

Étude du logement social
commanditée par Plein Sens et sous la direction pédagogique de Nicolas
Salzmann pour l'UV HT05

Sommaire

Remerciements	2
Présentation du livrable	3
Introduction à l'étude	3
Introduction au livrable	5
Méthode et précautions	8
Cheminement et réflexions vers une problématique	10
Faire du social	15
Loger les plus démunis	15
Des métiers sociaux	15
Ancrage / passage	15
Faire communauté	19
Le collectif	19
Le concept de mixité sociale	23
Faire société	32
Les constructions des modèles du LS	32
Des valeurs françaises qui se reflètent dans le LS	37
Faire système	40
Présentation et justification de la nécessité d'une analyse systémique	40
Débuts de réflexion et perspectives	41
Synthèse des réflexions	46
Conclusion : constats généraux sur le S de LS	46
Les 5 acceptions du social appliquées au logement social	46
Les tensions et pertes de valeur identifiées	50
Conclusion sur nos apprentissages	54
Annexes	55
Tableau des figures	55
Guides d'entretien	56
Fonctions du logement social pour le locataire	59

Remerciements

Nous tenons à remercier en premier lieu Élise Charlet et Pascal André pour ce sujet de projet.

Un grand merci également à Sabrina Ait Mouhoub et à l'ensemble du personnel de Noisy-le-Sec Habitat de nous avoir accueillis pendant deux jours pour réaliser nos entretiens.

Merci à toutes les personnes avec lesquelles nous avons pu échanger et qui nous ont beaucoup aidés dans nos réflexions.

Enfin, nous remercions Nicolas Salzmann pour ses conseils et son aide tout au long de ce projet.

Présentation du livrable

1. Introduction à l'étude

Le logement social (LS) est souvent perçu, voire défini, comme un logement destiné à des personnes aux revenus modestes. À ce sujet, on peut citer la définition qu'en propose le Ministère de la transition écologique : « un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales¹ ». Bien que cette définition semble évoquer d'autres points que la seule limitation de revenus des locataires (tout en étant assez vague), elle renforce l'idée qu'une partie finalement assez faible de la population est concernée par ce sujet. Or le logement social, en France, abrite 10 millions de locataires (toujours selon le Ministère de la transition écologique). Ce sont également 82 000 salariés qui travaillent dans ce secteur². Plus encore, si l'on s'intéresse plus précisément aux conditions d'attribution des logements sociaux, on constate qu'environ 60 % de la population française est éligible, *i.e.* peut se voir attribuer un logement social. De surcroît, le Ministère de la transition écologique estime qu'un Français sur deux vit ou a vécu en HLM. Finalement, on voit ici que le logement social, loin de n'être destiné qu'à une minorité de la population, concerne plus de la moitié des Français. Selon Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat : « le logement social doit accueillir les familles monoparentales (22 % des locataires), les retraités, les salariés précaires, les chômeurs, les travailleurs de première ligne aux parcours compliqués, les réfugiés, les sortants de prison mais aussi, en veillant à la mixité sociale, les ménages aux dynamiques sociales ascendantes, sans fracture, sans ghetto³ ». En résumé : « loger la France telle qu'elle est⁴ ». On pourrait même aller plus loin en affirmant que le logement social concerne l'ensemble de la société puisqu'il porte des valeurs fortes, dont nous reparlerons, telles que la solidarité. Ainsi, il semble important de réfléchir précisément sur la définition exacte du logement social : si cette notion se réfère à une partie déterminée de la population en même temps qu'à toute la société, que signifie-t-elle, au fond ? **Pour qui, pour quoi, le logement social existe-t-il ?**

À cela s'ajoute l'énorme diversité des types de logements sociaux qui peuvent exister : des grandes tours d'immeuble en périphérie des villes aux logements individuels en centre-ville, des PLAI aux PLS⁵, qu'est-ce qui fait l'unité du logement social ? Qu'est-ce qui autorise la comparaison d'un logement social en Île-de-France (région qui concentre un quart du parc

¹ Ministère de la transition écologique. *Logement social (HLM) : définition, catégories, financement, attribution, acteurs*. <https://www.ecologie.gouv.fr/logement-social-hlm-definition-categories-financement-attribution-acteurs> (consulté le 14 janvier 2022).

² Au sein de l'Union sociale pour l'habitat, qui regroupe la majorité des organismes de logement sociaux en France.

³ Cosse, Emmanuelle. Citée dans : Rey-Lefebvre, Isabelle. « Le gouvernement annonce des mesures pour relancer la construction de HLM », *Le Monde*, 28 septembre 2021 (consulté le 30 septembre 2021).

⁴ *Ibid.*

⁵ « Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité. Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré). Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social et les logements PLI par le Prêt Locatif Intermédiaire. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé. » Action logement : <https://www.actionlogement.fr/logement-social/dossiers/logements-plai-pli-plus-plus> (consulté le 16 janvier 2022).

social⁶) et un logement social dans une région qui en comprend très peu (cf. carte ci-dessous) ? Finalement, **qu'est-ce qui permet de réunir toutes ces réalités différentes derrière un seul terme ?**

