d'abord de construire autant de logements sociaux qu'il était prévu d'en démolir, afin de permettre à tous les habitants qui le souhaitaient d'être relogés dans le quartier, explique Michel Guthmann, l'un des urbanistes de la zone d'aménagement concertée (ZAC). L'autre contrainte était de conserver les services qui existaient ici, comme la pré-fourrière et le garage destinés aux véhicules municipaux et aux pompiers. Comme souvent à Paris, il n'y avait pas de foncier disponible : il a fallu l'inventer. Pour récupérer du terrain constructible, nous avons proposé de réduire de moitié la largeur de la rue Rebière, de 25 à 12 mètres. »

Véronique Grimonpont, de la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris, se souvient avoir été immédiatement séduite par cette idée : « *Le but premier était de reloger, mais tout ce qu'il y avait en plus en termes de logements constructibles pouvait servir à introduire de la mixité.* » A l'époque maire adjoint du 17^e chargé du logement, Jérôme Dubus, désormais conseiller LR de Paris, a, lui aussi, été rapidement convaincu par la pertinence du projet. « *Le secteur était isolé, avec de la délinquance et du trafic de drogue,*

« LA MIXITÉ, ÇA NE S'IMPOSE PAS ! »

Anastasia Oberthal, responsable de l'Équipe de développement local (EDL) du quartier. Les EDL ont pour mission de coordonner et d'animer les quartiers « politique de la ville ».

Je ne sais pas si on peut parler de véritable mixité dans notre quartier. Qu'est-ce que la mixité si les gens habitent des immeubles différents ? Pour moi, la mixité c'est dans la même cage d'escalier. Pour avoir participé à l'organisation de divers événements et fêtes, je peux dire que les habitants des bâtiments privés n'y viennent pas. Ils sont parfois venus aux concertations sur l'aménagement de la porte Pouchet, mais, au quotidien, on

ne les voit pas. « On n'a pas le temps », « ça ne nous intéresse pas », nous répondent-ils généralement. On ne sait pas vraiment qui habite ces bâtiments, si ce sont des propriétaires, des locataires... Après, je me dis souvent que dans les quartiers populaires comme celui-ci, on a l'habitude de faire des fêtes de quartier, c'est un état d'esprit, mais ce n'est probablement pas le cas pour les nouveaux arrivants et on ne peut pas leur en vouloir. La mixité sociale, ça ne s'impose pas ! En revanche, je constate pas mal de lien entre les habitants des logements sociaux, et beaucoup de respect des lieux. Ici, vous ne verrez pas ou peu de jets d'ordures par les fenêtres ou de vol, certains habitants balaièrent même les cours communes.



*Le square situé au centre de la rue Pierre Rebière. Il jouxte une petite aire de jeux.
(photos : Tilt and Shoot - Maud Serra et Caroline Picard)*



*Ce bâtiment (agence PetitDidierPrioux architectes) abrite une partie des logements privés commercialisés par Nexity.
Les immeubles sont alignés le long du cimetière des Batignolles où reposent Paul Verlaine et André Breton.
(photos : Aurélie Blondel)*





La rue s'ouvre avec les bâtiments conçus par l'agence suisse EM2N, reconnaissables à leurs loggias triangulaires.

Avec son empilement de balcons colorés, le bâtiment imaginé par Hondelatte Laporte architectes est l'un des plus emblématiques du projet.

(photos: Aurélie Blondel)

raconte-t-il. *Nous nous sommes dit qu'il fallait non seulement le rénover, mais aussi apporter de la mixité. A la mairie du 17^e, nous avons eu l'idée d'intégrer dans le projet des logements en accession à la propriété. Il a fallu convaincre la Mairie de Paris, qui était très attachée au respect des seuils de la loi SRU, qu'elle peinait à atteindre à l'époque. »*

PEU DE LIENS ENTRE LES HABITANTS

Cinq ans après l'arrivée de cette nouvelle mixité résidentielle, les différentes catégories de population du quartier ont-elles appris à vivre ensemble ? Aux dires des habitants et des différents acteurs de la vie locale, les interactions sont rares. Difficile de dénicher un habitant d'un immeuble privé connaissant un locataire des logements sociaux, et inversement. Une directrice d'école nous a confié ne pas avoir, dans son établissement, les enfants des bâtiments en accession, qui relèvent pourtant de son secteur. *« Ils ne sont jamais venus se renseigner sur notre projet d'établissement et contournent la carte scolaire »*, déplore-t-elle. L'existence à proximité d'une maternelle, d'une école primaire et d'un collège-lycée, sans oublier une école de commerce et la fameuse école 42 créée par Xavier Niel pour les apprentis informaticiens, n'est donc pas un gage de mixité sociale. *« Les habitants des bâtiments de propriétaires ne mettent pas leurs enfants chez nous, nous ne les voyons pas, nous ne les connaissons pas*, lâche François Guiot, directeur de l'association Actions Jeunes, qui œuvre auprès des adolescents (accompagnement scolaire et animations) et qui dispose de deux locaux dans la rue. *Il faut dire que rien n'a été fait ici pour que les gens se rencontrent. Par exemple, le petit parc n'est pas du tout fonctionnel pour les petits. Et il n'y a pas d'autres lieux de vie que nos locaux. »*

Travaillant dans l'informatique, Eric a 53 ans. Heureux propriétaire d'un appartement neuf, il se félicite des *« conditions financières extraordinaires »* dont il a bénéficié en 2010 : TVA à 5,5 %, prêt à taux zéro avec un montant majoré puisque la rue est située en zone urbaine sensible, prêt à taux préférentiel de la Mairie de Paris... *« Ici, c'est une pseudo mixité sociale*, analyse-t-il. *Je connais des personnes dans les immeubles de pro-*

priétaires, on se voit chaque année à la réunion de copropriété, lors de la fête des voisins... Il existe entre nous une certaine cohésion de valeurs. En revanche, je ne connais personne ailleurs dans la rue. Il faut dire qu'elle ne comporte pas de lieux de vie : si vous n'avez pas d'enfant à emmener au petit square, vous n'avez pas de lieu où rencontrer les autres. Nous n'avons pas souvent l'occasion de croiser des gens dans la rue car nous rentrons directement par le garage. Au final, on ne mène pas vraiment une vie parisienne. Il faut marcher un kilomètre pour trouver du pain ou une supérette ! »

Originnaire de Picardie, Nicolas, 35 ans, dresse le même constat : « *Ce qui manque dans cette rue calme, c'est de la vie et des commerces.* » Avec son compagnon, il loue pour 800 euros un appartement privé de 35 m² avec une grande terrasse couverte de pelouse synthétique. « *Nous avons peu de contacts avec nos voisins. Les locataires changent souvent, ce n'est pas facile de lier contact. Je connais certains enfants du quartier car j'ai travaillé à l'école de la rue, mais sans ça, je ne connaîtrais aucun habitant des logements sociaux. Nous ne sommes pas prévenus quand il y a des fêtes, c'est dommage ! La seule fois où j'ai participé à un événement, c'était à l'inauguration du rucher dans les immeubles de logements sociaux du début de la rue. C'était intéressant, j'ai même laissé mon e-mail pour pouvoir acheter du miel à l'avenir.* »

Pas besoin de creuser longtemps pour comprendre qu'il existe un fossé entre les familles historiques des HLM et ceux qui se sont installés récemment dans le quartier. « *Ils sont clairement plus bourgeois que nous* », constate Colette, une femme aux cheveux

« FAIRE DU BEAU À PRIX ACCESSIBLE »

Jean-Philippe Ruggieri, directeur général délégué de Nexity

Qui a acheté les appartements de la rue Pierre-Rebière ?

La moitié des 51 acquéreurs étaient des investisseurs. Leur choix s'est principalement porté sur des studios et des deux-pièces. Ceux qui achetaient pour habiter ont davantage visé les surfaces moyennes et grandes, du trois au cinq-pièces. Ils étaient plutôt jeunes, 38 ans en moyenne, et majoritairement parisiens. Les tarifs étaient modérés pour du logement neuf à Paris. En moyenne 6 500 euros le m² (parking compris) côté investisseurs, 5 500 euros côté propriétaires occupants. Trois investisseurs sur quatre ont profité du dispositif de défiscalisation Scellier. La plupart des acquéreurs habitants ont bénéficié de la TVA à taux réduit, et la moitié d'un prêt à taux zéro.

Commercialiser des biens dans un quartier réputé difficile, est-ce un pari risqué ?

Les appartements ont été vendus entre 2009 et 2010. Nous n'avons jamais été inquiets. Certes, le quartier n'était pas ce qu'il est aujourd'hui, il fallait de l'imagination pour s'y projeter, mais

nous n'étions pas novices sur ce type de programme. Nexity a été le premier promoteur à investir des quartiers en difficulté, il y a douze ans, à Stains (Seine-Saint-Denis). Tout est parti d'une réflexion avec l'architecte Roland Castro, nous nous sommes demandé comment susciter l'envie d'être propriétaire dans des quartiers HLM. En zones de rénovation urbaine, la part de marché de Nexity est d'un tiers environ.

Ces programmes demandent plus de communication, des réunions d'information, un effort didactique...

C'est vrai, mais pour vendre dans ces quartiers, il faut surtout faire du beau à prix accessible. Et coller aux attentes des potentiels acheteurs et de leurs futurs locataires. Pour cela, il faut bien les connaître. Rue Pierre-Rebière, nous avons mené une de nos premières démarches en « co-conception », interrogeant un panel d'habitants et d'investisseurs en amont sur leurs souhaits en termes de taille, architecture, tarifs. C'est ce qui nous a amenés à privilégier les petites surfaces bon marché.

gris, habitante du parc social. *« Avec les propriétaires, on se dit “bonjour”, “bonsoir”, mais on ne les voit pas à nos fêtes, comme la fête des voisins, la galette des rois, le vide-greniers ou la distribution des jouets de Noël, confie-t-elle. Il n’y a pas eu de volonté de faire une vie de quartier, nous avons peu de possibilités d’échanger. Par exemple, il n’y a pas de café pour se rencontrer. Et pour aller faire les courses, il faut aller à Leclerc ou à Lidl à Clichy. Il y a bien un petit square au milieu de la rue, mais il n’y a pas d’ombre et pas assez d’arbres. Et les bancs ne sont pas confortables, ils auraient dû mettre des dossiers. »* Il va certes y avoir de la pelouse place Pouchet, mais les mères de famille du quartier craignent que l’endroit soit dangereux pour les enfants, car il ne sera pas fermé. *« De toute façon, ils n’en font toujours qu’à leur idée, s’énerve une femme d’origine maghrébine qui transporte son petit dernier dans une poussette. C’est comme pour le mur du cimetière au milieu de la rue : quand on l’a démolit pour mettre un grillage à la place, quelqu’un est venu nous expliquer que c’était pour «créer une perspective», mais ça a causé une révolution ici. Ce n’est pas dans notre culture, de voir les tombes ! »*

Dans leurs témoignages, les habitants évoquent le peu d’occasions qu’ils ont de se rencontrer, à cause du manque d’espaces publics et de commerces. La rue ne dispose en effet, en son centre, que d’une mini placette et d’un petit square pour enfants, tous deux très minéraux et peu propices aux flâneries (pas d’ombre, bancs sans dossiers, jeux pour

« IL FAUDRAIT ARRÊTER DE METTRE ENSEMBLE DES POPULATIONS QUI ONT LES MÊMES PROBLÈMES »

Walid et Mohammed, président et vice-président de l’amicale des habitants d’un groupe d’immeubles de logements sociaux

La mixité sociale ? Tout le monde en parle, mais personne ne la vit. Moi, je me demande comment les architectes conçoivent la mixité, quand on voit par exemple la façon dont a été conçu le parking des bâtiments de propriétaires : les habitants rentrent directement dans les garages en voiture, puis montent chez eux. Résultat, on ne les voit jamais. On leur a fait des bunkers. Ils ne marchent pas dans la rue, ils ne traversent pas le quartier, ils ne vivent pas avec nous. Quelqu’un d’intégré dans le quartier devrait se heurter aux mêmes problèmes que les autres, c’est-à-dire passer des heures à essayer de trouver une place pour se garer chaque jour. Ou alors il devrait y avoir des parkings pour tout le monde.

Au sein de notre résidence, il n’y a aucune mixité, nous sommes entre pauvres. Quand nous demandons à Paris Habitat, notre bailleur social, pourquoi il n’y a pas de mixité sociale chez nous, ils nous expliquent que les gens avec plus de ressources ne veulent pas venir, et qu’il y a beaucoup de demandes de la part des populations

les plus modestes. C’est assez calme ici, les troubles de voisinage sont rares – on est très vigilants –, mais nous aimerions qu’on arrête de mettre ensemble des populations qui ont les mêmes problèmes. Ça nous intéresse, cette question de mixité, alors nous siégeons dans les commissions d’attribution des logements sociaux à la mairie, pour tenter de mieux comprendre pourquoi tous les nouveaux arrivants se ressemblent. L’un des soucis, selon nous, c’est qu’on ne connaît rien des habitants quand on les sélectionne, à part leur niveau de ressources et leur situation familiale. On ne connaît pas leur niveau d’intégration, leur bagage culturel, leur niveau d’études. Ce serait mieux de mixer les niveaux d’intégration. Les membres de la commission ne rencontrent pas les postulants, tout se passe sur dossier. On aimerait aussi qu’il y ait plus de vie dans le quartier. A l’annonce du projet, on avait demandé des commerces dans la rue, au moins un, on aurait bien vu un café solidaire au milieu.

enfants se résumant à un toboggan). Elle ne comporte pas de commerces et il n'est pas prévu d'en intégrer. Ce bilan est toutefois provisoire car les alentours de la rue sont encore en chantier et doivent accueillir des magasins dans les années à venir. A la rédaction de ce rapport, une boulangerie était sur le point d'ouvrir à l'entrée de la rue. L'ouverture d'une supérette est aussi programmée pour 2019, et d'autres boutiques doivent ouvrir près de la future place Pouchet, qui doit, en outre, accueillir un centre social et des espaces verts. « *La sociabilité du quartier sera concentrée place Pouchet, qui doit être livrée fin 2018* », insiste Nathalie Bresnu, de la direction de l'aménagement de Paris Batignolles Aménagement, la société qui conduit l'opération de la ZAC Pouchet pour la Mairie de Paris. « *Sur la longueur de la rue, on aurait tout de même pu sacrifier des locaux au rez-de-chaussée pour insuffler de la vie*, regrette néanmoins Héléne Schwoerer, de Paris Habitat. *D'accord, il va y avoir bientôt une boulangerie, mais ça ne suffira pas à créer une vie parisienne.* » Outre le manque d'espaces publics, la disposition des bâtiments est, elle aussi, peu propice aux rencontres. Les habitants du privé sont regroupés dans quatre bâtiments qui sont côte à côte, reliés par un chemin à l'arrière et par un parking souterrain. Les locataires des logements sociaux PLS sont regroupés dans un bâtiment distinct, en face des bâtiments privés. En sus, ces cinq bâtiments ont été plantés au centre de la rue, à proximité du seul passage qui conduit au boulevard Bessières et qui permet de sortir de la rue à pied sans avoir à la parcourir.

