

La mixité sociale à l'épreuve de la résidence : Une belle idée... sur le papier ?



Saint-Ouen, les Docks

« Les opérations de constructions comprenant du logement devront comporter au moins 30% de logements sociaux à partir d'une surface de plancher de 1200 m² de logement ». Organiser la mixité sociale au sein de chaque opération résidentielle évite de créer des quartiers entiers de logements sociaux, comme cela a été fait à une autre époque.

La mixité sociale consiste en ce que des personnes issues de catégories socioprofessionnelles, d'âges, de culture et de parcours résidentiels différents cohabitent et se côtoient notamment par la proximité physique et le partage d'espaces communs. Mais la mixité sociale peut-elle exister quand les logements en accession ont une porte d'entrée rouge et les logements sociaux une porte d'entrée bleue ? Ou quand les premiers sont localisés aux derniers étages d'un bâtiment et les seconds regroupés au 1^{er} ? Des différences de conception et de formes architecturales distinguent de manière tangible les locataires des logements sociaux et les propriétaires d'une même résidence. Ces différences stigmatisent et freinent la sociabilité.

Bénédicte de Lataulade, sociologue, a analysé en 2018, en collaboration avec CODRA, 25 opérations récentes situées dans le tissu ancien d'une commune francilienne, qui comprenaient donc chacune 30% de logements sociaux. L'objectif de la mission était de comprendre comment était organisée et comment fonctionnait la mixité au sein d'une même résidence¹.

¹ Cet article est issu d'une mission d'étude menée pour une commune francilienne en 2018, par CODRA et Bénédicte de Lataulade : « Étude d'évaluation stratégique des opérations réalisées sur le tissu ancien au regard des orientations municipales ».

La localisation de la résidence : élément socle dans les motivations d'acquisition et d'acceptation du logement social

Aucun locataire n'a refusé le premier logement qui lui était proposé dans le cadre des opérations étudiées. Pour tous les locataires enquêtés, accéder au logement social implique un loyer abordable (toujours moins cher que dans le privé) et une garantie de stabilité résidentielle. Ce sont des ménages qui ont longtemps « bricolé » des solutions de logement variées prenant appui sur la solidarité familiale ou recourant à des situations d'hébergement variées.

Au-delà de la satisfaction d'accéder au logement social, ou de changer de logement au sein du parc, accéder à une de ces opérations neuves permet d'accéder à une localisation valorisante. Emménager dans un quartier ancien est un facteur de progression sociale.

« Ici c'est calme, il n'y a pas de trafic de drogue, ni de délinquance ».

« On est sur une avenue, on n'est pas dans la cité. On est au calme, il n'y a pas de regroupement de jeunes, donc pas de bruit. Être sur une avenue c'est bien car on a accès à différents bus, ce qui est très pratique ».

« Quand je suis arrivée là, la première fois pour visiter, j'ai tout de suite repéré la porte d'entrée, ce sas, avec ces deux grands miroirs, je me suis dis : enfin ! ».

Pour les propriétaires, qui ont tous acquis en VEFA, la localisation est le premier critère d'acquisition : être en centre-ville, dans cette commune, près des services de proximité et pouvoir « vivre à pied » sont déterminants dans les choix d'acquisition.

« On n'est pas obligé de prendre la voiture pour aller chercher une baguette »

« Le confort pour moi, c'est l'allée des marronniers, fermée à la circulation où on lâcha la main des enfants pour qu'ils s'amuse sur le chemin. Il y a plein d'arbres, les couleurs changent avec les saisons. C'est un vrai régal ».

Second élément de motivation : acquérir au sein d'un programme immobilier, qui permet de bénéficier des services collectifs d'une résidence (gestion du parking, des parties communes, des ordures ménagères...). Que ce soit pour les propriétaires d'appartement comme ceux de pavillons insérés dans le programme, une résidence signifie une certaine sécurité provenant de la proximité de ses voisins, de la régulation sociale qui s'opère de façon spontanée.

« On paie toujours trop cher vous savez, mais nous on n'est pas contre si c'est pour avoir une certaine sécurité », ajoute un monsieur pour justifier l'achat de son bien ».