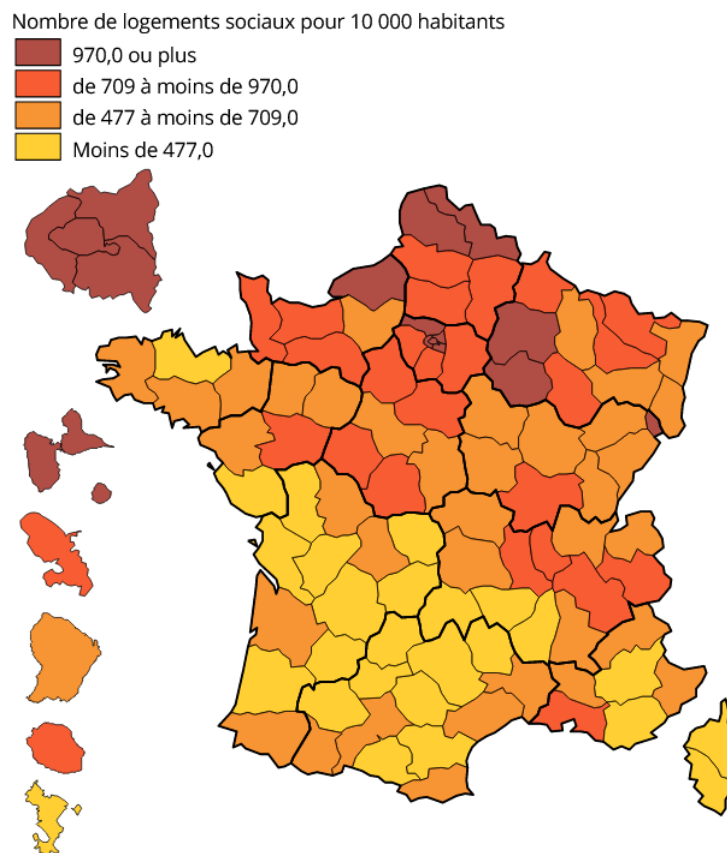


Figure 1 : logements sociaux au 1^{er} janvier 2019. Source : données Insee.

Enfin, **quelles valeurs le logement social véhicule-t-il ?** Cette question paraît d'autant plus centrale que sa réponse semble aussi évidente que floue. Le logement social est d'emblée considéré comme la cristallisation de valeurs très fortes. Il est le symbole d'une société qui se veut solidaire et qui offre une égalité d'accès au logement à ses citoyens (à l'origine, au XVIII^e siècle, le logement social est destiné aux ouvriers, afin d'améliorer leurs conditions de vie). Il est alors investi de discours très élogieux, comme l'illustre cette citation de Philippe Sarre, ancien maire de Colombes et président de Colombes Habitat Public : « le logement social est assurément une œuvre aussi généreuse que nécessaire. [...] C'est grâce au logement social que des millions de familles peuvent vivre aujourd'hui encore décentement, malgré une flambée des prix qui interdit à la plus grande partie de nos concitoyens d'entrer dans le logement privé⁷ ». Et pourtant, si beaucoup de personnes ont effectivement pu obtenir un logement, notamment depuis les années 1970, grâce à la construction de nombreux logements sociaux à l'initiative de l'État, cette démarche est de plus en plus remise en question. Source de fortes pertes de valeur, de nombreux locataires eux-mêmes critiquent leurs conditions de vie en logement social,

⁶ Selon les données de l'Aorif, l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France.

⁷ Sarre, Philippe. Cité dans : Colombes Habitat Public. *Regards sur l'architecture sociale à Colombes*, LVE, 2013, p. 4.

pointant aussi bien un manque d'isolation phonique et d'intimité que des questions de sentiment d'exclusion. C'est ce que met en exergue l'Union sociale pour l'habitat (USH) : « certains quartiers d'habitat social et de copropriétés dégradés sont devenus [...] des lieux de ségrégation sociale et de concentration des dysfonctionnements : insécurité, échec scolaire, chômage, tensions interculturelles⁸ ». Si l'USH indique que près de six Français sur dix déclarent avoir une bonne image des logements HLM⁹, ce constat pose tout de même question : comment le logement social a-t-il pu passer d'un statut aussi positif à une réalité aussi problématique ? Plus encore, **comment peut-il incarner à la fois l'un et l'autre, être défendu absolument et critiqué implacablement ?** Ces questionnements révèlent combien sont floues les valeurs véhiculées par le logement social, et justifient à eux seuls la réalisation d'une étude consistant à les définir, ou, à tout le moins, à comprendre ces paradoxes, ces oppositions.

Enfin, en parallèle de ce questionnement général, un contexte juridique particulier motive également cette étude. En 2019, la loi Pacte est promulguée, faisant émerger le concept de « raison d'être » des entreprises. Cette notion repose sur l'idée que chaque entreprise participe à apporter quelque-chose à la société, qu'elle contribue à une amélioration de celle-ci. Établir la raison d'être d'une entreprise, c'est définir ce quelque-chose, mettre en mots l'utilité de cette entité pour la société. Or la loi s'applique, entre autres, aux bailleurs sociaux, qui souhaitent alors définir leur raison d'être. Certains parmi eux ont fait appel à Plein Sens, bureau d'études et cabinet de conseil situé à Paris, commanditaire de la présente étude. Plein Sens accompagne les bailleurs sociaux dans la définition de leur raison d'être. D'où le besoin de mener une réflexion sur le logement social, sur ses valeurs et sur ses non-valeurs.

Ainsi, notre étude s'inscrit dans un contexte de démarche de définition de la raison d'être du logement social. La problématique initiale de la commande était donc : comment définir la valeur du logement social (par rapport au logement privé) ? La sous-partie suivante vise à montrer comment nous (étudiants HuTech en charge du projet) nous sommes emparés du sujet, et à présenter la structure du présent livrable.

2. Introduction au livrable

Tout d'abord, le sujet de l'étude est un sujet très vaste, comme nous avons déjà pu le souligner dans la sous-partie précédente et comme nous le montrerons dans la suite du rapport. En particulier, le logement social peut être pris selon deux acceptions assez différentes, quoique complémentaires :

- À un niveau structurel, il s'agit d'un concept englobant tout un écosystème de lois, d'acteurs, de valeurs, etc. et empreint d'une histoire particulière. Le logement social, ce sont toutes ces valeurs et remises en question déjà citées, qui touchent à sa raison d'être, à son essence ;

⁸ Union sociale pour l'habitat : <https://www.union-habitat.org/frise-historique> (consulté le 14 janvier 2022).

⁹ Enquête réalisée par l'USH en juillet 2021. « Chiffres-clés du logement social », Édition nationale 2021.

- À un niveau conjoncturel, le logement social est aussi et peut-être avant tout une réalisation concrète, délimitée, localisée. Qu'il s'agisse d'une barre d'immeuble de vingt-huit étages ou d'un petit bâtiment collectif, il est un espace, un lieu de vie pour de nombreuses personnes. Il prend ainsi des formes très différentes, comme nous l'avons vu, selon le lieu, le type de bailleur social qui le gère, les acteurs locaux, mais également selon les valeurs qui lui sont associées.