ET SI C'ÉTAIT À REFAIRE ?

Et si la manière de concevoir les immeubles était aussi en cause ? Nombre d'acteurs du projet avancent cette explication car il n'y a pas, ou très peu, d'espaces collectifs (ni publics ni privés) au sein du programme. Pour l'expliquer, certains évoquent l'étroitesse de la parcelle. Mais d'autres préfèrent pointer les mauvaises habitudes en vigueur à l'époque, soulignant les progrès réalisés depuis. « *La question de la mixité sociale a longtemps été portée par la répartition programmatique, la répartition des logements, les équipements publics*, note Corinne Martin, directrice de la communication de Paris Batignolles Aménagement. *Aujourd'hui, il y a davantage de réflexions sur la manière de concevoir les immeubles, la frontière entre le public et le privé se fait plus poreuse avec l'intégration d'espaces collectifs, les directions politiques sont très claires.* »

A l'époque de la construction de la rue Pierre-Rebière, la question des espaces collectifs ne faisait clairement pas partie des priorités, rappelle M^{me} Schwoerer. « *Des espaces communs ? Personne ne s'est posé la question. On s'est focalisé sur l'urbanisme, pas sur comment faire pour que ça prenne. On aurait dû le faire, nous, bailleurs. Désormais, on ne mène plus un projet sans parties communes, comme des laveries, des équipements sportifs, des jardins partagés... Je pense aussi que les Parisiens ont énormément changé en peu de temps, ils ont aujourd'hui envie d'investir les lieux en dehors de chez eux.* » Une vision partagée par M^{me} Grimonpont, qui complète : « *Les choses ont beaucoup changé en dix ans dans la manière de concevoir des logements. Aujourd'hui, on recherche des espaces collectifs, des pièces partagées. Là, il n'y avait pas de consigne particulière de la ville.* »

Si c'était à refaire, plusieurs des architectes du projet estiment qu'ils feraient autrement. « *A l'époque, on entrait dans l'ère des labellisations énergétiques, maintenant on passe au stade d'après, on réfléchit aux services, à la mixité, au mode d'habiter, à l'économie circulaire*, explique Vincent Prioux, de l'agence Petitdidier-Prioux, qui a imaginé deux des bâtiments construits par Nexity. *Beaucoup de bailleurs sociaux intègrent désormais au rez-de-chaussée une pièce commune pour les anniversaires, ou pour faire garder les enfants ensemble.* » Nicolas Laisné, de l'agence Laisné-Roussel, qui a conçu les deux autres bâtiments privés, va plus loin : « *Des architectes actuels proposeraient un potager commun pour toute la rue. Dans nos projets récents, on va jusqu'à proposer deux espaces communs; l'un récréatif, l'autre pour les coworkers de l'immeuble.* »

LA MIXITÉ, OUI, MAIS À QUELLE FIN ?

Si nombre d'architectes du projet estiment que la mayonnaise aurait mieux pris si l'espace avait été organisé différemment rue Pierre-Rebière, le discours des sociologues que nous avons sondés est plus nuancé. « *Que les différentes populations échangent peu n'est pas surprenant. Ce n'est pas parce qu'on met les gens les uns à côté des autres, même sur le même palier, qu'ils vont nouer des relations*, estime Christine Lelévrier, professeure à l'Institut d'urbanisme de Paris (IUP) et présidente du conseil scientifique de l'OMIS, partage cette vision : « *En France, on a tendance à attendre beaucoup du résidentiel, mais les liens se tissent plus souvent en dehors du logement, via l'école, le travail, les associations, les hobbies*, dit-elle. *Après, si ces différentes catégories de population cohabitent pacifiquement dans la rue et qu'il n'y a pas de problème, pourquoi faudrait-il attendre plus ? Dans une rue traditionnelle de Paris, demanderait-on si les gens se parlent ? »*

Sur ce plan, l'un des handicaps de Paris est la forte mobilité de certaines populations, qui travaillent loin de leur domicile et sont peu ancrées au quotidien dans leur rue, puisqu'elles n'y rentrent que pour dormir. C'est souvent le cas des ménages sans enfant, nombreux dans les petits logements privés de la rue Pierre-Rebière. La sociologue Stéphanie Vermeersch, directrice de recherche au CNRS et membre du conseil scientifique de l'OMIS, partage cette vision : « *En France, on a tendance à attendre beaucoup du résidentiel, mais les liens se tissent plus souvent en dehors du logement, via l'école, le travail, les associations, les hobbies*, dit-elle. *Après, si ces différentes catégories de population cohabitent pacifiquement dans la rue et qu'il n'y a pas de problème, pourquoi faudrait-il attendre plus ? Dans une rue traditionnelle de Paris, demanderait-on si les gens se parlent ? »*

Didier Vanoni, directeur de Fors Recherche sociale, estime également qu'il ne faut pas attendre trop des politiques de diversification de l'habitat : « *Rapprocher les populations de manière mécanique, c'est déjà ça, mais la proximité ne fait pas la mixité, d'autant qu'elle peut aussi être facteur de tensions. Ou alors il faut travailler à l'intégration des arrivants, avec des animateurs qui fabriqueront le vivre-ensemble grâce à des rendez-vous festifs. Intégrer une petite copropriété dans un quartier de logements sociaux peut éventuellement contribuer à réduire les a priori sociaux et racistes, mais parier démesurément sur l'intérêt de ce rapprochement est naïf. Intégrer des populations défavorisées, volontaires et par touches homéopathiques dans des quartiers riches, est plus pertinent.* »

La plupart des experts que nous avons interrogés martèlent ainsi qu'il ne faut pas trop espérer d'une politique de diversification de l'habitat consistant à créer des logements privés au sein d'un quartier de logements sociaux. Lors de notre enquête, en juin 2017, il est encore impossible de dire si la requalification de la rue Pierre-Rebière doit être considérée comme une réussite en termes de mixité sociale, car l'objectif recherché n'a jamais été clairement formulé. Aucune évaluation, aucun bilan, n'ont été réalisés à posteriori, ce que regrettent d'ailleurs certains architectes et urbanistes ayant participé à l'opération. Le constat peut paraître négatif, mais tout dépend en réalité de l'ambition initiale du projet. Reste que cette opération a permis à des classes moyennes de demeurer à Paris, ce qui est déjà un succès. « *Si l'objectif était de rééquilibrer le territoire ou de garder les classes moyennes à Paris en leur permettant d'accéder à la propriété, cette politique a du sens dans le contexte parisien d'une gentrification accélérée* », conclut M^{me} Lelévrier. Bref, si tous les initiateurs du projet évoquent la nécessité de créer de la mixité, personne n'explique à quelles fins concrètes. Un constat qui devrait inciter les acteurs de la rénovation urbaine à se pencher sur cette question, qu'ils soient publics ou privés.

AURÉLIE BLONDEL, JOURNALISTE

David Trottin, architecte, membre de Périphériques, groupement chargé de coordonner le travail des différentes équipes retenues pour concevoir les bâtiments de la rue Pierre-Rebière

« PARFOIS, ON NE NOUS DEMANDE PAS NOTRE AVIS »

L'architecte a-t-il un rôle à jouer en matière de mixité sociale ?

Les conditions de base de la mixité se décident en amont du travail de l'architecte, elles découlent de la volonté des pouvoirs publics de rapprocher logements publics et privés après des décennies de séparation spatiale. Quant au rôle de l'architecte, il dépend des contextes. Parfois, nous sommes associés tard dans l'opération et on ne nous demande pas notre avis. Mais nous avons de plus en plus souvent des possibilités d'influencer le programme. Dans ce cas, la maîtrise d'œuvre s'approprie l'amont et ne se contente pas de répondre à un concours. Il y a désormais plus de place pour les propositions des différents acteurs (architectes, mais aussi sociologues). Aujourd'hui, un vrai projet d'architecte doit s'intéresser à la programmation, sinon l'architecte n'aura fait que la moitié de son travail.

Si c'était à refaire, pensez-vous que la rue Rebière serait conçue de la même façon ?

Il a y des chances que non. Avoir construit des logements privés dans ce quartier de logements sociaux témoigne d'un effort pour introduire de la mixité. Mais la mixité, c'est plus que mettre les gens ensemble, il faut qu'ils se rencontrent. Sur ce point, les pratiques ont beaucoup évolué en dix ans. Rue Pierre-Rebière, vous avez des bâtiments consacrés aux logements sociaux et des bâtiments privés. Après ce chantier, nous avons commencé à construire des bâtiments où les deux types de logements cohabitent, chacun disposant de sa cage d'escalier. Désormais, il faut aller encore plus loin et retrouver la mixité sur un même palier. Quand on répartit les profils, il est plus facile de vivre ensemble. Certes, le bailleur social aime traditionnellement avoir sa propre cage d'escalier, il n'aime pas trop les copropriétés et préfère assurer lui-même la gestion de l'immeuble. Mais nous

sommes arrivés à un niveau de maturité qui permet cette ultime évolution. C'est la prochaine étape.

Il y a aussi de plus en plus d'espaces partagés dans les programmes, ce qui n'était pas le cas à l'époque.

C'est vrai, j'avais participé au même moment à un concours pour une centaine de logements porte de La Chapelle, nous avions un jardin partagé dans notre proposition. « *Ingérable* », « *ça coûte cher en entretien* », « *ça cause des problèmes* », nous avait répondu le bailleur social Paris Habitat. Les choses ont bien changé : les gestionnaires de logements sociaux, comme les promoteurs privés, sont souvent partants quand on leur propose des espaces partagés. En cause : la pression politique, de la Ville, mais aussi les nouvelles attentes des Parisiens. Ces derniers n'étaient peut-être pas prêts à l'époque pour ce genre de choses, et notamment pour se regrouper en associations pour gérer ces espaces.

PROPOS RECUEILLIS PAR **A. B.**

Entretien avec Patrick Braouezec,
président de Plaine Commune

*« Le communautarisme n'a
jamais empêché l'intégration »*



En 2016, Jean-Pierre Chevènement, sénateur du Territoire de Belfort, président d'honneur du Mouvement Républicain et Citoyen (MRC), déclarait : « 80 % des enfants en primaire ne maîtrisent pas la langue française à Saint-Denis, une ville qui compte 135 nationalités, mais il y en a une qui a quasiment disparu », sous-entendant la nationalité française. Vous avez été maire (PCF) de Saint-Denis pendant treize ans, vous êtes président de la communauté d'agglomération de Plaine commune depuis 2005, qu'avez-vous ressenti ?

De la colère et de l'abattement. Une chose est vraie : 135 nationalités se côtoient à Saint-Denis. Mais deux affirmations sont fausses : sur cette commune, 10 % des jeunes qui quittent le CM2 ont des difficultés de lecture, ce qui est dans la moyenne nationale. J'ai été instituteur pendant vingt ans, je sais de quoi je parle. Et 73 % des habitants de Saint-Denis sont français, n'en déplaise à M. Chevènement. Laisser entendre que des citoyens ne sont pas français parce qu'ils n'ont pas la bonne couleur de peau, c'est se faire le relais des idées du Front national.

Comment définissez-vous la mixité sociale ?

Je dirais que c'est le mélange sur le même territoire de personnes d'origines différentes, de classes sociales différentes, de religions différentes, d'âges différents... A ce titre, la ville de Saint-Denis est beaucoup plus diverse que dans les années 1960, quand elle était peuplée à 75 % d'ouvriers. Mais je me méfie de ce concept : lorsque des élus font référence à la mixité sociale, c'est souvent pour éloigner les plus pauvres. Dire : « il faut plus de mixité sociale » aboutit souvent à : « il faut moins de pauvres là où je suis ». Derrière ce terme se cache souvent le refus de l'autre, de la diversité... Paradoxalement, c'est une façon de refuser l'idée qu'il devrait y avoir de la mixité sociale partout sur le territoire français.

Pourtant, les politiques publiques, en particulier la loi SRU, font de la mixité sociale un objectif prioritaire. Comment l'interprétez-vous ?