L'accession en VEFA implique un logement neuf où l'on peut être force de proposition dans le choix et l'organisation de son logement. L'acquéreur n'est pas tributaire d'une organisation architecturale déjà acquise dans le cas d'un achat d'un bien ancien mais a le pouvoir d'exercer son libre-arbitre sur certaines prestations (cuisine, organisation de certaines pièces...). Il a donc le sentiment de pouvoir bénéficier de tous les atouts du collectif, tout en conservant son individualité résidentielle.

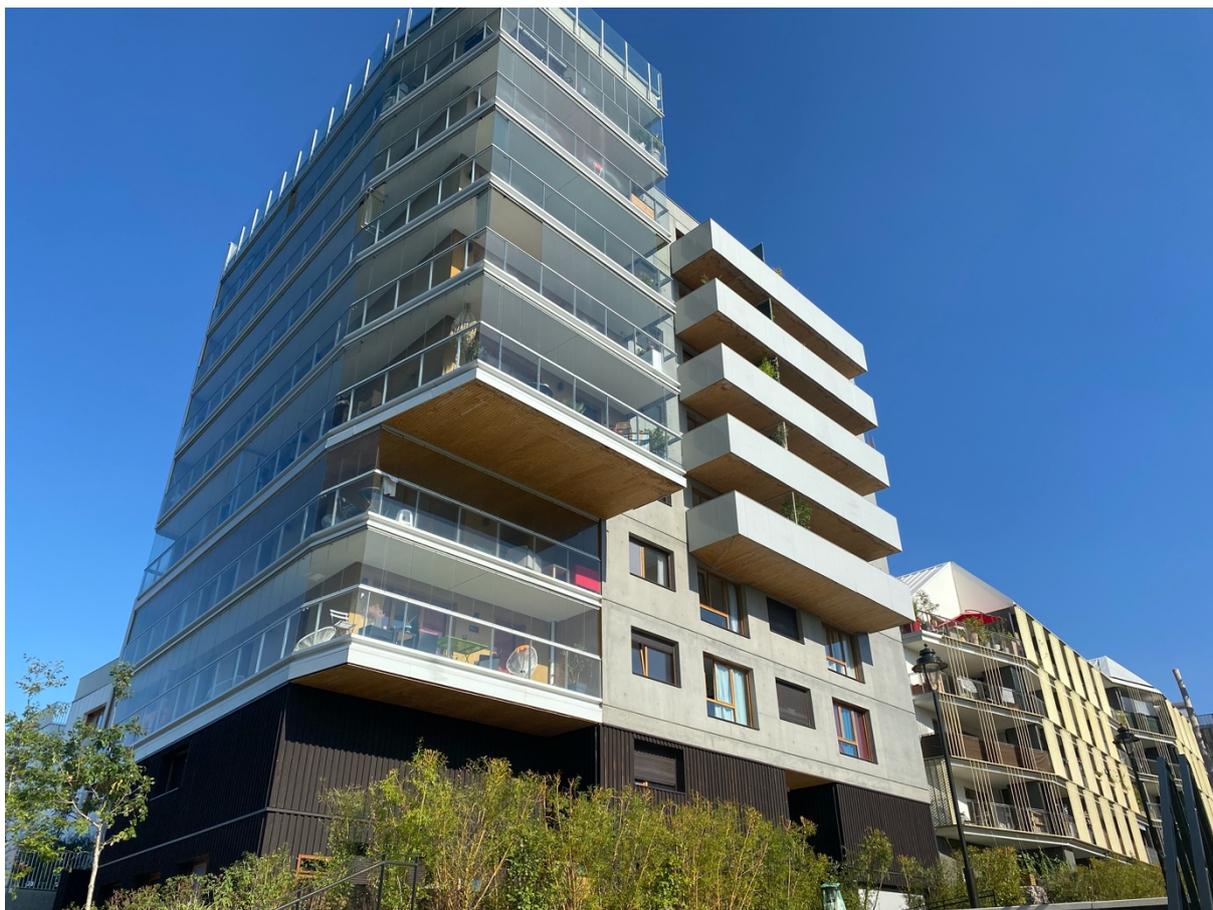
Mixité sociale : contrainte ou choisie ?

La mixité de l'habitat au sein de l'opération est une donnée qui a plus ou moins d'importance selon le positionnement des ménages et selon la configuration des résidences.