On voit donc ici que les deux niveaux de réflexion sont liés : le structurel détermine en partie la manière dont seront construits les logements sociaux concrètement, et en retour, ces réalisations effectives influencent la raison d'être du logement social (une exception dans le fonctionnement d'un logement social invite à s'interroger sur sa raison d'être). Toutefois, pour cette étude, nous nous intéresserons à la dimension structurelle du logement social, afin de produire des réflexions les plus généralisables possibles. Bien sûr, nous nous appuyerons sur des cas concrets (voir, à ce sujet, la partie « Méthode et précautions »), justement parce que ces derniers sont symptomatiques de ce qui se joue au niveau structurel et parce qu'ils y participent. Mais notre objectif est de comprendre l'unité conceptuelle derrière la diversité de logements sociaux plutôt que d'en établir une typologie.

À cela s'ajoute la question de l'échelle de référence. En effet, comme nous aurons l'occasion de le voir à travers cette étude, le concept de logement social prend des significations totalement différentes d'un pays à l'autre (voire à des échelles plus fines). Afin de ne pas produire de réflexions trop générales qui seraient difficilement rattachables à une réalité effective, nous n'étudierons donc que le logement social français, estimant que la raison d'être du logement social ne peut être réellement définie universellement dans le contexte actuel.

Voici un schéma qui résume donc notre champ d'étude :

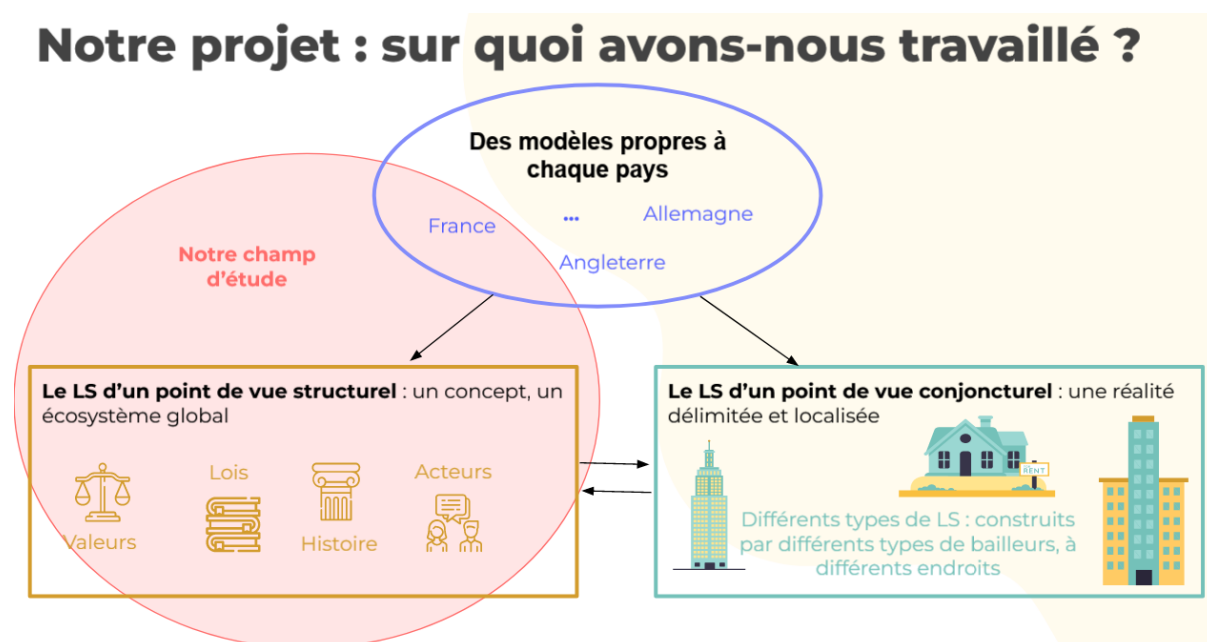


Figure 2 : notre champ d'étude dans l'univers du logement social.

Ensuite, concernant la problématique, nous avons décidé d'étudier la valeur du logement social par le biais de la signification du terme « social » : **en quoi le logement social est-il vraiment social ?** Nous justifierons ce choix dans une partie du livrable dédiée (cf. partie « Cheminement et réflexions vers une problématique »), mais l'idée ici est de montrer combien cette notion de social est structurante dans la raison d'être du logement social et de présenter les questionnements qu'elle soulève : en quoi le social est-il davantage qu'un simple qualificatif ajouté au logement ? Quels flous conceptuels, quelles tensions se cachent derrière cette dimension sociale du logement ?

Ainsi, nous souhaitons proposer à Plein Sens, non une réponse à la question « Qu'est-ce que la raison d'être du logement social ? », mais plutôt un potentiel outil de travail synthétisant nos réflexions préalables à une démarche de définition de cette raison d'être. L'objectif d'un tel outil est multiple :

- **Identifier les différentes acceptions du terme « social »** : étant donné que Plein Sens intervient auprès des bailleurs sociaux pour définir leur raison d'être, ce point peut lui permettre d'identifier plus précisément à quelle acception du social les acteurs rencontrés font référence dans leurs propos ; cela peut aider à cerner ce qui compte vraiment, ce qui est essentiel dans cette notion, et, par conséquent, de...
- **Hiérarchiser les différentes acceptions du social** : toutes n'étant pas forcément essentielles, elles participent plus ou moins à la raison d'être du logement social ; il convient alors de déterminer lesquelles jouent quel rôle vis-à-vis du logement social ;
- **Le cas échéant, les définir plus précisément** : comme nous le verrons au travers de cette étude, certaines de ces acceptions manquent de clarté et de précision, alors que définir la raison d'être du logement social demande d'avoir une idée claire de ce que les termes signifient ; nous proposons donc, pour ces acceptions, différentes possibilités concernant leur signification exacte, sans pour autant opter pour l'une d'entre elles (ce choix revenant aux acteurs concernés) ;
- **Trouver des voies d'équilibre entre elles** : certaines acceptions s'opposent également, ou à tout le moins entrent en tension les unes avec les autres ; nous proposons une modélisation de ces tensions ainsi que quelques pistes de voies d'équilibre qui pourront être définies plus précisément avec les acteurs concernés.