Je ne sais pas. Cela fait partie de notre culture, de nos traditions. Notre idéal républicain implique le brassage des populations et refuse l'approche communautaire en vigueur dans certains pays comme le Royaume-Uni. Le problème, c'est que la mixité sociale ne se décrète pas ! Elle est vue comme un moyen de tirer vers le haut certains quartiers qu'on qualifie de « difficiles ». Mais le regard qu'on porte sur ces quartiers est plein de préjugés. Beaucoup de gens y naissent, grandissent, étudient, travaillent et réussissent leur vie ici ou ailleurs. Ce sont des parcours positifs dont on ne parle pas.

La République est-elle compatible avec le communautarisme ?

A condition que ce soit un communautarisme ouvert, qui permette de faire jouer des solidarités, je le pense. Les premières communautés qui se sont installées à Saint-Denis étaient des Bretons. Leur migration était organisée par leur paroisse d'origine en lien avec les chefs d'entreprise de la région francilienne, qui avaient besoin de bras. Puis il y a eu les Espagnols et les Portugais, qui fuyaient la dictature. Le communautarisme n'a jamais empêché l'intégration. Aujourd'hui, ceux qui s'installent arrivent du Soudan, d'Érythrée, du Vietnam et de beaucoup d'autres pays... mais la problématique reste la même. Leur premier réflexe est de chercher du réconfort auprès de personnes partageant la même culture. La communauté solidaire permet ainsi de se forger des racines, c'est une étape vers l'intégration. En revanche, je combats le communautarisme qui isole, qui incite au repli sur soi...

Depuis trente ans, la principale ambition des politiques de la ville est de faire revenir les classes moyennes dans les quartiers difficiles. Le bilan est plutôt décevant...

Les politiques de la ville se heurtent à de nombreuses contradictions. Il y a des effets très pervers à considérer les habitations étiquetées PLS (prêt à taux préférentiel accordé pour la construction, l'achat, la réhabilitation d'un logement destiné à être loué comme logement social), qui ciblent les classes moyennes, comme du logement social, au même titre que celles siglées PLA ou PLAI, destinées aux ménages modestes. En privilégiant les PLS, les communes favorisées se dispensent d'accueillir ces familles. A l'arrivée, on concentre la pauvreté. C'est pourquoi il faut changer ces règles.

Quels sont les ingrédients à réunir pour favoriser la mixité sociale ?

La requalification des cités joue un rôle important, même si elle s'adresse en priorité aux habitants vivant dans ces quartiers. Pour attirer les classes moyennes, il faut créer du « commun » : aménager les espaces publics, améliorer l'offre de loisirs, l'éducation, la culture, les installations sportives... Dans ces domaines, les initiatives lancées par les villes de Plaine commune, par l'agglomération et par les associations portent leurs fruits : Saint-Denis a gagné 20 000 habitants en quinze ans, dont beaucoup sont venus des Hauts-de-Seine.



Vous vous êtes battus pour avoir le Stade de France à Saint-Denis, qui a contribué à changer les regards sur la banlieue...

L'aventure a démarré en 1993 lorsque la décision a été prise d'installer le stade à Saint-Denis. Jusqu'en 1998, seuls quelques promoteurs y croyaient, puis les choses se sont accélérées après la victoire de l'équipe de France de football, dans l'euphorie « black-blanc-beur ». Nous avons posé nos conditions : couverture de l'autoroute A86, prolongement de la ligne 13 du métro, création de deux gares RER... Le Stade de France a été la locomotive du renouveau économique de la Plaine Saint-Denis. Il nous a permis d'attirer de grandes entreprises comme Generali, EDF ou la SNCF dans le parc d'affaires du Landy. La mayonnaise a pris car le prix du mètre carré y était nettement inférieur à celui de La Défense ou de Paris, parce que nous étions idéalement placés entre la capitale et l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, et parce que notre choix de privilégier un urbanisme de rue, avec des immeubles ne dépassant pas cinq à huit étages, s'est révélé payant. Le renforcement du maillage de transports collectifs au début des années 2000, notamment avec trois lignes de tramway, a encore accru l'attractivité de cette zone.

Le parc d'affaires du Landy est un succès, mais il y a peu d'interactions entre ceux qui y travaillent et la population dionysienne. Sur le plan de la mixité sociale, on peut difficilement parler de réussite !

Lorsque des gens différents partagent le même territoire, des relations existent. Vous seriez étonné d'assister à des matchs de football inopinés entre les jeunes des quartiers et les employés des grandes entreprises du Landy. Vous pouvez trouver ces relations superficielles, mais elles existent. Comprenez : on construit dans la durée. Nous n'allions pas demander aux entreprises qui s'installaient à Saint-Denis de licencier leur personnel pour embaucher des gens d'ici ! Cela dit, de plus en plus de gens vivent et travaillent à Plaine commune. L'agglomération a signé en 2005 une charte avec 120 entreprises pour favoriser l'embauche. Plus de 6 000 emplois depuis ont bénéficié à des gens du territoire. On peut trouver le verre à moitié vide, mais le plus important, c'est que nous avons redonné de l'espoir aux gens de la banlieue nord. Lorsqu'ils



voient les entreprises s'installer, ils se disent que leurs enfants en profiteront... Si le Front national a recueilli ici 10 % des voix lors de la dernière élection présidentielle, alors qu'il y a encore beaucoup de pauvreté, c'est parce que nous n'avons pas perdu nos repères. Les habitants de la banlieue nord ont des perspectives d'avenir.

Les batailles de l'emploi et de la mixité sociale ne peuvent s'envisager que dans la durée. Les maires qui ont réussi ont bénéficié de temps. Par exemple, l'actuel ministre de l'intérieur, Gérard Collomb, a dirigé Lyon pendant quinze ans...

La métropole lyonnaise, le Grand Lyon, renvoie une image dynamique, notamment sur le plan de l'emploi. Elle continue d'attirer de nouveaux habitants. Mais c'est aussi une question de taille : il est plus facile de créer une dynamique positive à l'échelle d'une agglomération de 1,3 million d'habitants qu'en Ile-de-France, qui en regroupe 12 millions. Il est important de savoir ce que l'on recherche au travers des politiques de la ville. Est-ce substituer aux ménages défavorisés vivant dans des quartiers difficiles une nouvelle population de classes moyennes ? Est-ce permettre à ces gens de rester sur place et d'accéder à de meilleures conditions de vie, notamment grâce à la requalification de leur habitat ? En France, on retient surtout le premier objectif, qui aboutit trop souvent à la disparition des familles les plus pauvres de leur quartier d'origine. Leur éviction est d'autant plus rapide que les forces du marché sont puissantes. Dans le nord de Paris, boulevard Macdonald par exemple, le prix du mètre carré atteint 8 000 euros. Si l'on franchit le périphérique, 400 mètres plus loin, au métro Front populaire, les prix sont divisés par deux. Beaucoup de ménages parisiens s'y installent à la recherche d'appartements plus grands et moins chers. Les ménages modestes qui vivent dans ce quartier pourront difficilement y rester, à moins d'une politique volontaire de la mairie, qui préempte de nombreux logements pour limiter la flambée des prix de l'immobilier.

La gentrification, l'installation des « bourgeois-bohèmes » dans des quartiers populaires, a des effets pervers, mais a-t-elle le mérite de permettre un brassage social ?

Je n'appelle pas ce phénomène « gentrification ». Dans la réalité, la ville se coupe en deux. On l'observe à Montreuil, par exemple. Le bas Montreuil devient progressivement un prolongement de la capitale, tandis que les Parisiens ne s'aventurent pas dans les cités du haut Montreuil. Heureusement, Saint-Denis et Aubervilliers ne suivent pas le même chemin. Je précise que je n'utilise pas le terme « bobo », car il n'a pas de sens. Par exemple, ma fille a 41 ans, elle est intermittente du spectacle, elle pourrait passer pour la parfaite bobo. Sauf qu'elle n'a rien d'une bourgeoise : pour preuve, suite à des difficultés financières, elle a dû revenir habiter chez ses parents. Les réalités individuelles sont beaucoup trop diverses et complexes pour être réunies sous cette étiquette. Lorsqu'il existe dans une ville une population fragile constituée de ménages pauvres, de SDF et de sans-papiers, l'alternative est de faire avec elle ou sans elle. S'en débarrasser est facile, puisque cette population a du mal à faire valoir ses droits. Mon objectif est de permettre à ces ménages de rester sur place.

Vous voulez créer un pont habité de 350 mètres de long, qui enjambera le faisceau ferroviaire partant de la gare du Nord, le plus large d'Europe, afin de relier le Stade de France, un quartier tertiaire, au carrefour Pleyel, une zone plutôt défavorisée de Saint-Denis. Un beau symbole de mixité sociale...

Ce ne sont pas deux mondes que tout oppose : il y a pas mal d'habitations dans le quartier du Landy. Nous avons besoin d'un second axe de circulation Est-Ouest pour fluidifier les transports et attirer de nouvelles entreprises. Il y a beaucoup de foncier mutable dans la Plaine Saint-Denis et à Pleyel susceptible de les accueillir. Les friches industrielles, qui faisaient notre malheur dans les années 1980, deviennent un atout considérable. Environ 40 % de notre territoire est mutable ! Grâce au contrat de développement territorial, notre ambition est d'attirer en priorité des entreprises appartenant aux secteurs de l'image, du cinéma, du spectacle vivant... Saint-Denis a toujours été un territoire de culture et d'innovation, nous voulons perpétuer cette tradition. Comme l'annonce le philosophe Bernard Stiegler, nous entrons dans un nouveau cycle économique, une nouvelle ère. Emmanuel Macron, qui soutient notre projet, l'a parfaitement compris.

Paris a obtenu les Jeux olympiques de 2024 : le village olympique sera construit autour de la Cité du cinéma de Luc Besson, à cheval entre Saint-Denis et Saint-Ouen. Dans quelle mesure la construction de ce nouveau quartier pourrait-elle favoriser la mixité sociale ?

A Barcelone, l'ancien village olympique, uniquement consacré au logement, est devenu le quartier le plus difficile de la ville. Et les expériences malheureuses de Pékin et de Rio nous incitent à penser qu'il faut imaginer autre chose. Nous avons déjà la cité des 3 000 à Aulnay, nous n'allons pas créer la cité des 3 500 à Saint-Denis et à Saint-Ouen ! Notre objectif est de construire un véritable quartier de ville équilibré, c'est-à-dire mélangeant logements, bureaux, commerces, espaces verts, espaces culturels... Pour réussir, nous devons prendre en compte ce que sera le travail en 2024, c'est-à-dire avec une montée en puissance des fablabs (laboratoire de fabrication), des centres de coworking, du télétravail... Les équipements publics devront aussi être réversibles. La mixité sociale se fera naturellement car nous proposerons une palette de logements diversifiée. Encore une fois, elle ne se décrète pas !

PROPOS RECUEILLIS PAR JÉRÔME PORIER

Entretien avec Marc Mimram,
ingénieur et architecte, désigné
pour réaliser le pont habité
reliant le stade de France
et le Carrefour Pleyel, à Saint-Denis

**« Il faut créer des lieux
habités par tous »**

Le pont du Carrefour Pleyel est un projet inhabituel par son ampleur – d'un coût estimé à 200 millions d'euros, d'une largeur de 273 mètres, cet ouvrage enjambrera le plus large faisceau ferroviaire d'Europe – et parce qu'il reliera deux territoires que tout oppose en apparence, le Stade de France et son quartier d'affaires florissant, et Pleyel, une zone plutôt délaissée...

Dans notre société, des barrières physiques coupent souvent les endroits où vivent les pauvres et les riches, ceux qui ont un accès aux transports et ceux qui n'en ont pas. Les ponts ou les passerelles peuvent atténuer ces coupures. C'est ce que nous avons fait, par exemple, il y a vingt ans en construisant une passerelle entre le Stade de France et la cité des Francs-Moisins, l'une des plus pauvres de Saint-Denis. Un habitant du quartier m'avait dit alors : « *Je n'habite plus aux Francs-Moisins, j'habite au Stade de France !* » Créer des liens physiques permet de rompre l'enclavement physique, mais aussi d'atténuer le sentiment de relégation. Bien sûr, c'est encore plus vrai lorsqu'un pont permet d'accéder à une nouvelle gare, comme c'est le cas avec le projet du Carrefour Pleyel.

Comment un architecte peut-il favoriser la mixité sociale ?

Il y a deux moyens : on peut soit créer un lien physique, soit des lieux de rassemblement. Lorsqu'un espace public permet de connecter deux quartiers, c'est une expression construite de la démocratie. J'ai conçu le pont reliant le Stade de France et Pleyel non seulement comme un lieu de passage, mais aussi comme un espace à partager, un lieu de culture. Mais c'est surtout la façon dont on conçoit les villes qui permet ou non de favoriser la mixité sociale. L'important, c'est qu'il n'y ait pas de



segmentation spatiale par catégorie sociale, que la ville soit réellement mixte, qu'on mélange riches et pauvres, logements et bureaux. Demain, on travaillera dans son quartier autant qu'on y habitera. Hélas, la pensée fonctionnaliste, qui consiste à concevoir des quartiers de bureaux et des quartiers résidentiels, n'est pas morte. En Amérique latine ou en Chine, on bâtit les villes comme on le faisait en France dans les années 1960-1970, ce qui est très inquiétant. Le réveil risque d'être douloureux !

Qu'a-t-on appris depuis trente ans ?

L'échec des grands ensembles s'explique davantage par des problèmes d'accessibilité liés aux modes de transport que par la typologie de l'habitat. La preuve : les tours du Front-de-Seine et les barres du Pont de Saint-Cloud datent de cette époque et elles sont habitées par des ménages aisés. Le parc de la Courneuve, en Seine-Saint-Denis, vaut bien la forêt de Meudon, dans les Yvelines, mais il est plus difficile d'accès. Pour éviter la ségrégation, la première condition est donc de veiller à l'accessibilité des endroits où l'on construit. La seconde, je le répète, est de refuser la fonctionnalisation de l'espace dans la ville. La segmentation spatiale aboutit à la segmentation sociale. Si on ne mélange pas les populations, on n'y arrivera pas ! Il faut mixer les classes moyennes avec des gens plus aisés et moins aisés.