- Pour certains, c'est un « mal nécessaire », mais qui ne doit pas empiéter sur leur liberté. De fait, il y a des logements sociaux dans leur résidence, mais ils les ignorent, et ne veulent en aucun cas être assimilés à eux. Du fait du marquage entre les immeubles sociaux et ceux du privé (codification des n° de porte, balcons différents, peinture de la façade de l'immeuble) « Du coup, on sait qui est qui et forcément ça divise ». Il n'y a ni échange, ni relation ni sociale. Ils considèrent que ce sont deux opérations distinctes et séparées.

- D'autres ménages expriment une posture de cohabitation neutre. La mixité sociale est une qualité urbaine, elle fait partie de la ville. Avant tout ils ont fait le choix d'être en ville et conçoivent que la mixité des produits d'habitat au sein d'un même ensemble soit un élément favorisant l'urbanité. Cependant, ils posent clairement les limites de la mixité : si vivre à côté est envisageable, vivre ensemble peut l'être à des conditions très précises, par exemple le respect des règles de copropriété : « On a en général du mal à faire imposer les règles de copropriété à l'ensemble des locataires et notamment, aux locataires HLM ». Un autre couple ajoutant : « Nous les propriétaires, quand on fait quelque chose d'interdit, par exemple les cabanes de jardin, on a tout de suite les huissiers derrière nous. Eux le social, ils font tout ce qu'ils veulent ».

- Pour d'autres encore, plus rares, vivre dans une opération mixte est un choix actif. Ils veulent contribuer à la mixité sociale, la vivre dans la proximité et le quotidien. Le choix d'acquiescer dans ce type de programme participe à un projet de vie fondé sur des valeurs de rencontre et de partage.



Ile saint Denis – Eco-quartier

Des modes de différenciation

La dichotomie entre le logement social et le logement privé à l'intérieur d'une résidence passe par des éléments physiques tels que la taille des immeubles (plus d'étages dans le logement social), le traitement et les couleurs des façades, l'architecture des balcons (balcons pleins ou balcons vides), la couleur des portes, le numéro du logement « le marquage » d'un patrimoine à l'autre (maisons A : logement social et maison S : propriétaire).

Cette dichotomie de traitement produit de la différence (nous / eux) voire du clivage mais surtout une distance sociale qui se traduit dans les discours.

Les représentations sur l'investissement dans le logement et le respect des règles de copropriété, significatives de ces différenciations. Les propriétaires estiment que les locataires du social ne peuvent pas s'investir comme eux dans l'entretien de leur logement puisqu'ils sont locataires. Pour les propriétaires, le règlement est toujours moins respecté chez les locataires.

Des espaces résidentiels interdits

Les espaces résidentiels sont définis par l'ensemble des espaces de proximité insérés dans la résidence. Ils sont composés principalement d'espaces extérieurs que sont les allées, les porches ou parvis, les jardins ou pelouses. Les espaces intérieurs sont les halls d'entrée, les paliers, les ascenseurs, les locaux poubelles, les locaux vélos et poussettes. Ces espaces sont attachés à la résidence et sont au service des résidents.

Ces espaces établissent une distinction claire entre l'espace public et l'espace privé. Ils favorisent la « qualité résidentielle » en offrant des services particuliers, en répondant à des usages. Tout individu doit ainsi pouvoir reconnaître le statut et les usages autorisés des lieux et percevoir les responsabilités qui s'y appliquent, ainsi que l'identité de celui à qui en incombe la gestion et le contrôle.



Saint-Ouen, les Docks

Les espaces résidentiels considérés au départ comme le socle du vivre ensemble, n'ont pas vraiment vocation à être des espaces de rencontre ou de vie. Ce sont bien souvent des espaces fonctionnels de desserte ou de circulation mais dans lesquels aucun aménagement n'est prévu pour une quelconque appropriation. A cela s'ajoutent les règlements de copropriété qui contraignent fortement les usages dans ces espaces : « pelouse interdite », « jeux interdits »... Autant de règles pour préserver les riverains des nuisances générés par les enfants qui jouent en pied d'immeuble et par les voisins qui discutent devant les halls d'immeuble. Autant de règles qui empêchent tout lien social de se créer.