Cet outil que nous proposons est nécessairement incomplet (cf. partie « Méthode et précautions »). Il se veut surtout constituer une base de réflexion organisée, en vue du travail de Plein Sens de définition de la raison d'être des bailleurs sociaux. Il sera à compléter par d'autres études et d'autres réflexions. D'ailleurs, nous n'avons pas ici centré nos propos sur les bailleurs sociaux, mais sur le logement social, et ce, pour deux raisons : la commande de Plein Sens portait sur le logement social, d'une part, et il est, selon nous, nécessaire de définir la raison d'être du logement social pour ensuite formaliser celle d'un bailleur social, d'autre part. En comprenant et exprimant l'utilité de leur outil/objet de travail pour la société, les bailleurs sociaux pourront plus facilement décrire leur propre raison d'être.

Le présent livrable a donc pour objectif de présenter cet outil ainsi que les différentes réflexions qui l'articulent. Il présente plusieurs sens de lecture : il peut être parcouru de manière linéaire du début à la fin (à peu de choses près, il reprend l'ordre de la soutenance) ou bien dans

un ordre différent. La première partie a pour objet la justification de la problématique choisie. Elle est suivie de trois volets apportant des réponses à cette problématique selon trois échelles différentes : celle du locataire (que signifie « faire du social » dans le logement social ?), celle du collectif (qu'est-ce que « faire communauté » dans le logement social ?), et celle de la société (en quoi le logement social permet-il ou non de « faire société » ?). Chacune de ces parties s'intéresse à divers sens que recouvre la notion de social. Ensuite, le livrable comporte un volet de présentation d'une analyse systémique du logement social (« Faire système ») : cette analyse n'a pas été réalisée dans le cadre de ce projet, mais nous paraît assez essentielle pour figurer dans le plan de ce document. Nous y présentons son intérêt et quelques pistes de réflexion. Enfin, la fin du livrable consiste en une synthèse des réflexions produites tout au long de l'étude. Elle peut être considérée également comme un sommaire du reste du livrable, puisqu'elle renvoie aux différentes parties déjà mentionnées, et ainsi être lue avant le reste.

3. Méthode et précautions

Avant de présenter le contenu de nos réflexions, nous aimerions également expliquer notre démarche, la manière dont nous avons travaillé, ainsi que quelques limites à notre étude.

Concernant notre « méthode », nos réflexions s'appuient en grande partie sur des lectures bibliographiques (ouvrages historiques, sociologiques, philosophiques, juridiques, etc.) et sur des entretiens que nous avons réalisés à Noisy-le-Sec. Nous avons en effet effectué seize entretiens semi-directifs d'une heure environ, avec différents acteurs : deux chargés d'aménagement, une directrice du service technique, une directrice du logement, une chargée de la gestion des demandeurs de logement, une conseillère en économie sociale et familiale, une comptable, deux employés d'immeuble, deux gardiens, trois locataires et deux membres de l'amicale des locataires. Tous les salariés mentionnés travaillent au sein du bailleur social Noisy-le-Sec Habitat (NLSH), et les locataires vivent dans des logements gérés par ce même bailleur. Ces entretiens ont été déterminants dans l'établissement de notre problématique et dans l'avancement de nos réflexions, de par leur richesse et leur diversité. Nous appuierons donc souvent nos propos sur des *verbatim* ou des idées issus de ces échanges. Par ailleurs, nos guides d'entretien sont présentés en annexe de ce livrable.

En plus de ce travail également mené en parallèle par Plein Sens, nous avons essayé d'apporter notre regard de groupe. En tant qu'étudiants en urbanisme et surtout en HuTech, d'une part : nous avons mobilisé nos apprentissages en analyse de la valeur ainsi qu'en histoire des techniques ; nous avons également essayé de mettre en pratique nos connaissances/compétences en problématisation et en schématisation afin de produire un document cohérent et visuel. Et d'autre part, nous nous sommes aussi appuyés sur les sensibilités, les appétences et éventuellement les connaissances de chacun·e pour alimenter nos réflexions.

Cependant, nous sommes conscients de certains biais et limites à notre étude.

Tout d'abord, nous avons fait le choix de n'étudier que les logements sociaux collectifs. Selon l'USH, ces derniers représentent en effet 84 % du parc social¹⁰, ce qui justifie la production d'une réflexion sur ce type de logements. De plus, beaucoup de nos réflexions sont généralisables aux logements individuels. Mais étant donné qu'elles n'ont pas été produites en ce sens, nous préférons expliciter cette limite de notre production.

Ensuite, le logement social est un sujet très vaste et riche, dont nous n'avons qu'une connaissance partielle. Comme nous le verrons, il comprend beaucoup de thématiques et de sujets différents et complexes que nous n'avons pas pu explorer entièrement. Ainsi, nos réflexions sont sans doute incomplètes et nécessitent un approfondissement. C'est d'ailleurs en partie la raison pour laquelle nous ne définirons pas dans cette étude la raison d'être du logement social.

Enfin, comme dit ci-dessus, les entretiens effectués au sein de Noisy-le-Sec Habitat se sont révélés très enrichissants pour notre étude. Cependant, ils apportent un biais à notre réflexion. En effet, nous n'avons rencontré qu'un seul bailleur social : en dépit de la diversité des acteurs avec lesquels nous avons pu échanger, la réalité du logement social qui nous a été dépeinte est nécessairement fortement empreinte du contexte propre à cette commune, ne serait-ce que par le fait qu'elle se situe en région parisienne, dans une zone à forte concentration de logement sociaux. Nous avons bien sûr essayé au mieux de distinguer les éléments révélateurs d'une réalité structurelle de ceux purement conjoncturels afin de produire une réflexion la plus généralisable possible, mais il reste un risque relatif à ce biais.