Les politiques de rénovation urbaine sont-elles en échec ?

Rénover les cages d'escaliers et les ascenseurs, c'est très bien, mais on ne se posait pas la question il y a trente ans. L'essentiel, encore une fois, c'est de faciliter l'accès aux transports et que l'école publique redevienne un lieu de fraternité. Les écoles privées se développent fortement dans les quartiers pauvres. C'est un signal très inquiétant, car cela signifie que l'école publique n'est plus le creuset de la mixité sociale. Dès que les habitants de ces quartiers ont les moyens de la fuir, ils le font. On est en train de perdre une bataille essentielle. En tant qu'enfant de la République, je suis très choqué par le fait que des gens doivent s'en échapper pour essayer de s'élever socialement. C'est beaucoup plus important de reconstruire l'école de la République que de parsemer les rues de luminaires néo-haussmaniens ! Mon lycée était sur la dalle d'Argenteuil, la plus grande d'Europe, et tout le monde en était fier. Le quartier était pauvre, mais nous pouvions aller à Paris en vingt minutes par le train. Aujourd'hui, on a le sentiment que la situation dans certaines cités est figée dans la violence, les trafics et l'affrontement avec la police.

Que peuvent faire les urbanistes ?

L'important, c'est ce que les gens ont en commun. C'est pourquoi il est essentiel de développer des espaces publics. Il faut qu'il n'y ait aucun territoire à l'abandon. Dans une cité, lorsque vous lâchez les halls d'immeuble, les dealers s'y installent. La ville mixte dont on rêve, c'est un mélange de logements et de bureaux, parfois au sein du même immeuble, qui vit le soir, qui n'est jamais désert. Au centre du pont que nous allons construire à Pleyel, il y aura une grande place, qui sera en quelque sorte un balcon sur le fleuve ferroviaire. Cet espace public sera complété par des équipements culturels, comme un café-concert. Nous n'allons pas seulement créer un lien, mais des lieux habités pour tous.

On a parfois le sentiment que la ville devient hostile, en particulier pour les SDF...

La disparition des bancs est symptomatique. C'est d'une grande violence ! On cherche à exclure les SDF de la ville. Dans le métro, on installe désormais des assises sur lesquelles il est impossible de s'allonger. Dans certaines villes, la mendicité est interdite et les toilettes publiques ont été supprimées. Mais si on commence à exclure les SDF de l'espace public, pourquoi pas un jour les femmes ou une autre catégorie de la population ? Le lieu central de la mixité sociale, c'est la rue. Il ne faut exclure personne des espaces communs.

La Grande-Bretagne semble un pays coupé en deux depuis le Brexit. La France suit-elle le même chemin ?

Malheureusement, on est en train de l'accepter. J'ai vécu en Amérique latine, où le modèle américain s'est imposé, avec des quartiers de riches et des quartiers de pauvres. Ce modèle s'impose aussi en Chine. Au Brésil, à Rio de Janeiro et à San Paolo, les favelas jouxtent des condominiums fermés, avec des gardiens armés au pied de chaque immeuble. C'est le contraire de ce qu'il faut faire. Il faut mettre de plus en plus d'espaces en commun. Si on accepte la ségrégation spatiale, la dégradation de l'école et des transports, on est mort ! Sans mixité de l'espace public, il ne peut pas y avoir de mixité sociale.

PROPOS RECUEILLIS PAR JÉRÔME PORIER

Houdan ou le périurbain au-delà des clichés

Au risque de déplaire à ses administrés, le maire de cette petite ville des Yvelines favorise l'installation de ménages modestes dans sa commune. Une politique audacieuse qui contribue à son renouveau économique

Située entre Paris et Dreux, Houdan (Yvelines) est une petite ville de 3 500 habitants au milieu des champs : 82 % de la surface communale est composée d'exploitations agricoles ou d'espaces naturels. Au sud de Mantes-la-Jolie et à l'ouest de Versailles, elle incarne ce qui est souvent qualifié de « périurbain ». A savoir de vastes espaces aux allures de campagne, où réside une population au mode de vie urbain, caractérisée par un rapport particulier au temps, à la mobilité et au travail. Plus de la moitié des actifs ayant un emploi vont chaque jour travailler dans une autre commune, principalement dans l'agglomération parisienne.

Comme l'explique le géographe Daniel Behar dans *Nouvelles relégations territoriales* (Benbassa E. et Attias J.-C., CNRS Ed, 2017), « les territoires sont de plus en plus intégrés via des liens d'interdépendance » : les métropoles sont réputées irriguer le pays en redistribuant leurs richesses, tandis que les territoires ruraux offrent une forte attractivité résidentielle. Cette attractivité du logement peut, lorsqu'elle est régulée et accompagnée, déboucher aussi sur une attractivité économique, comme le montre l'exemple de Houdan.

Pourquoi le choix de cette petite ville ? Le cas de la Communauté de communes du Pays houdanais a été longuement étudié par un groupe de chercheurs des universités de Paris Ouest-Nanterre La Défense, Paris-I-Panthéon-Sorbonne, Caen et de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de l'Île-de-France, dans le cadre d'une recherche financée par le Plan urbanisme construction architecture (PUCA), un organisme interministériel. Leur travail a montré combien, dans ce contexte périurbain de l'ouest francilien, « l'espace périurbain fonctionne comme un espace de ressources, de proximités familiales, d'as-





À Houdan, les HLM se fondent dans le paysage, conformément au souhait de la mairie (photo : mairie de Houdan)

« cension sociale et de sécurisation par l'accession à la propriété ». Toutefois, alors que les stratégies d'installation des ménages privilégient généralement le voisinage de familles qui leur sont homogènes socialement, l'étude révèle un phénomène qui va à l'encontre de ce principe. Il arrive que des collectivités territoriales et locales, regroupées dans le cadre d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), recherchent des formes nouvelles de développement périurbain. Dans le cas du Pays Houdanais, plusieurs communes ont ainsi réussi à s'entendre pour diversifier leur parc de logements en favorisant l'habitat social. Autrement dit, pour construire du logement social à la campagne.

A Houdan, l'équipe municipale a cherché à faciliter l'accès au logement des ménages modestes sur son territoire. Pour quelles raisons ? *« La production du logement social n'est pas seulement un enjeu de solidarité, elle a aussi une utilité économique, éclaire le sociologue Eric Charmes. Les entreprises sont souvent sensibles à la cause du logement social car il permet d'accueillir la main-d'œuvre dont elles ont besoin. Il permet de réduire la pression sur les salaires, puisque les salariés acceptent plus facilement une moindre rémunération. Du point de vue des élus, le logement social rend donc le territoire plus attractif pour les entreprises, au même titre qu'une amélioration des transports. En outre, il favorise l'installation de familles plus jeunes, ce qui est essentiel pour revitaliser des communes vieillissantes. »*

« RESOLVABILISER LES GENS PLUTÔT QUE MULTIPLIER LES AIDES »

Convaincu de la nécessité d'agir au niveau intercommunal pour que cette politique soit efficace, Jean-Marie Tétart, maire (LR) de Houdan depuis 1995 et député de la 9^e circonscription des Yvelines de 2012 à 2017, a piloté la création de la Communauté de communes du Pays Houdanais dès 1997, un regroupement dont il assura la présidence jusqu'en 2012. *« Quand on est, comme à Houdan, au milieu de la campagne, à 20 kilomètres de Dreux, 30 kilomètres de Mantes, et plus de 30 km de Plaisir, la ville a intérêt à ce que les 400 employés de l'hôpital ou ceux de la maison de retraite, majoritairement des petits salaires, habitent sur place »,* déclare l'élu. Les loyers dans le locatif privé tournent autour de 15 euros du mètre carré à Houdan. Ce qui fait 900 eu-

ros par mois pour un F3 de 60 m², quand le smic net dépasse à peine 1 100 euros. A Houdan, le salaire net moyen horaire des employés est de 11 euros. « *Plutôt que de multiplier les aides du centre communal d'action sociale, j'ai préféré resolvabiliser les gens* », déclare M. Tétart.

C'est ainsi que la communauté de communes de Houdan a favorisé la création de logements sociaux, non pas en PLS (prêt locatif social, logement dit intermédiaire), mais en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). Autrement dit, Jean-Marie Tétart ne s'est pas contenté de créer des logements sociaux pour les classes moyennes, comme le font la plupart des maires en France, mais il a orienté son offre en direction des familles les plus modestes. Les catégories de logement varient en fonction des prêts et subventions accordées aux organismes pour leur production. En PLAI, les loyers sont les plus bas : entre 5 et 7 euros par mois du mètre carré. « *Quand vous faites passer quelqu'un de 15 euros à*

« SANS HLM, NOUS SERIONS RETOMBÉS À 2 000 HABITANTS »

Dès la naissance de la Communauté de communes du Pays Houdanais, le 1^{er} janvier 1998, s'est posée la question d'adopter un schéma de développement réfléchi. Comment créer de l'emploi ? Où construire des logements ? Comment consommer moins de terres agricoles ? Les premières compétences attribuées à la communauté de communes ont été le développement économique, avec des zones d'activité. Les routes ont immédiatement été mises en commun. La gestion des ruissellements et l'entretien des rivières sont devenus communautaires, tout comme les activités liées au tourisme.

Pour des raisons démographiques, le logement social s'est aussi rapidement imposé comme un sujet nécessitant de jouer collectif. Houdan compte aujourd'hui 3 500 habitants. Sa population ne cesse de croître depuis 1936, mais lentement, et elle vieillit. Un Houdanais sur quatre est âgé de plus de 60 ans, une situation fréquente dans l'espace périurbain. En ruralité, l'absence de mixité sociale peut rapidement signifier la fermeture d'une école. Ainsi, à Houdan, le seul apport de population très jeune vient par le locatif. « *Il y a quarante ans, les jeunes couples primo-accédants s'installaient dans la partie pavillonnaire pour rester en moyenne dix-huit ans. Ceux qui arrivent aujourd'hui sont des second accédants : ils ont une trentaine d'années et des enfants de 8-9 ans. Ils sont probablement là pour moins longtemps* », observe le maire de Houdan, Jean-Marie Tétart (LR).

Au cours des vingt dernières années, la construction de 800 logements a amené

seulement 400 habitants supplémentaires sur la commune. Un virage en faveur du logement social était d'autant plus nécessaire qu'une partie des couches moyennes, jusqu'alors très ancrées dans le périurbain, est fragilisée par la hausse des prix de l'immobilier et du foncier.

Ces dernières années, l'éventail social s'est diversifié à Houdan, avec davantage de classes supérieures et l'arrivée de classes populaires quittant les grandes villes, mais qui se heurtent à un prix de l'immobilier trop élevé et à une pénurie d'offres de locations privées. Sans HLM, « *Houdan n'aurait pas pu maintenir son point mort démographique et nous serions retombés à 2 000 habitants* », estime M. Tétart. Grâce à la construction de logements sociaux, le défi a été relevé : le dernier recensement, qui a eu lieu en 2014, a montré que la population avait augmenté de 3,9 % en cinq ans, soit plus que la moyenne nationale (2,5 %) et beaucoup plus que dans l'ensemble du département (1 %).

Dans la foulée, le législateur a relayé les initiatives des territoires. Depuis 2015, les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent indiquer non pas les 20 % de logements sociaux de la loi SRU, mais la proportion de logements sociaux choisie par chaque commune. Elles sont ainsi obligées d'exprimer leur point de vue sur la mixité sociale. Elles restent libres de fixer leur quota de logement social, mais « *même si elles ne mettent que 5 % en locatif, c'est déjà pas mal, car ça s'impose ensuite aux promoteurs* », conclut M. Tétart.

M.M.

6 ou 7 euros du mètre carré, vous ne le revoyez plus au bureau des aides sociales. Sauf si ce sont des gens passoières ou des assistés qui profitent de tout. Mais quelqu'un de normal, vous ne le revoyez pas. Il est content de ne pas venir », poursuit le maire. Pour en arriver là, il lui a fallu persuader de nombreux opposants, une bataille d'autant plus rude à mener que la Communauté de communes de Houdan n'est pas soumise à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), et donc au quota de 25 % de logements sociaux. Le fameux article 55 de la loi SRU est, en effet, très précis : il s'applique uniquement aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de

A DAMMARTIN-EN-SERVE, « L'ENTENTE EST TRÈS BONNE »

Dammartin-en-Serve (Yvelines) fait partie de ces petites communes voisines de Houdan qui ont pris en marche le train de la mixité sociale. Le maire Jean-Claude Astier (Divers gauche) a autorisé la réalisation d'un peu plus de quarante logements locatifs sociaux dans un nouveau lotissement, dont les deux tiers sont des maisons individuelles. Habitées depuis 2015, ces habitations sont pour moitié des logements PLAI, réservés aux ménages très modestes.

Vivre dans une maison avec jardin a changé la vie de ces locataires qui ne pensaient pas pouvoir un jour accéder à un tel confort. Mère célibataire avec trois enfants, Marjorie ne cache pas sa joie : « Notre logement précédent, à 15 kilomètres d'ici, était trop petit. Maintenant chacun à sa chambre, et, en plus, nous pouvons profiter du jardin ! », se réjouit-elle. De même, Marouk, conseiller d'éducation à Poissy, a préféré emménager avec sa femme et ses deux enfants à Dammartin-en-Serve pour obtenir un meilleur confort de vie, quitte à augmenter son temps de trajet pour se rendre à son travail.