Les espaces vides sont plantés, clôturés et rendus impraticables. Ce sont le plus souvent des espaces paysagers : ce ne sont que des « jardins » voire « pelouses » d'agrément visibles depuis les balcons. On peut donc affirmer au vu de l'analyse des 25 opérations étudiées qu'on est face à une injonction paradoxale qui est la suivante : le projet initial de mixité sociale est mis à mal par des aménagements et une gestion des résidences qui interdit toute appropriation effective des lieux. Ce qui aboutit à produire de l'entre-soi entre les résidents du logement social d'un côté et les résidents propriétaires de l'autre.

On peut ainsi souligner une injonction paradoxale : le projet résidentiel repose sur la mixité sociale, sur le « vivre ensemble ». Or, l'aménagement et la gestion de ces espaces communs en interdisant une appropriation des lieux et une liberté d'usage, produisent de la séparation et favorisent l'entre-soi.

Ces espaces résidentiels pensés pour la collectivité, c'est-à-dire l'ensemble des résidents qu'ils soient propriétaires, locataires du parc privé ou locataires du parc social, sont en réalité des « espaces frontières » ou des « espaces tampons ».

L'espace frontière sépare et interdit toute perméabilité entre 2 territoires ou 2 entités. Physiquement il est se traduit par une grille, un mur ou une pelouse interdite. Il délimite clairement un territoire vis-à-vis d'un autre. Au-delà de la fermeture physique, le règlement intérieur restreint toute initiative et freine la sociabilité.

L'espace tampon permet à deux territoires de cohabiter par une superposition : il permet donc le croisement des individus, mais selon sa gestion et sa conception il favorise plus ou moins la rencontre. Et surtout il peut contrôler les relations qui s'établissent. L'espace tampon est par exemple, l'espace qui se situe devant des boîtes aux lettres, ou une allée de desserte utilisée par tous : c'est-à-dire un espace où la rencontre physique permet le contact.

Ainsi, il semble que le projet de mixité sociale est régulé notamment, par la configuration et par la gestion de ces espaces, qui ont une forte fonction de contrôle social. Ils sont gérés avec des règles très précises et fort contraignantes qui ne permettent aucune appropriation.

Se pose donc la question de l'animation de ces espaces. Peuvent-ils être pensés comme des objets de partage et à quelles conditions ?

Dernier point : certains résidents ont demandé des locaux communs où ils pourraient se retrouver. Cela traduit le besoin de partage, très présent pour certains.



Saint-Ouen, les Docks

Des représentations souvent négatives contredites par des pratiques de voisinage solidaires

Entre les résidents du social et les propriétaires se jouent souvent des représentations de défiance. Si les préjugés sont nombreux, on observe souvent des réseaux de solidarité qui se créent notamment à l'arrivée dans les lieux, sur des revendications communes : les finitions, les accès parkings, la présence de groupes de jeunes, des cambriolages. Quand des liens de solidarité ont pu ainsi se mettre en place, ils comptent beaucoup dans la qualité de vie des résidences.

Dans les opérations où les relations de voisinage sont bonnes, le syndic des propriétaires permet parfois une mobilisation pour l'ensemble de l'immeuble, gage d'efficacité. Dans d'autres résidences, ce peut être le bailleur moteur de la dynamique sociale. Par exemple, un bailleur à l'initiative de l'organisation de la fête des voisins.

Les relations de proximité se construisent souvent sur les mêmes profils, les mêmes itinéraires, ou des âges proches. Ainsi une propriétaire s'estime très satisfaite de son logement, car les relations avec le voisinage sont bonnes, de fait d'une majorité de couples avec enfants « *on a tout le même profil, on se fond bien dans le moule, on vit en bonne intelligence* ».

D'autres expriment des regrets : « *les relations de voisinage sont pratiquement inexistantes, on ne se connaît pas, ce ne sont que des professionnels qui travaillent beaucoup et on est les seuls retraités* ».

Le paradoxe entre des représentations négatives mais des pratiques collectives réelles, est à cultiver. Quand la réalité des relations de voisinage contredit les préjugés, l'ambiance de l'immeuble est positive et gage d'un vivre ensemble.



Nice