¹⁰ Enquête réalisée par l'USH... *op. cit.*

Cheminement et réflexions vers une problématique

Nous allons désormais retracer le cheminement de pensée qui a mené à notre problématique.

Nous avons été sollicités afin de décrire le fonctionnement du logement social. Nous avons donc commencé notre investigation par des recherches bibliographiques. Nous avons alors une première vision du logement social : un logement à bas loyers afin de pouvoir loger les plus démunis. Or, les entretiens ont été une véritable source de révélation, de prises de conscience venues révolutionner notre étude.

D'une part, nous nous sommes aperçus que les loyers n'étaient plus si bas, tout du moins dans le contexte étudié, et par rapport aux prix du privé. Un locataire témoigne : « j'ai un F4 à 750€, mais si je pars, ça coûte 1 200€ pour un nouveau locataire. Le loyer explose ».

Si ce que nous considérons comme la caractéristique principale d'un logement social s'avère fausse, **quelle est la différence entre un logement social et un logement non social ?** Une employée témoigne par ailleurs « Je ne sais pas [en parlant de ce qui fait la différence entre logement social et non social], parce que la différence de prix ne change plus tant. Nos logements sont trop chers, je ne sais pas comment ils font pour payer ».

En outre, nous sommes revenus sur nos cartographies - schémas mettant en lumière l'environnement d'un acteur - initiales, réalisées avant les entretiens. Ci-dessous, vous pouvez observer une cartographie qui décrit l'environnement du locataire du logement social, c'est-à-dire l'ensemble des acteurs et les relations qui les lient.

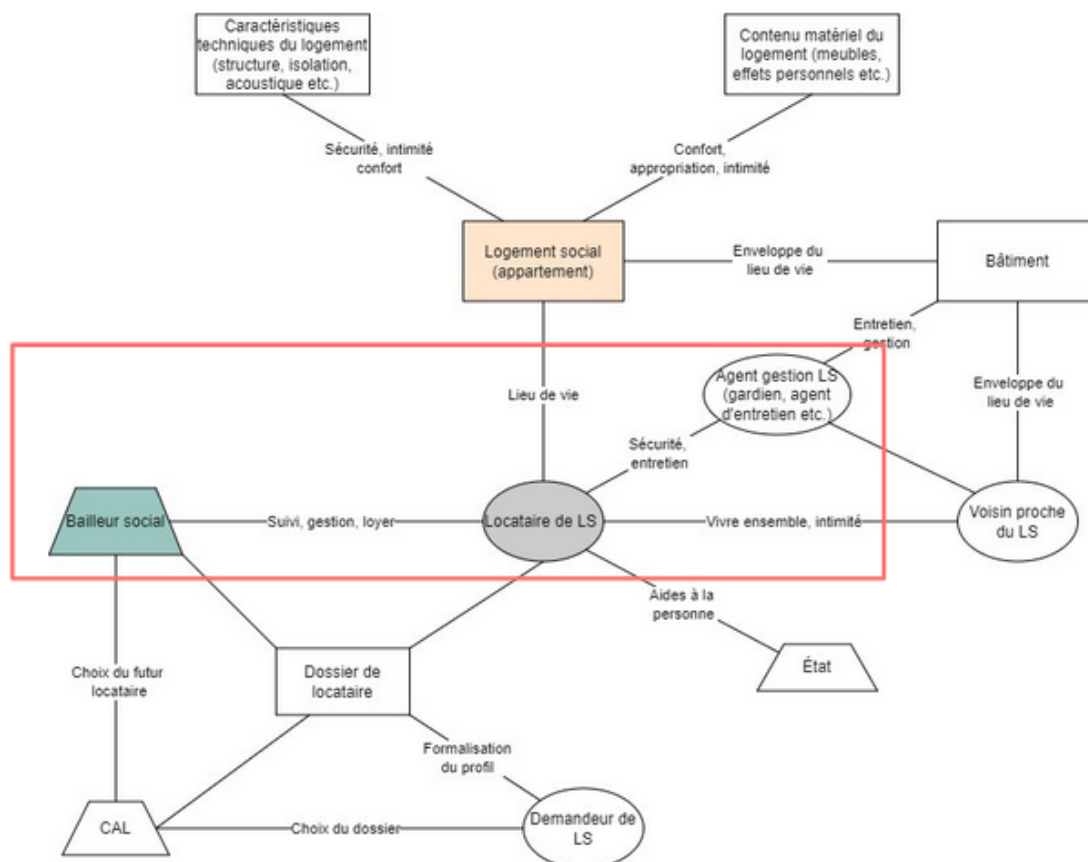


Figure 3 : cartographie du logement social pour le locataire.

Si l'on se concentre sur la relation entre bailleur social et locataire, on observe les qualificatifs « suivi, gestion, loyer ». Or, on s'aperçoit ainsi que nous avons utilisé des termes qui pourraient tout aussi bien s'appliquer à la relation qui unit un bailleur social avec une agence immobilière. Ainsi, qu'est-ce qui différencie concrètement un bailleur social d'une agence immobilière ? Dans les faits, comment se traduit la dimension sociale du bailleur social ?