Dans cette petite commune de 1 200 habitants, guère habituée à accueillir des logements sociaux, la présence de ces nouveaux locataires aurait pu être mal perçue. « Nous avons été très bien accueillis par le voisinage », indique Marjorie. « A Dammartin, tout le monde se connaît, l'entente est très bonne », renchérit Féлана, 33 ans, qui vit avec son mari et ses trois enfants dans un appartement social du lotissement. « Le voisinage est super, on s'entraide », ajoute-t-elle. Auparavant locataire dans une HLM délabrée à Mantes-la-Ville, la famille de Féлана rêve désormais d'habiter dans l'une des maisons du lotissement, « si l'une d'entre elles se libère ». Leur voisine du dessous, Véni, 29 ans,

apprécie aussi son 45 m² en rez-de-chaussée avec sa petite terrasse. Elle qui éprouve des difficultés à se déplacer se dit soulagée d'avoir pu se rapprocher de son travail, alors qu'elle vivait à Orly il y a peu. « Ici je me sens plus en sécurité, le cadre de vie est beaucoup moins stressant. Tout le monde se dit bonjour. », témoigne-t-elle.

Au début, l'annonce de l'installation des locataires HLM a suscité quelques réactions négatives chez les habitants de la petite commune, qui, encore en 2017, ont accordé 20,4 % des voix au FN, au premier tour des élections législatives. « Dans le centre du village, il y avait quelques sceptiques, c'est vrai », se souvient M. Astier. « Mais aujourd'hui les choses se passent très bien », assure Régis, sapeur-pompier de 36 ans, l'un des treize propriétaires du nouveau lotissement qui compte plus de 50 logements. « La mixité dans le lotissement amène une bonne ambiance », estime-t-il. Qui plus est, « les gens du centre du village viennent souvent dans le lotissement car leurs enfants peuvent jouer sur les routes toutes neuves », ajoute-t-il. Autre avantage à cette politique de mixité sociale : le flux de population permet d'augmenter le nombre d'enfants dans l'école de la commune, ce qui réduit le risque de fermeture de classes.

Ancien locataire d'un logement social, Régis est bien conscient des enjeux de mixité dans la région. A Dammartin-en-Serve, les maisons neuves coûtent plus de 200 000 euros... un prix inabordable pour des familles modestes. « En région parisienne, se loger coûte cher. Pour des familles qui n'ont pas beaucoup de ressources, pour les gens qui sont en début de contrat ou en CDD, le logement social est indispensable », rappelle-t-il.

M.M.

plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants. Ce qui est loin d'être le cas de Houdan.

Il a fallu, d'une part régler la question du seuil et du regroupement des logements, et, d'autre part, celle des préjugés. Jean-Marie Tétart a pris son bâton de pèlerin, visitant les communes voisines pour convaincre les autres élus du bien-fondé de sa démarche. « *Les maires n'étaient pas opposés à l'idée d'introduire du logement social dans leur village, mais à condition de pouvoir en construire huit à un endroit, quatre plus loin et encore deux ailleurs* », raconte-t-il. Mais dans ces conditions, aucun des bailleurs sociaux qui travaillent aujourd'hui avec la communauté des 36 communes, que ce soit Soval, 3F, Opievoy ou le Logement Francilien, n'était prêt à suivre. Pas en dessous de 40 logements. « *Si les organismes de logement social sont sans but lucratif, (...) ils doivent dégager des résultats d'exploitation positifs pour investir dans le parc existant ou nouveau. Toute hausse des coûts de production, à niveau de loyer inchangé, se traduit par une hausse du besoin de fonds propres ou de subventions* », explique Dominique Hoorens, directeur des études économiques et financières de l'Union sociale pour l'habitat (« *Le modèle économique HLM* », dans la Revue de l'OFCE 2013/2, n° 128).

Construire des logements sociaux par grappes de trois ou quatre, plutôt que quarante d'un seul coup, coûte plus cher. Pour la gestion quotidienne, par exemple, l'installation d'un gardien n'est possible qu'à partir de 100 logements. « *Toutes ces bonnes objections convenaient très bien aux maires qui ne voulaient pas de logement social* », se souvient M. Tétart. Pour contourner l'obstacle, la communauté de communes a imaginé un appel d'offres qui proposait aux bailleurs sociaux de construire plusieurs petits groupes de logements, correspondant aux besoins réels des villages, tout en garantissant aux bailleurs sociaux un volume global de 150 logements à construire sur cinq ans. Afin de résoudre le problème du gardiennage, une solution originale a été trouvée : l'EPCI a mis une camionnette à la disposition du gardien (salaré du bailleur social) pour lui permettre de couvrir l'ensemble des sites. Le Logement Francilien a accepté ces conditions et remporté l'appel d'offres, en exigeant toutefois d'imposer son prix d'achat des terrains. « *Les récalcitrants n'avaient donc plus d'excuse pour refuser* », résume le maire.

VIFS ÉCHANGES ENTRE LES ÉLUS

Il a fallu s'attaquer aux préjugés. Les échanges ont été nombreux, intenses et plutôt vifs entre les élus de la communauté de communes. « *Ça a été décoiffant !* », confirme M. Tétart. Les maires des autres communes ont argué que « *la population n'était pas trop d'accord* », que « *ça allait faire baisser le prix du foncier* ». Des habitants de Houdan domiciliés près des logements sociaux déjà existants ont dû témoigner que la valeur de leur bien ne s'était pas dépréciée. « *Tu vas nous ramener la racaille* », s'inquiétaient certains élus. « *Oui, je vais te ramener la racaille*, a répliqué M. Tétart. *Je vais te ramener ta fille, quand ton gendre l'aura laissée tomber et qu'elle reviendra chez toi avec ses deux gamins. Je vais te ramener la racaille, tu as raison, quand ton père sera mort, que ta mère aura une trop grande maison et que tu lui chercheras un logement. Je vais te ramener ton fils, que tu es fatigué d'avoir à la maison. Enfin, je vais même vous ramener un noir, parce que le commis du boulanger qui vient à 5 heures du matin faire le pain, le boulanger ne sait pas où le loger...* »

Voilà comment, petit à petit, les oppositions ont été vaincues. « *Dans le périurbain, ce type d'argument est l'un des plus efficaces. Dans un contexte de prix immobiliers qui ont beaucoup augmenté, les gens voient leurs propres enfants avoir des difficultés à se loger. Tout ceci les rend sensibles à la cause du logement social*, commente Eric Charmes. *Ce type de discours souligne toutefois qu'au-delà de la production de logements, un enjeu clé réside dans les attributions. Bien souvent, les élus ne s'engagent dans la production d'HLM que s'ils ont de sérieuses garanties quant à leur peuplement. Il s'agit notamment pour eux d'éviter l'implantation de ce que l'on appelle couramment les "cas soc".* » Finalement, la Communauté de communes du Pays Houdanais s'est dotée d'un Plan local



Contrairement aux communes voisines, Houdan a privilégié la densité en construisant de petits immeubles.
(photo : mairie de Houdan)

de l'habitat intercommunal (PLHI), un dispositif qui définit les besoins et objectifs pour six ans, en concertation avec tous les partenaires: communes, Etat, département, bailleurs sociaux. Ainsi a été planifiée la construction des 150 logements locatifs sociaux, dont la moitié était réalisée à fin 2014. La plupart des communes ont construit des maisons de ville (mitoyennes) et des pavillons (maisons individuelles isolées sur leur terrain). Ce qui a diversifié l'offre de logements sociaux, jusque-là uniquement composée d'appartements traditionnels. A Dammartin-en-Serve par exemple, sur la quarantaine de logements locatifs sociaux réalisés, les deux tiers sont des maisons. Pôle de services et d'activités suffisamment important, Houdan a pu miser sur la densité. La commune a développé une politique de construction plus ambitieuse, avec un objectif de 80 logements sociaux à l'hectare. « Nous achetons les terrains, avec l'établissement public foncier, à l'époque celui des Yvelines et maintenant l'établissement public foncier de la région Ile-de-France, puis nous faisons le programme, en imposant par exemple sur une opération de 80 logements, 30 logements locatifs sociaux en PLAI », détaille le maire.

NI MCDONALD'S, NI HALLE AUX CHAUSSURES

Construits en diffus dans la ville, les logements sociaux sont discrets. Impossible pour le visiteur qui passe devant les immeubles de les repérer. C'est le cas des appartements mitoyens du centre-ville, impasse Saint-Jean, ou de ceux situés route de Champagne, et même du site de l'ancienne usine Boldoflorine, qui a été réhabilité en logements privés et sociaux. Célèbre tisane pour le foie, la Boldoflorine a connu son heure de gloire après-guerre, notamment grâce à des campagnes publicitaires retentissantes à la radio, avant de tomber dans l'oubli. L'usine de Houdan a cessé sa production en 1999, puis le bâtiment a été incendié en 2004. Fait exceptionnel, le logement social a donc participé à la restauration d'un ancien fleuron du patrimoine industriel de la région. C'est d'ailleurs ce passé illustre qui rend le bâtiment visible, et non le fait qu'il abrite quatre logements sociaux.

Malgré ce succès, le maire dresse un bilan en demi-teinte de sa politique en faveur du logement social. Parmi les 36 entités constituant la Communauté de communes du Pays Houdanais, seule une poignée a finalement accepté de participer à l'opération :

Dammartin-en-Serve, Condé-sur-Vesgre, Bazainville et Orgerus. Et toutes ne sont pas allées au bout de leurs engagements. A Orgerus, par exemple, alors que la commune avait programmé la construction de 27 logements, le projet n'a pas survécu au changement d'équipe municipale. Opposés à une « urbanisation excessive » de leur village, les nouveaux conseillers municipaux ont mis en minorité le maire Amédée de Broissia (sans étiquette), lorsqu'il a évoqué la réalisation des engagements pris. M. de Broissia a fini par démissionner au printemps 2015. Depuis, la nouvelle équipe a finalement approuvé, en mars 2017, la programmation de 20 logements sociaux sur la période 2016-2021.

En dépit de ce demi-échec politique, la stratégie de diversification du parc de logements a joué un rôle clé dans la redynamisation économique du Pays Houdanais, aujourd'hui considérée comme un modèle de développement périurbain. Pour les 24 128 habitants des 28 communes du bassin d'emploi (qui n'a pas tout à fait le même périmètre que la CCPH), le taux de chômage est tombé à seulement 4,7 % en 2016, contre 9,6 % en moyenne en France. A Bazainville, l'entreprise Krys a même relocalisé une partie de sa production de verres de lunettes, auparavant en Thaïlande. De quoi tordre le cou à la représentation de cette France périurbaine qui ne serait plus qu'un lieu de relégation. A Houdan même, où le taux de chômage est de 8 %, on recense 1,7 emploi pour un actif. Nombre d'emplois de la commune sont occupés par des habitants venant quotidiennement de Versailles ou d'autres communes à l'ouest de l'agglomération parisienne. Beaucoup d'Houdanais font le chemin en sens inverse, principalement vers Plaisir, Versailles et Paris. Seule 40 % de la population active de Houdan habite et travaille sur place.

Des prix attractifs

L'objectif pour le bassin d'emploi avait été fixé à une quarantaine de postes par hectare : de l'emploi essentiellement public, avec l'hôpital et la maison de retraite, des services, et quelques rares métiers industriels. A Houdan, les grands centres commerciaux et les très grandes entreprises ne sont pas les bienvenus. A la sortie Est de la ville, on trouve bien un Intermarché, un Bricomarché et une galerie commerciale avec huit commerces tenus, pour la plupart, par des commerçants du centre-ville, mais c'est tout. Ni McDonald's ni Halle aux chaussures, car les zones industrielles ont interdiction de faire du commerce de détail. « *Nous n'acceptons que des petites entreprises employant de 2 à 40 salariés, car, dans ces conditions, une faillite n'est pas dramatique* », justifie M. Tétart.

Pour convaincre les entreprises de venir s'installer, la communauté de communes a fixé le prix annuel du « foncier équipé » à un niveau très attractif : 45 euros le mètre carré. Mais elles sont aussi venues parce qu'elles savaient que leurs employés trouveraient sur place des logements adaptés à leurs revenus. Le logement accessible a donc bien été l'une des clés du renouveau économique de Houdan, au même titre que le transport. Dans un premier temps, il avait fallu négocier avec la SNCF pour que les trains en provenance de Paris arrivent en gare de Houdan à l'heure d'embauche, parce que tout était organisé pour amener les employés vers Paris. Cette politique a permis de maintenir sur place des familles modestes, voire d'accueillir des ouvriers et des employés qui logeaient dans le parc social de l'agglomération parisienne, sans bouleverser les équilibres sociaux de la région.

MARIE MEUNIER, JOURNALISTE

Des espaces de plus en plus fragmentés

Spécialiste du périurbain, le géographe Lionel Rougé en explique les bouleversements au cours des dernières décennies

Souvent présenté comme homogène dans sa composition sociale, l'espace périurbain s'est diversifié au fur et à mesure de son développement. Avec, à la clé, une multiplication des configurations : lotissements récents, densification et transformation des premiers pavillons, maisons individuelles sur de grandes parcelles, rénovation des maisons des centres bourgs, petits collectifs en accession ou en location, résidences fermées... Cette évolution invite à poser les enjeux de mixité d'une autre façon que dans les espaces denses, les quartiers centraux ou les grands ensembles.

Selon la définition arrêtée par la statistique, est qualifié d'« espace périurbain » la vaste zone comprenant l'ensemble des communes situées au-delà de l'agglomération. Il s'agit donc de la campagne, mais une campagne reliée à l'agglomération principale : une part importante des ménages y résidant font quotidiennement le trajet vers la ville pour y travailler. Le périurbain est communément présenté comme le lieu d'installation de prédilection des couches moyennes désireuses d'accéder à la propriété d'une maison. Ce désir est encouragé, surtout depuis 1977, par les politiques publiques. Si les professions intermédiaires constituent incontestablement le groupe socioprofessionnel dominant de ces campagnes urbaines, leur distribution spatiale est d'une ubiquité remarquable.