Si la différence ne se trouve pas dans les loyers et que nous sommes passés à côté de toute la dimension sociale du bailleur social : quelle est-elle ? Finalement, **en quoi le logement social est-il social ?**

1. La prestation sociale du bailleur

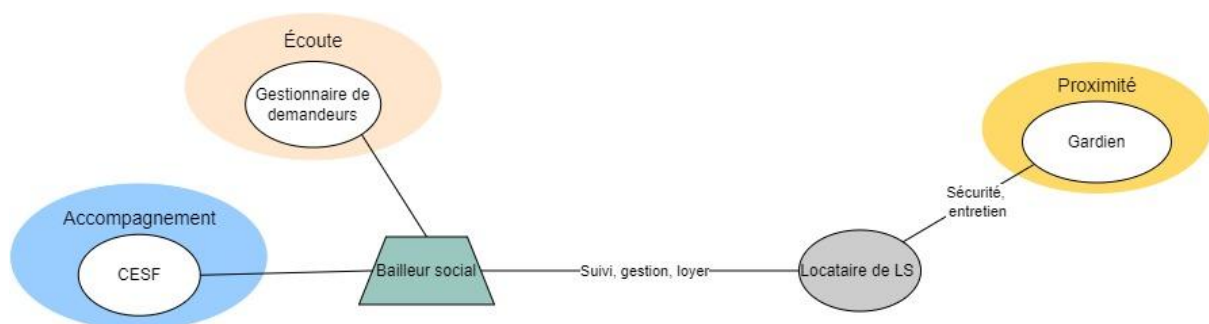


Figure 4 : représentation des caractéristiques « sociales » de certains métiers de NLSH.

Comme dit précédemment, les entretiens ont déclenché, chez chaque membre du groupe, un déclic sur le sens du mot social de logement social. Effectivement, le dialogue avec certains professionnels de NLSH (CESF, gestionnaire de demandeurs, gardien, directrice du logement, etc.) a révélé des caractéristiques particulièrement « humaines » des métiers, presque structurantes pour ces derniers.

a) CESF (Conseillère en économie sociale et familiale¹¹)

La CESF suit individuellement les locataires ayant des problèmes de gestion financière, et donc d'impayés de loyers. Cet accompagnement spécifique implique une connaissance plutôt étroite de la vie des locataires ; par exemple, l'interviewée regardait leurs factures pour identifier les sources de problèmes et dialoguer avec eux, leur donner des conseils, etc. La CESF est également en lien étroit avec les services sociaux, son travail ne se limite pas à la « simple » gestion financière, il s'agit avant tout d'un accompagnement social qui passe par cet aspect. Toutefois, il s'agit d'un service facultatif de NLSH pour leur permettre de retrouver une situation financière suffisamment stable et éviter les impayés. Il arrive régulièrement que les locataires endettés ne saisissent pas cette opportunité d'accompagnement et finissent expulsés pour faute d'impayé : « Au bout d'un moment, trop de social tue le social. »

¹¹ Au travers des quelques recherches réalisées sur le poste et des entretiens, nous avons essentiellement été confrontés à des femmes CESF. Ainsi, pour faciliter la narration vis à vis des verbatim, nous emploierons de manière arbitraire CESF au féminin. Nous ne savons pas si, statistiquement, les personnes à ce poste sont davantage de genre féminin ou masculin.

En revanche, ce scénario est évitable et l'interviewée éprouve une joie sincère quand elle parvient à aider les locataires à mieux gérer leurs finances et conserver leur logement, surtout après des mois voire des années d'accompagnement : « Au moins, la personne va pouvoir avancer. »

L'échange nous a montré que l'accompagnement qui se joue ici va bien au-delà de la question purement économique. Une situation d'endettement implique souvent de lourdes causes et conséquences et ainsi, des situations de vie potentiellement très difficiles. Dans son travail, la CESF s'y confronte donc directement en accompagnant les locataires qui parlent généralement de leurs problèmes, elle finit par bien les connaître.

b) Gestionnaire de demandeurs

La personne que nous avons rencontrée à NLSH est la seule à exercer ce poste chez le bailleur. Cela n'est pas amené à durer mais NLSH détient la fonction de « guichet enregistreur » (qui sera bientôt uniquement remplie par la commune de Noisy-le-Sec), c'est-à-dire, la possibilité d'enregistrer le dossier d'un demandeur de logement social qui ne voudrait ou ne pourrait pas le faire sur la plateforme en ligne destinée à cela (personnes âgées, personnes dans l'incapacité de lire ou d'écrire, etc.). L'interviewée doit elle aussi faire face à des individus en situation de détresse ou de mal être et se disait complètement épuisée en fin de semaine par l'intensité des émotions suscitées dans ces échanges. La « bonne réalisation » de son travail semblait résider dans ses capacités d'écoute des différents demandeurs de logement.

Les échanges avec la CESF, la gestionnaire des demandeurs et la directrice du logement ont mis en valeur certains points nodaux spécifiques à leurs métiers.

« Patience, écoute, compassion, empathie, organisation » sont les qualités requises par le métier selon la CESF. Bien que cela n'ait pas été formalisé de la même manière par les deux autres interviewées, des éléments similaires sont ressortis des entretiens. La question des qualités peut sembler très conjoncturelle et subjective de prime abord, mais on réalise rapidement que ces métiers les rendent parfaitement structurantes pour permettre leur bon exercice.

Par ailleurs, cet engagement de soi semblait être à la fois une raison d'être de ces trois métiers ; sans mettre de sa personne, de ses émotions et de sa sensibilité dans son métier, celui-ci n'a pas d'intérêt ou ne peut pas être exercé correctement ; mais c'est également cet investissement qui rend son exercice difficile : « Quand tu sors du travail, il te faut une autre vie, tu ne parles même plus de travail. » Cette citation provient à nouveau de l'entretien réalisé avec la CESF mais la nécessité de se constituer « une carapace » est revenue dans les 3 entretiens.

c) Gardien d'immeuble

Le gardien d'immeuble est « un pilier » nous a déclaré un locataire, il a un rôle très important bien qu'il ne soit pas au sein du siège du bailleur social. Il tient une place singulière à l'intérieur d'un ou plusieurs bâtiments du parc social dans lequel il a son propre logement. Le gardien que nous avons interviewé, un passionné de son métier, nous a confié avoir principalement pour mission d'entretenir les parties communes, d'accueillir les locataires dans le bâtiment et d'assurer une sécurité quotidienne pour les résidents. À travers notre échange nous avons compris qu'il était une figure majeure puisqu'il est aussi le lien privilégié entre le bailleur social et les locataires.

Par exemple, il nous expliquait qu'il pouvait faire remonter les problèmes sur un ballon d'eau chaude rapidement et de façon réactive au service technique. Et plus encore, ce lien lui confère le rôle de référent administratif pour aider certains locataires. Notre interviewé ajoutait que le lien avec le bailleur social doit être soigné absolument et qu'il trouvait cela important d'être écouté par le bailleur : « on se fait écouter, ce qui fait que l'on a une qualité de travail qu'il n'y a pas forcément chez tous les bailleurs sociaux », et ainsi il ajoute « on se sent exister dans la société ». Nous nous sommes rendus compte que le fait d'être proche des locataires au quotidien lui donne un rôle de confident, qui va au-delà de ses principales missions. Ce rôle d'accompagnement et d'écoute qui découle de la proximité certaine du gardien auprès des habitants, s'avère plus structurel pour le LS que ça ne l'est pour le parc locatif privé. Le suivi semble donc davantage individualisé par le bailleur social que dans le cas d'un contrat avec un propriétaire ou une agence immobilière. Notons aussi que la CESF nous a partagé l'intérêt d'un passage temporaire pour certains locataires dans des résidences sociales¹². L'accompagnement qui peut y être présent permet, par exemple, aux locataires de s'habituer ou de se réhabituer à prendre en charge un logement.

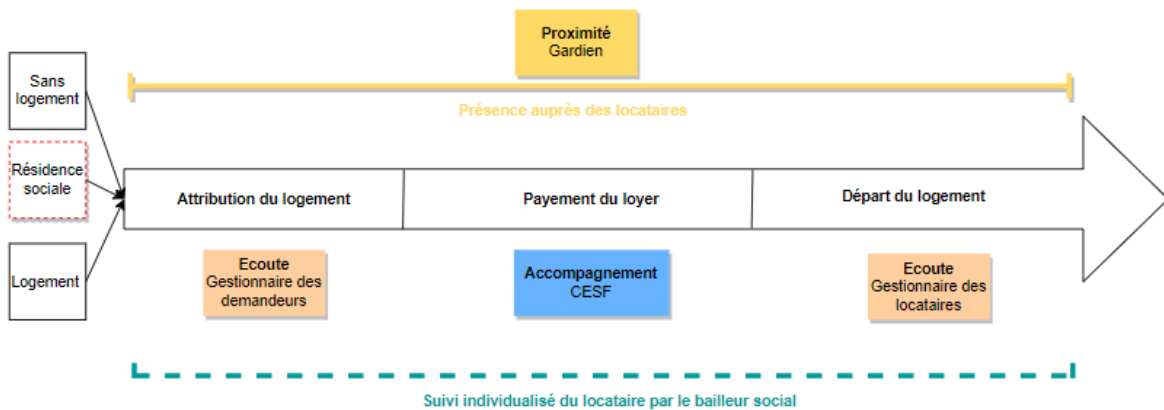


Figure 5 : représentation des situations de vie en lien avec des métiers sociaux dans un logement social.

Les différents postes que nous venons d'étudier : gestionnaire des demandeurs, gardien d'immeuble et conseillère en économie sociale et familiale, montrent qu'il existe un véritable service social au sein du parc social tout au long des situations de vie rencontrées par le locataire. En revanche, cela justifie-t-il pour autant l'adjectif social de logement social ? Ce n'est pas certain. En effet, nos entretiens nous ont fait entrevoir d'autres facettes du social qui viennent nuancer l'idée selon laquelle cet adjectif social proviendrait uniquement du service proposé par les métiers sociaux. Cette réflexion nous invite à nous poser clairement la question de ce que veut dire l'adjectif social dans le logement social.

¹² Les résidences sociales sont des solutions d'hébergement temporaire destinées aux personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun du fait de difficultés à la fois sociales et financières.

2. Que signifie le qualificatif « social » du logement social ?

Que signifie le S de LS ? Que se cache-t-il derrière ce mot que l'on pense connaître et comprendre au premier abord, mais qui est finalement associé à de multiples idées, de multiples acceptions propres à chacun ?

Pour répondre à cette question, nous ne pouvons pas créer une définition nous-mêmes : cela aurait été trop arbitraire. Nous avons donc choisi de nous appuyer sur une définition officielle, c'est-à-dire issue d'un dictionnaire, en l'occurrence le Larousse. Là où nous nous attendions à trouver une unique définition claire, ce dernier nous en a proposé cinq¹³, soit cinq acceptions différentes, de ce même terme.

Voici donc une présentation de ces cinq sens, auxquels nous avons ajouté un mot-clé afin de nous y référer plus facilement.

1. La définition 1 regroupe tout ce « **qui concerne l'amélioration des conditions de vie et, en particulier, des conditions matérielles des membres de la société** ». Nous y associons le mot clé « solidarité ».
2. La seconde définit le social comme tout ce qui « **se dit de métiers, d'organismes, d'activités s'intéressant soit aux rapports entre les individus, les groupes dans la société, soit aux conditions économiques, psychologiques des membres de la société** ». Nous y associons le mot clé « métiers sociaux ».
3. La troisième considère que le social est ce « **qui intéresse les rapports entre un individu et les autres membres de la collectivité** ». Nous y associons le mot clé « sociabilité ».
4. La quatrième s'applique pour tout ce « **qui concerne les relations entre les membres de la société ou l'organisation de ses membres en groupes, en classes** ». Nous y associons le mot clé « structure sociale ».
5. Enfin, la dernière propose une définition du social comme tout ce « **qui se rapporte à une société, à une collectivité humaine considérée comme une entité propre** ». Nous y associons le mot clé « société ».

Au cours de ce mémoire, vous verrez que chacune de ces définitions fait finalement référence à une idée, à un concept abordé. Nous avons donc choisi de nous appuyer dessus tout au long de notre étude, afin de clarifier notre propos, de nous mettre d'accord sur ce que nous entendons précisément lorsque nous parlons du social. Mais surtout, nous essayerons de voir comment elles se lient les unes aux autres, voire comment elles s'opposent lorsqu'on les applique au logement social.

¹³ <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/social/73133>.