L'analyse des divers secteurs qui le composent révèle pourtant une diversité de positions sociales, de statuts, de stratégies résidentielles et de modes de vie. A l'échelle de ce vaste ensemble, une césure est repérable entre les secteurs où la part des cadres s'accroît (comme dans l'Ouest parisien) et ceux, souvent moins valorisés et plus éloignés du cœur de l'agglomération, où la proportion de contremaîtres, d'agents de maîtrise, d'ouvriers et d'employés, est dominante.

UNE RÉVOLUTION SILENCIEUSE

Au cours des dernières décennies, les évolutions de la société salariale et du capitalisme, couplé au développement du marché de la maison individuelle vers d'autres groupes sociaux, ont « étiré » cette « couche moyenne ». Le résultat sur le plan social est une complexification, voire même une fragmentation de ces espaces, toujours plus étendus du fait de l'amélioration des conditions de transports, des évolutions techniques et des changements dans le rapport au travail. Il convient de souligner également que cet étirement des conditions de l'accession sociale à la propriété a permis l'installation d'une proportion significative de ménages d'origines étrangères (Portugais, Maghrébins, Turcs...). Par exemple, en grande couronne francilienne, 26,5 % des acquéreurs sont portugais et 10,2 % sont algériens. Cette « révolution silencieuse » des espaces périur-

bains n'est pas sans conséquence sur les modalités de peuplement des ensembles pavillonnaires, les voisinages et les formes de gestion locale.

Différentes strates de la société salariale, des plus modestes aux plus aisées, s'installent dans l'espace périurbain selon des logiques indexées sur les niveaux de ressources : par cercles concentriques du centre vers la périphérie, par axes en lien avec l'amélioration des infrastructures de transports ou encore par communes, selon l'attractivité du paysage et les offres en services et commerces. Au-delà de l'urbanisation pavillonnaire classique, cette géographie de plus en plus composite nous oblige à prendre en compte de nombreux paramètres : accessibilité des espaces, types de peuplement du parc, mais aussi le rôle essentiel des histoires sociales et économiques locales.

UN PEUPEMENT VARIÉ

Depuis quelques années, on observe un vieillissement des premiers occupants de ces espaces périurbains. Comme il souhaite généralement rester sur place, le peuplement de ces zones devient de plus en plus varié. Par ailleurs, longtemps réservé aux familles avec enfant, le périurbain devient aussi « désirable » pour de jeunes décohabitants ou des familles monoparentales, rebutés par le prix élevé des logements dans l'agglomération. De telles évolutions démographiques invitent les acteurs locaux à diversifier leur parc de logement. Par ailleurs, la plupart des « couronnes périurbaines », ces espaces mi-urbains/mi-ruraux qui contiennent de petites villes ou de gros bourgs, ont toujours connu un certain brassage social, fonctionnel, générationnel et même ethnique, notamment parce que des places de marché agricole y existaient. Beaucoup de ces pôles périurbains disposent d'ailleurs d'un parc de logement social, que certains continuent de développer.

Enfin, au-delà des seuls enjeux relatifs au logement, de nombreuses initiatives locales contribuent à multiplier les rencontres et à diversifier les voisinages. Il s'agit, par exemple, de développer l'usage de ressources locales pour permettre à des artisans et commerçants de rester sur place, d'aménager des espaces collectifs dans les centres bourgs ou dans des lisières agri-naturelles (périphériques verts pour faciliter les mobilités douces, fermes consacrées à la cueillette...), de développer une offre de transports alternative à l'automobile, de soutenir une politique culturelle locale...

Bien que ces installations périurbaines manifestent un souci de « réassurance » dans un monde perçu comme de plus en plus incertain, elles ne sont pas révélatrices de logiques uniquement sélectives. Les espaces périurbains demeurent des espaces résidentiels ou diverses catégories sociales sont représentées. Certains secteurs peuvent accueillir davantage des populations aisées, d'autres des populations plus populaires, mais, dans l'ensemble, leur point commun est que les classes moyennes y sont surreprésentées. En Ile-de-France et dans certaines grandes métropoles, les logiques de peuplement sont cependant spécifiques : en raison de la forte pression exercée par les stratégies résidentielles des cadres et les effets de « clubs », l'espace y est de plus en plus socialement polarisé.

De telles dynamiques mettent en cause le maintien des solidarités entre territoires, ou du moins les reconfigurent. Dans leur ensemble, ces « rurbains », comme ils se nomment eux-mêmes, portent souvent une appréciation positive sur la diversité sociale et générationnelle qu'ils côtoient dans leurs lieux de vie – dans le voisinage, au marché, au centre commercial, dans les écoles. Cette diversité « modérée » et à la « bonne distance » est pour eux le signe d'une « mixité ».

LIONEL ROUGÉ, GÉOGRAPHE, MAÎTRE DE CONFÉRENCE À L'UNIVERSITÉ DE CAEN

Entretien avec Fabien Desage,
maître de conférence en science politique
à l'université de Lille, spécialiste
des zones périurbaines

« Les maires ont découvert le besoin de logements sociaux »

Les petites villes aisées de l'espace périurbain sont-elles réfractaires au logement social et à la mixité sociale ?

C'est beaucoup moins vrai qu'avant. L'exemple de Houdan (Yvelines) paraît spécifique, mais il ne l'est pas tant que ça. On peut dater l'inflexion de 2008-2009. Nicolas Sarkozy est alors au pouvoir, mais on s'aperçoit que la loi SRU (relative à la solidarité et renouvellement urbains) fait désormais partie du paysage : les communes qui refusent de l'appliquer sont devenues très minoritaires, ce n'est plus un cheval de bataille pour la droite.

Deux facteurs expliquent le changement d'attitude des communes périurbaines, en tout cas de celles peuplées des classes moyennes supérieures traditionnellement hostiles au logement social. D'abord, il y a un effet de « stigmatisation des mauvais élèves », qui pèse sur ceux qui ne respectent pas la loi SRU. Sur ce plan, les associations – la Fondation Abbé Pierre notamment – et les médias jouent un rôle important. Un journal comme *Le Monde* établit régulièrement un palmarès des communes qui ne jouent pas le jeu, non sans effets sur celles qui refusent d'être pointées du doigt. Ensuite, les maires se sont rendu compte qu'une partie des habitants de leur commune avait besoin de logement social. Beaucoup ne s'en rendaient pas compte ! Même dans une ville riche comme Neuilly (Hauts-de-Seine), plus de 20 % des habitants y sont éligibles. Dans les banlieues aisées de Lille, c'est souvent près de 30 %. La multiplication des décohabitations, les difficultés des enfants à trouver un logement à cause de la hausse des prix de l'immobilier, ont créé de nouveaux besoins. Il a fallu du temps aux maires pour l'intégrer. Mais ce logement social est d'autant mieux accepté dans ces communes s'il reste invisible, un peu comme les populations qui y résident. Il est d'ailleurs souvent difficile de distinguer les nouveaux logements sociaux des autres types de logement dans le périurbain.

Est-ce que cela signifie que les ménages modestes sont mieux acceptés dans ces petites villes bourgeoises ?

Attention à ne pas tomber dans l'angélisme ! Le fait que ces communes construisent du logement social ne signifie pas que les habitants regardent les pauvres d'un œil plus favorable, que la volonté de les mettre à distance est moindre. En fait, ces élus acceptent souvent beaucoup mieux la pauvreté « domestique », celle qu'ils connaissent,

qu'ils côtoient au quotidien., tout en continuant de rejeter les pauvres qui viennent d'ailleurs, notamment les ménages racisés issus des quartiers prioritaires des politiques de la ville. Les maires acceptent de faire du logement social pour les salariés modestes, les personnes victimes d'accidents biographiques (divorces, handicap) ou, à la rigueur, pour les pauvres de leur commune. C'est pourquoi la part des PLAI, les logements sociaux destinés aux ménages les plus modestes, ne dépasse pas 20 % à 30 % des nouveaux logements construits dans le meilleur des cas.

Vos enquêtes montrent que les maires des communes aisées parviennent à contrôler l'attribution des logements sociaux. Comment est-ce possible ?

Les intercommunalités ont beau s'être emparées de la compétence en matière de logement social, les maires ou leurs représentants continuent de jouer un rôle central dans les commissions d'attribution. Force est de constater que le système reste opaque et discrétionnaire. Si on voulait un dispositif égalitaire, il faudrait peut-être s'inspirer du système de « *scoring* » (attribution de points selon des situations de difficulté et de besoin), comme dans certains pays étrangers tel le Canada. Mais les élus locaux des communes riches n'y sont pas prêts et veulent continuer à définir le peuplement souhaitable dans leur commune. Dans la mise à distance de certaines populations modestes, il ne faut pas non plus négliger les phénomènes d'autocensure, ni des barrières qui existent au niveau communal. Le Centre communal d'action sociale (CCAS) est généralement le point d'entrée d'une famille qui cherche une HLM. Souvent, la dissuasion se joue à ce niveau : « *Vous venez du Val-Fourré (zone urbaine sensible de Mantes-La-Jolie), vous n'allez pas vous plaire ici, vous devriez postuler ailleurs...* »

Partagez-vous les thèses du géographe Christophe Guilluy, qui associe le vote Front national au repli sur soi des petites communes de l'espace périurbain ?

D'abord, le repli sur soi ou la recherche de l'entre-soi est loin d'être un monopole du périurbain ou d'un groupe social plutôt qu'un autre. Au Canada, par exemple, j'ai pu observer des phénomènes de résistance à l'installation de nouvelles populations dans certains quartiers centraux, et des collègues comme Sylvie Tissot ont également travaillé sur ces phénomènes dans les quartiers gentrifiés. C'est un processus social en réalité assez partagé ; en faire une spécificité des habitants du périurbain est réducteur. Ensuite, le périurbain n'est pas du tout un espace homogène, ni sur le plan social ni sur le plan politique, donc il est difficile de généraliser. Cela pose aussi en creux la question de la représentation des quartiers populaires dans notre société.

Au fil du temps, les médias et les politiques publiques, qui ont encouragé l'accession à la propriété des classes moyennes, ont fait du périurbain un espace privilégié, par opposition aux quartiers sensibles, qui sont devenus des repoussoirs dans l'imaginaire collectif. Bien sûr, ces représentations stéréotypées sont largement fausses – on parle de millions de personnes et de milliers de quartiers assimilés à un seul stéréotype –, mais les préjugés ont la vie dure et alimentent la défiance.

PROPOS RECUEILLIS PAR JÉRÔME PORIER

« SHOW ME A HERO » OU LA LUTTE CONTRE LA SÉGRÉGATION EN VERSION US

Imagine-t-on, en France, une série télévisée traitant des difficultés à appliquer la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) ? Pour rappel, l'Etat impose depuis 2000 aux communes de plus de 3 500 habitants un quota de logements sociaux. L'idée semblerait saugrenue à l'immense majorité des producteurs français, tant le sujet paraît austère. Les Américains, pourtant, l'ont fait. Diffusée en 2015 sur la chaîne HBO, *Show me a hero* est une mini-série américaine de six épisodes. Derrière ce projet, David Simon, « *l'homme le plus en colère de la télévision américaine* », comme l'ont surnommé les médias américains. Cet ancien journaliste est surtout connu pour avoir créé *The Wire* (« Sur écoute »), série culte sur l'affrontement entre policiers et trafiquants de drogue dans la ville de

700 000 habitants, sous la bannière du Parti démocrate. Sa promesse, un brin démagogique : empêcher la construction de logements sociaux dans un quartier pavillonnaire habité par la classe moyenne blanche. Afin de favoriser la mixité sociale, un juge de New York a décidé de contraindre la ville à se mettre en conformité avec la loi anti-ségrégation, sous peine d'une astreinte qui la ruinerait en... vingt-deux jours. Fraîchement élu, Nick Wasicsko réalise ce qu'il ne pourra s'y opposer. Il s'engage alors dans un combat perdu d'avance pour convaincre ses électeurs, déterminés à préserver leur pré carré de l'« invasion » de Noirs américains pauvres.

Par sa construction, *Show me a hero* est aussi un récit choral : le spectateur suit, en parallèle, la vie de quatre résidents de Yonkers : deux Afro-Américaines, dont une grand-mère sur le point de devenir aveugle ; une jeune femme paumée enceinte de son compagnon emprisonné ; une Latino, qui n'arrive pas à offrir à sa fille une vie décente ; une retraitée blanche, Mary Dorman, au début farouchement opposée au projet. Interprétée avec finesse par Catherine Keener, ce personnage, dont les convictions évoluent au fil des épisodes, évite à la série de tomber dans la caricature. Sans elle, les opposants aux logements sociaux seraient tous agressifs, lourdauds et bas de plafond.



Candidat démocrate à la mairie de Yonkers, Nick Wasicsko (Oscar Isaac, à gauche) entend « balayer » l'équipe municipale en place. DR

Baltimore. Et pour avoir inventé un style quasi-documentaire, reposant sur de minutieuses enquêtes et sur la participation de sociologues et d'anthropologues à l'écriture des scénarios.

Adaptée d'un livre de Lisa Belkin (*Show me a hero*, Back Bay Books, 2000), ancienne journaliste au *New York Times*, inspirée de faits réels, la série se déroule à Yonkers, dans l'Etat de New York, à la fin des années 1980. A seulement 28 ans, Nick Wasicsko, interprété par Oscar Isaac (*A most violent year*, *Star wars 7...*), devient le plus jeune maire d'une ville de plus de

« La série met en évidence l'aveuglement d'une minorité raciste et bruyante face aux besoins de laissés-pour-compte qui cherchent à échapper à un environnement de misère et de criminalité », analyse Amélie Flamand, sociologue et urbaniste, maître-assistant à l'Ecole nationale supérieure d'architecture de Clermont-Ferrand. Par peur du déclassement et d'une baisse de la valeur de leurs propriétés, ces petits-bourgeois blancs sont prêts à tout pour préserver leur entre-soi, leur mode de vie, en construisant un mur invisible en fonction des revenus et de la couleur de la peau. « *Comme le montre*

la série, le racisme avance souvent masqué, poursuit Mme Flamand. Il se cache derrière des formules sibyllines comme “le respect de la propriété” ou “l’incompatibilité” de certaines pratiques culturelles. » Une attitude résumée aux Etats-Unis par la formule « *not in my backyard* » (« pas dans mon arrière-cour »). En contraste avec les quartiers « petits-bourgeois », la série s’attarde longuement sur la description des zones où sont concentrés les logements sociaux, des immeubles de brique rouge d’une dizaine d’étages. Dans cet habitat délabré, où les espaces publics sont à l’abandon, les habitants sont confrontés quotidiennement à la violence et aux trafics. Le chômage, les petits boulots sont le lieu commun dans un environnement marqué par la concentration des minorités ethniques et où l’absence des pères est frappante.

D’une grande violence (verbale), les scènes de conseils municipaux – publiques aux Etats-Unis – constituent le point d’orgue de la série. « Une violence qui n’est pas sans rappeler les réactions de certains habitants du 16^e arrondissement lorsque la mairie de Paris a décidé, en 2016, de construire un refuge temporaire pour les SDF dans leur quartier », commente la sociologue et urbaniste Marie-Hélène Bacqué, professeure en études urbaines à l’université Paris-Ouest Nanterre La Défense. Si la dimension raciale est plus forte aux Etats-Unis, les arguments avancés par les opposants au projet étaient les mêmes que ceux développés dans la série : crainte d’une chute de la valeur des logements, d’une hausse de la criminalité, des nuisances... Autant de peurs infondées.

L’un des personnages clés de la série, Oscar Newman (Peter Riegert), est l’un des grands théoriciens de l’urbanisme aux Etats-Unis. Il défend l’idée qu’il faut éviter de concentrer les logements sociaux, que de petites opérations qualitatives sont beaucoup mieux acceptées par le voisinage. Il prône aussi l’accompagnement des familles noires – après une enquête de moralité stricte, elles sont sélectionnées par tirage au sort ! – qui doivent apprendre à vivre dans un milieu hostile, dont elles ne maîtrisent pas les codes. Un apprentissage qui ne se limite pas aux déracinés, les mères de famille blanches devant aussi faire la moitié du chemin. C’est la partie la plus optimiste d’une série qui se distingue par sa noirceur. Son grand mérite



Le démocrate Nick Wasicsko (Oscar Isaac, à droite), élu maire de Yonkers, est félicité par Angelo Martinelli (Jim Belushi), représentant des républicains. DR

est de mettre l’habitat au centre du débat sur la ségrégation, ce qui n’avait jamais été fait à la télévision. « *Les gens veulent juste une maison* », résume l’un des protagonistes.

David Simon dresse ainsi un constat d’échec des politiques américaines d’intégration, de la faillite de son système politique, judiciaire et éducatif. Si les faits rapportés remontent aux années 1980, ce portrait reste d’actualité. « *Peut-être même encore plus qu’à l’époque car la situation a empiré aux Etats-Unis. Et elle ne va pas s’améliorer Donald Trump* », déclare M^{me} Bacqué. Les événements tragiques récents – l’assassinat de Trayvon Martin, survenu à Sanford (Floride) en 2012, et, surtout, le meurtre de Michael Brown à Ferguson (Missouri) en 2014 – rappellent à quel point la ségrégation raciale rongé la société américaine.

L’un des grands échecs des deux mandats de Barack Obama restera de ne pas avoir pu y apporter de solution. D’où la suggestion de la citation de Francis Scott Fitzgerald qui inspire le titre du livre et de la série, « *montrez-moi un héros, et je vous écrirais une tragédie* ». Pour David Simmons, « *maintenant et pour toujours, nous allons être de plus en plus citoyens, comprimés dans l’espace urbain. Nous allons être de plus en plus multiculturels (...). Le son qui monte du hall d’entrée n’est pas notre musique, l’odeur est celle du dîner d’un autre. La façon dont nous allons gérer cette situation est une question majeure pour le XXI^e siècle.* »

JÉRÔME PORIER

A Paris, la diversité invisible de la Goutte d'Or

PAR HORTENSE SOICHET

Quand on évoque les habitants de la Goutte d'Or, la plupart des Parisiens pense uniquement à des familles noires et pauvres. Mais il suffit de pousser les portes des immeubles pour voir que ce quartier du 18^e arrondissement est, en réalité, un lieu de brassage social exceptionnel. Exigeant et plein d'humanité, le travail d'Hortense Soichet remet en question nos idées reçues. Ses images tirent leur force et leur étrangeté du fait que les familles y sont omniprésentes, alors qu'on ne les voit jamais.

Ces photos sont extraites du livre « Intérieurs, logements à la Goutte d'Or » d'Hortense Soichet (textes de Paul Ardenne et Yankel Fijalkow, Grâne, Créaphis, 2011)



*Rue de la
Goutte d'Or,
1 habitant,
2 pièces,
35 m2, dans
les lieux
depuis 1975 :
« Depuis que
j'habite ici,
le quartier a
bien changé,
il a suivi
l'évolution du
monde. »*





*Rue
Doudeauville,
deux habitants,
deux pièces,
40 m2, dans
les lieux depuis
2001 : « La
déco, c'est
mon mari,
parce que moi,
c'est pas mon
truc. »*



Boulevard Barbès, 2 habitants, 6 pièces, 130 m², dans les lieux depuis 1984 : « Quarante-sept personnes ont visité cet appartement. Trois étaient d'accord pour y habiter ; les autres ont eu peur du quartier. »



Rue Stephenson, 3 habitants, 3 pièces, 50 m², dans les lieux depuis 2002 : « Un jour, on nous a piqué le scooter. On l'a dit à l'épicier d'en bas et à quelques connaissances du quartier. Le soir même, il était revenu à sa place ! »



*Rue Myrha,
3 habitants,
2 pièces,
28 m², dans
les lieux
depuis 2005 :
« Ça fait
quatre fois
qu'on refait la
chambre. Je
ne veux pas
me réveiller
et avoir
l'impression
qu'on dort de-
hors. On fait
des efforts,
mais parfois
on baisse les
bras. »*



*Rue de la Goutte d'Or,
3 habitants, 2 pièces,
47 m², là depuis 2007 :
« Avant j'habitais en
Formule 1. Quand on
sort de l'hôtel et qu'on
arrive dans un deux
pièces, ça change tout.
On peut faire la cuisine
par exemple. »*



Rue Caplat, 3 habitants, 3 pièces, 70 m², là depuis 2003 : « Lorsqu'on a acheté ici, les anciens propriétaires s'apprêtaient à arracher le parquet pour poser du carrelage. D'une certaine manière, on a l'impression d'avoir sauvé cet appartement. »





**Boulevard Barbès,
7 habitants,
5 pièces,
90 m2, là
depuis 1991 :
« Mon arrière-
grand-père
est arrivé à
pied de Cor-
rèze en 1880
pour travailler
comme
garçon de
café à Paris.
Puis, dans les
années 1930,
il a acheté cet
immeuble. »**





**Rue Myrha,
3 habitants, 3 pièces,
60 m², là depuis
1997 : « On a acheté
les deux apparte-
ments parce que
c'était pas cher et
qu'on pouvait y faire
quelque chose de
bien. »**

**Rue Myrha,
2 habitants, 1 pièce,
10 m², là depuis
2008 : « Je n'ai pas
le droit d'inviter du
monde ; il n'y a que
l'assistante sociale
qui peut monter. »**



**Rue Myrha,
4 habitants,
1 pièce,
23 m², là
depuis
2001 : « Il y a
quelqu'un de-
vant l'OPAC
qui m'a dit :
"donne-moi
50 euros et
je mets ton
dossier en
haut de la
pile." Moi je
ne veux pas,
je n'aime
pas les ma-
gouilles. »**

bibliographie

ALLEN, C., CAMINA, M., CASEY, R., COWARD, S. AND WOOD, M. (2005), *Mixed Tenure, Twenty Years On: Nothing Out of the Ordinary*. Tasmania Housing and Community Research Unit, ESCR, Centre for Neighbourhood Research.

BACQUE M-H., FOL S., 1997, « Le devenir des banlieues rouges », Paris, L'har-mattan.

BACQUE M-H., 2002, « Mixité », *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, M.SEGAUD, J.BRUN, J-C. DRIANT (dir.), Paris, Armand Colin., pp.297-298.

BACQUE M-H., FIJALKOW Y., FLAMAND A., VERMEERSCH S., 2010, « Comment sommes-nous devenus HLM ». *Les opérations de mixité sociale à Paris dans les années 2000.*, BIDOU C., BLANC M., (coord.), *Paradoxes de la mixité sociale, Es-paces et sociétés*, n°140-141, n°1-2, pp.93-109.

BARDET G., 1941, « Problèmes d'urbanisme », Dunod.

BEHAR D., DONZELOT J., DUBET F., GENESTIER P., JAILLET M-C., LELE-VRIER C., OBERTI M., 2004, « La mixité est-elle une politique ? » table ronde, *Esprit*, mars-avril.

BELMESSOUS H., 2006, « Mixité sociale, une imposture, retour sur un mythe fran-çais », Paris, L'Atalante.

BOLT, G., Phillips, D. & VAN KEMPEN, R. (2010), « «Housing policy, (de)segre-gation and social mixing : an international perspective », *Housing Studies*, 25 (2), pp. 129-135.

BLANC, M. (2010), « The impact of social mix policies in France, » *Housing Stu-dies*, 25 (2), 257-272.

BROUAND J-P.,(2015), « Droit de la cohésion sociale », LGDJ.

CHAMBOREDON J-C., LEMAIRE M., 1970, « Proximité spatiale et distance so-ciale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, Vol. XI, n°1.

CHARMES, E. (2009), « Pour une approche critique de la mixité sociale, La vie des idées ».

CHOMBART DE LAUWE P.H., 1965, « Des hommes et des villes », Paris, Payot.

COLOMB, C. (2011), « Urban regeneration and policies of social mixing », *British cities : a critical assessment* », *Architecture, City and Environment*, 223-244.

DANSEREAU F., 1992, « Ségrégation, mixité sociale, cohabitation : bref retour sur quelques notions magiques », communication présentée à la 5ème conférence internationale de recherche sur l'habitat, Montréal, 10 juillet.

DEBOULET, A., LELEVRIER C., (dir.), (2014), « Rénovations urbaines en Europe », PUR, Rennes

DESCHAMPS E., 2005, « Approche critique et juridique des normes relatives à la mixité sociale », *Informations Sociales*, n°125, juillet, pp.48-61.

DOHERTY J., GRAHAM E., BOYLE P., HISCOCK R., MANLEY D., 2006, « Is mixed tenure for Social Well Being ? », Report from Joseph Rowntree Foundation, York.

DONZELOT J., 2006, « Quand la ville se défait : quelle politique face à la crise des banlieues ? », Editions du Seuil, Paris.

DRIANT, J-C., 2015, « Les politiques du logement en France », La documentation française.

DRIANT J-C., LELEVRIER C., 2006, « Le logement social, mixité et solidarité territoriale », *Emeute urbaines et protestations*, sous la dir. de Hugues Lagrange et Marco Oberti, Les presses de Sciences po, pp. 177-193.

DRIANT J-C., DROSSO F., LEFEUVRE M-P., LELEVRIER C., 2006, *La mixité, une référence européenne partagée ?* (Allemagne, Espagne, France, Portugal), CRETEIL/PUCA, septembre.

DROSTE C., LELEVRIER C., WASSENBERG F. (2014), « Urban regeneration in Dutch, French and German social housing areas », Scanlon, K., Whitehead, C., & Fernandez Arrigoitia, M., *Social Housing in Europe*, Wiley Blackwell, p. 368-388.

EPSTEIN R., KIRSZBAUM T., 2003, « L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines », *Regards sur l'actualité*, n°292, La Documentation Française, juin-juillet, pp.66-73.

EPSTEIN R., 2005, « Le concept de mixité sociale appliqué aux politiques urbaines », in *Raison Présente*, n°151, pp. 21-40.

FOURCAUT A. (dir.), 1996, « La ville divisée, les ségrégations urbaines en question », Grâne, Créaphis.

GANS H.-J., 1961, « The balanced community ; homogeneity or heterogeneity in residential areas ? » *Journal of the American Institute of Planners*, XXVII, n°3, pp. 176-184.

GEINDRE F., 1993, « Villes, Démocratie, solidarité, le pari d'une politique », Com-

missariat Général au Plan, La Documentation française.

GIROUD, M. (2015), « Mixité, gentrification et contrôle social », La vie des Idées.

GHORRA-GOBIN, 2006, « La théorie du New urbanism, perspectives et enjeux », dossiers, PUCA, DGHC, MTETM.

GOULARD F., PUPPONI F., 2010, « Quartiers défavorisés ou ghettos inavoués : la République impuissante », rapport d'information n°2853, Tome I. Comité d'évaluation et de contrôle, Assemblée nationale.

JACOBS J., 1961, « The death and life of great american cities », Vintage book, New York.

JAILLET M-C., PERRIN E., MENARD F., 2008, « Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité », coll. Recherche, PUCA.

JUPP B., 1999, « Living together. Community life on mixed tenure estates », London : Demos.

KLEINHANS R., 2004, « Social implications of housing diversification in urban renewal: a review of recent literature », Journal of Housing and the Built Environment, 19, pp.367-390.

KAUFMANN J-C., 1983, « La vie HLM, usages et conflits », Paris, Editions ouvrières.

KIRSZBAUM T., 2008, « Mixité sociale dans l'habitat, revue de la littérature dans une perspective comparative », col. Etudes et recherches, La documentation française.

LAINE, F. Noyé, C., 2013, « Politiques de peuplement et logement social ». Premiers effets de la rénovation urbaine, CES ANRU, La documentation française.

LAUNAY, L., 2010, « De Paris à Londres, le défi de la mixité sociale par les acteurs-clés », Espaces et Sociétés, n°140-141, p. 111-126.

LELEVRIER C., 2016, « La mixité sociale : sens et usages dans la politique de la ville », BUSQUET, G., HEROUARD, F., SAINT MACARY, E., (dir.), La politique de la ville, idéologies, acteurs et territoires, L'harmattan, 217-235.

LELEVRIER, C., 2014, « Diversification et mixité sociale dans les opérations de rénovation urbaine, Trajectoires et rapports au quartier des nouveaux arrivants », coll. Recherches, PUCA, MELT, Paris.

LELEVRIER C., 2010, « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? », Espaces et Sociétés, 140-141, n°1-2, Paris, Eres, pp.59-74.

LELEVRIER C., 2006, « Les mixités sociales, problèmes politiques et sociaux », n°929, octobre 2006.

LELEVRIER C., 2005, « Mixité : de l'idéal social aux incertitudes des politiques urbaines », Urbanisme, n°340, janvier, pp.39-43.

LEVASSEUR, S., 2016, « La loi SRU et les quotas de logements sociaux, 15 ans

après, quel bilan ? » Revue Française des Affaires Sociales, 3, 113-149.

MAURIN E., 2004, *Le ghetto français, enquête sur le séparatisme social*, Paris, Seuil.

PRETECEILLE E., 2003, « Lieu de résidence et ségrégation sociale », *Les Cahiers Français*, n°314, Paris, La documentation française, mai-juin, pp.65-67.

ROSE, D. GERMAIN, A., BACQUE, M-H., BRIDGE, G., FIJALKOW, Y., SLATER, T. (2013), « Social Mix” and Neighbourhood Revitalization in a Transatlantic Perspective : Comparing Local Policy discourses and Expectations in Paris (France) », Bristol (UK) and Montreal (Canada), *IJURR*, Vol. 37, 2, 430-450.

SARKISSIAN W., 1976, “The idea of social mix in town planning : an historical review”, *Urban studies*, 13 (3), pp. 31-46.

SELLIER H., 1921, *La crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation populaire dans la Région parisienne*, Editions de l'Office public HBM.

SELOD H., 2005, « La mixité sociale : le point de vue des sciences économiques, les gagnants et les perdants de la ségrégation », *Informations sociales*, n°125, pp 28-37.

SCHNAPPER D., 2005, « Idéal et limites de la mixité sociale, les arguments du débat public », *Informations sociales*, n°125, pp. 6-10.

SIMON P., 1992, « Banlieues, de la concentration au ghetto », in *La France de l'exclusion*, Esprit, juin.

TALEN E., 1999, « Sense of community and neighborhood form : an assesment of social doctrine of New Urbanism », *Urban Studies*, vol. 36, n°8; 1361-1379;

TISSOT S., 2010, « Quand la mixité sociale mobilise des gentrificateurs, enquête sur un mot d'ordre militant à Boston », *Espaces et sociétés*, n°140-141, 1-2, Ed. Erès, pp.127-142.

TUNSTALL R., FENTON A., 2006, « In the mix, a review of mixed income, mixed tenure and mixed communities: what do we know ? », Joseph Rowntree Foundation, report, 58 p.

WILSON W-J., 1987, « The truly disadvantaged: the Inner city, the underclass and public policy », Chicago, University of Chicago Press.

ZITTOUN P., 2001, « La politique du logement », 1981-1995, Paris, L'harmattan.

trombinoscope

Comité scientifique de l'OMIS



Christine Lelévrier

Professeure en urbanisme, université Paris-Est-Créteil, directrice du laboratoire Lab'urba, EA 3482, présidente du comité scientifique de l'OMIS.



Stéphanie Vermeersch

Directrice de recherche CNRS, co-directrice du LAVUE, UMR CNRS 7218, équipe Mosaiques, Université Paris-Ouest Nanterre La Défense



Claire Carriou

Maîtresse de conférences en urbanisme à l'université Paris-Ouest Nanterre La Défense, laboratoire UMR LAVUE 7218



Eric Charmes

Directeur du laboratoire RIVES (Recherches interdisciplinaires ville, espace société), composante de l'UMR CNRS EVS, ENTPE, université de Lyon.



Christophe Noyé

Géographe et consultant, directeur Cf. Géo
(Bureau d'études Habitat)



Lionel Rougé

Maître de conférences en Géographie et Aménagement, UMR
6590 ESO, Université de Caen

comité de pilotage

de l'Observatoire de la mixité sociale (OMIS)

François Boneu, Olivier Launay, Bertrand Avril, Bernard Usquin

Avec le concours d'Elizabeth Cordier, Morgan Goubill, Céline Beaujolin,
François Pepers, Patrice Berthé, Marie Savereux, Marie-Clothilde Devaux-Meillerand.

conclusion

Membres de l'association Habitat et Humanisme, chercheurs, journalistes, une vingtaine de personnes ont contribué pendant dix-huit mois à l'élaboration de ce premier rapport de l'Observatoire de la mixité sociale (OMIS).

Sa réalisation a été plus compliquée que prévu. Nous avons conscience en démarquant cette aventure que la mixité sociale était un concept flou, fluctuant, difficile à appréhender. Mais nous étions loin d'imaginer le fossé qui existait entre la perception du grand public et celle des scientifiques. Pour la plupart des gens, la mixité sociale, c'est le « vivre ensemble », la cohabitation de populations différentes, le mélange non seulement des classes sociales, mais aussi des origines ethniques. En caricaturant, c'est le modèle « black-blanc-beur », devenu un éphémère slogan national après la victoire des Bleus en 1998.

Pour beaucoup de Français, la mixité sociale est d'emblée parée de vertus positives. Pour la génération Mitterrand, qui a grandi avec le badge « Touche pas à mon pote » épinglé à la poitrine, c'est même un rêve de jeunesse. Elle doit être recherchée, car elle est perçue comme un modèle de société harmonieuse, tolérante, progressiste et ouverte, avec l'idée que nos différences nous enrichissent. Les « *gated communities* » qui existent en Amérique du Nord, ces résidences fermées protégeant de riches familles, sont pour nous un sujet d'étonnement, de consternation, voire d'amusement, en aucun cas un exemple à suivre. Votée en 2000 malgré une forte opposition, la loi SRU, qui impose 20% (25 % d'ici à 2025), de logements sociaux dans chaque commune de plus de 3 500 habitants, n'est (presque) plus contestée. En une génération, la société française a donc intégré le concept de mixité sociale par l'habitat, ce qui était loin d'être évident. C'est devenu une particularité nationale, presque une exception culturelle, comme les fromages au lait cru ou les films de la Nouvelle Vague.

La vision des chercheurs est très différente : pour eux, la mixité sociale est un concept artificiel, une vue de l'esprit, un idéal qui ne correspond à aucune réalité scientifique, une formule toute faite, devenue « tarte à la crème », une expression qui s'est vidée de son sens à force d'être utilisée à tort et à travers par les responsables politiques et les journalistes. C'est pourquoi il est illusoire d'essayer de créer des indicateurs pour la mesurer. Ceux qui ont essayé – ils sont nombreux – s'y sont cassés les dents.

Dans les quartiers populaires, là où les uns voient une ségrégation selon les revenus, d'autres pourront voir une mixité selon les origines. Pire, afficher des objectifs de mixité peut tout à fait être compatible avec des politiques défavorables aux plus modestes. « *Revendiquer la diversité sociale, c'est souvent un moyen de dire qu'il y a trop de pauvres et d'étrangers dans mon quartier, et qu'ils devraient s'installer un peu plus loin* », dit Patrick Braouezec, président de Plaine Commune. L'ambivalence de la mixité sociale est sans aucun doute à l'origine de son succès, elle permet de construire des accords de façade et de faire que, depuis trente ans, notre pays ne cesse de voter des lois affichant très clairement des objectifs de mixité sociale, cas unique dans le monde.

C'est précisément cette ambivalence que nous avons voulu montrer à travers ce rap-

port. Les réserves des chercheurs vont toutefois au-delà. Ils rappellent également que, même mise en œuvre avec le souci sincère de favoriser la tolérance, la mixité n'est pas une panacée. Côté quotidien un autre différent n'empêche pas nécessairement les discriminations. Enfin, il serait illusoire d'espérer uniformiser dans une mixité supposément harmonieuse le peuplement de tous les quartiers. Même si on peut réduire les écarts, les quartiers chics continueront à exister, tout comme les quartiers populaires. Lutter contre la ségrégation, c'est aussi compenser les inégalités dans les ressources disponibles pour aménager les espaces publics ou faire vivre les écoles.

Fort de ces constats, nous nous sommes mis au travail, car même si la notion est critiquable – et elle doit être critiquée –, les enjeux sont tels qu'il est impossible de faire l'autruche. Face à une société en crise morale, nous, chercheurs, journalistes et membres de l'association Habitat et Humanisme, partageons le même sentiment d'urgence. Les discours intolérants, ouvertement hostiles aux étrangers et aux « assistés », se diffusent dans notre société. Ils s'expriment de plus en plus librement, parfois sans contradiction, jusque sur les plateaux de télévision. Lentement mais sûrement s'impose l'idée que la mixité sociale est vouée à l'échec. Mais la perception qu'en ont les Français ne repose pas sur des éléments tangibles. La mixité sociale est une notion si « chargée » affectivement que le ressenti, l'émotion l'emportent souvent sur l'analyse. Les journalistes qui traitent ces sujets, faute de temps, en sont souvent réduits à prendre des raccourcis, alors que la complexité du concept exigerait une longue réflexion.

Les enquêtes minutieuses réalisées à travers l'Île-de-France nous ont permis de démontrer un certain nombre d'idées reçues. Oui, il existe des communes aisées qui veulent construire des HLM. Non, le périurbain n'est pas l'ancre du repli sur soi et du vote FN. Oui, des familles modestes peuvent vivre heureuses dans des quartiers riches. Non, les banlieues pauvres ne sont pas condamnées à la ségrégation. Oui, les promoteurs privés et les bailleurs sociaux peuvent travailler main dans la main.

Ce premier rapport, centré sur les politiques publiques, n'est au final ni optimiste, ni pessimiste, on n'y trouve ni réussites éclatantes, ni échecs retentissants. Il est d'ailleurs frappant que les lecteurs réagissent différemment à la lecture du même article, selon leurs propres convictions et pré-supposés. Il souligne tout simplement que faire vivre les gens ensemble harmonieusement est un objectif difficile – probablement l'objectif politique ultime – et donc une utopie mobilisatrice. *« Elle est à l'horizon. Je me rapproche de deux pas, elle s'éloigne de deux pas. Je chemine de dix pas et l'horizon s'enfuit dix pas plus loin. Pour autant que je chemine, jamais je ne l'atteindrai. A quoi sert l'utopie ? Elle sert à cela : cheminer »*, dit l'écrivain uruguayen Eduardo Galeano.

Ces travaux montrent qu'il faut une volonté politique forte pour que la mixité sociale existe. Et que la lutte contre la ségrégation est une bataille qui ne sera jamais définitivement gagnée. Quoi qu'il en soit, notre objectif n'est pas d'expliquer au lecteur ce qu'il doit penser. Il est plutôt de dépassionner les débats et de porter à la connaissance d'un large public suffisamment d'éléments objectifs pour que chacun puisse se faire sa propre opinion.

OLIVIER LAUNAY, DIRECTEUR GÉNÉRAL D'HABITAT ET HUMANISME ÎLE-DE-FRANCE
JÉRÔME PORIER, CHEF DE PROJET OMIS

Achévé d'imprimé en France par imprimerie de Champagne, 52200 Langres
Mars 2018



Regards sur la mixité sociale

Qu'est ce que la mixité sociale ? L'expression s'est imposée depuis une trentaine d'années en France. Journalistes et responsables politiques l'utilisent en permanence, sans jamais vraiment la définir. Dans l'esprit du grand public, le concept est d'emblée paré de vertus positives. Nous votons même régulièrement des lois qui fixent des objectifs de mixité sociale, notamment en imposant la construction de logements sociaux. Mais que recouvre réellement ce concept ? Répondre à cette question est compliqué parce que la notion est floue, insaisissable, ambivalente et chargée émotionnellement. Pourtant, il y a urgence, car notre époque, marquée par le chômage de masse, résiste de plus en plus difficilement à la tentation du repli sur soi. Il faut agir, car les propos et les comportements stigmatisant les plus pauvres portent atteinte au vivre-ensemble et fragilisent notre société.

La mixité sociale, l'association Habitat et Humanisme l'expérimente depuis 1985 en logeant des familles pauvres dans des quartiers qui ne le sont pas. Forte de cette légitimité, elle a créé, en 2016, l'Observatoire de la mixité sociale (OMIS) dont la mission est d'étudier le concept sous toutes ses facettes. En donnant la parole à des chercheurs, mais aussi à des élus, des praticiens et des journalistes, elle entend participer au débat public en défendant ses valeurs humanistes. Ce premier rapport, centré sur l'Ile de France, est consacré à la mixité dans les politiques de l'habitat.