A. Faire du social

1. Loger les plus démunis

Nous venons de voir que le terme social a plusieurs acceptions différentes, que l'on peut souvent relier à une partie spécifique de notre étude. En l'occurrence, la première définition du social s'applique lorsque l'on parle du logement social comme d'un logement à faible loyer, dont le but est de loger les personnes les plus démunies. Ainsi, cette première conception du logement social, que nous avons au début de notre étude, fait référence à l'acception 1, au sens 1 du social (cf. figure 17).

2. Des métiers sociaux

Au début de notre réflexion, nous avons pu penser que le social du LS l'était par les métiers sociaux qui s'y rattachent directement (CESF, gardien, etc.) ou indirectement (assistantes sociales par exemple¹⁴). Finalement, il semblerait que ce qualificatif social de LS puisse être compris selon différentes acceptions et l'accompagnement social des métiers sociaux (acception 2) tels ceux étudiés serait l'une d'entre elles (cf. partie « La prestation sociale du bailleur »).

3. Ancrage / passage

Les différentes acceptions du social, une fois appliquées au logement, viennent prendre différentes formes à diverses échelles. C'est ce qui justifie selon nous bon nombre de pertes de valeurs dans le LS ainsi que la complexité pour le définir car ses différents acteurs ne mobilisent pas les mêmes usages de l'adjectif. Certaines acceptions peuvent être mobilisées parallèlement bien qu'induisant des directives contradictoires, sans qu'il n'y ait de bonne ou mauvaise application pour autant. Un premier exemple se manifeste sur le rôle que se doit d'endosser le LS, doit-il constituer un ancrage ou un passage ?

Dans un premier temps, le LS peut être perçu sous l'angle de la définition 1 de l'adjectif, soit l'amélioration des conditions de vie. L'individu réalise l'habiter, considéré comme l'essence de l'Homme par certains philosophes¹⁵. Le sentiment d'habiter se réalise sur un temps long, il se base sur une stabilité sur laquelle investir ses projets à long terme. Cela rejoint les propos du philosophe Matthieu Lahure affirmant : « Comme œuvre de nos mains, nos maisons et nos édifices donnent un sens spécifiquement humain à l'habitat par la projection d'intentions : utilité, durabilité, beauté. Habiter ne consiste plus seulement à occuper la Terre mais à fabriquer un monde¹⁶ ». Ainsi, la transcription de habitat dans le bâti nécessite de

¹⁴ Nous n'avons pas pris le temps de l'évoquer dans le rapport mais les assistants sociaux jouent un rôle très important pour les bailleurs et notamment à l'échelle des CESF. Quand la CESF prend en charge ce qui touche aux finances et au paiement du loyer par le locataire, les assistants sociaux s'occupent de tout ce qui concerne l'alimentation ou encore les vêtements. Finalement, leurs actions sont complémentaires et œuvrent toutes deux en faveur de la stabilité et du bien-être de l'individu.

¹⁵ C'est ce que Heidegger semble par exemple affirmer dans sa conférence nommée : « Bâtir, habiter, penser », *Essais et conférences*, 1951.

¹⁶ LAHURE Matthieu. « L'habitat, la perspective et le monde commun. », *L'habitat, un monde à l'échelle humaine, Implications philosophiques*, 2009.

s'approprier l'espace, alors perçu comme un ancrage. De ce fait, penser le LS comme tel revient à produire une politique sociale du logement.

Pourtant, une autre vision du social, tout aussi légitime peut être mobilisée conjointement. Le LS peut être perçu en tant que tremplin dans la vie de l'individu : « Le LS c'est une aide avant de pouvoir rentrer dans la vie, un passage, un accompagnement pour celui qui commence, un logement d'accès pour personne nécessiteuse, un moyen. »

Pensé de telle manière, le LS s'apparenterait plutôt à un passage, ce qui rentre alors en opposition directe avec la volonté première d'enracinement. On reconnaît alors la définition 4 du social, désignant la structuration de la société en classes. Dans cette optique, le LS est un outil d'intégration, de réduction des inégalités entre classes sociales. On peut alors évoquer une politique sociale par le logement. Ce logement avec une rotation impérative s'appuie en outre sur une autre perception de la définition 1 déjà employée pour l'ancrage. En effet, il permet de fournir un toit aux individus dans le besoin. Il s'adresse aux personnes qui n'auraient pas les moyens d'y avoir accès, ou bien celles pour qui le déboursement du loyer viendrait empiéter sur leurs conditions de vie primaires telles que l'alimentation ou bien un niveau minimum de loisir. Cette fois, ce n'est plus le sentiment d'habiter ontologique qui est abordé mais bel et bien le droit au logement, perçu comme fondamental pour la condition humaine d'un point de vue juridique¹⁷.

Ancrage et passage, ces deux termes agissent en antagonisme lors de la retranscription concrète : la construction et la mise en place du système régissant le logement social.

On observe que la première application de la définition 1, permettant la réalisation du sentiment d'habiter, induit la saturation du parc foncier. Ce manque de rotation provoqué par l'ancrage des habitants s'oppose à l'autre vision du rôle du LS : la place vacante pour les demandeurs dans le besoin. L'embouchement du parc social peut aussi empêcher de propulser un plus grand nombre de personnes vers de meilleures conditions de vie, et ainsi d'atteindre l'idéal d'une réduction de la fracture entre classes sociales (définition 4). Par conséquent, le logement est alors pensé par ses acteurs comme un passage, mais entraîne auquel cas bien souvent un manque de projection pour les locataires. Usuellement traduit par un mal-être individuel, ce sentiment peut s'étendre vers des dérives plus aiguës impactant d'autres échelles telles que la dégradation d'espace commun, ou un manque d'investissement dans le collectif, que nous décrirons plus amplement ci-après.

¹⁷ On le retrouve dans les 10^e et 11^e alinéas du préambule de la Constitution du 27 octobre 1946. Ou bien récemment, par l'engagement de l'Etat vis-à-vis de la population au travers du droit au logement opposable DALO (2007, actualisation en 2014 et 2017 avec la loi ALUR et la loi égalité et citoyenneté).

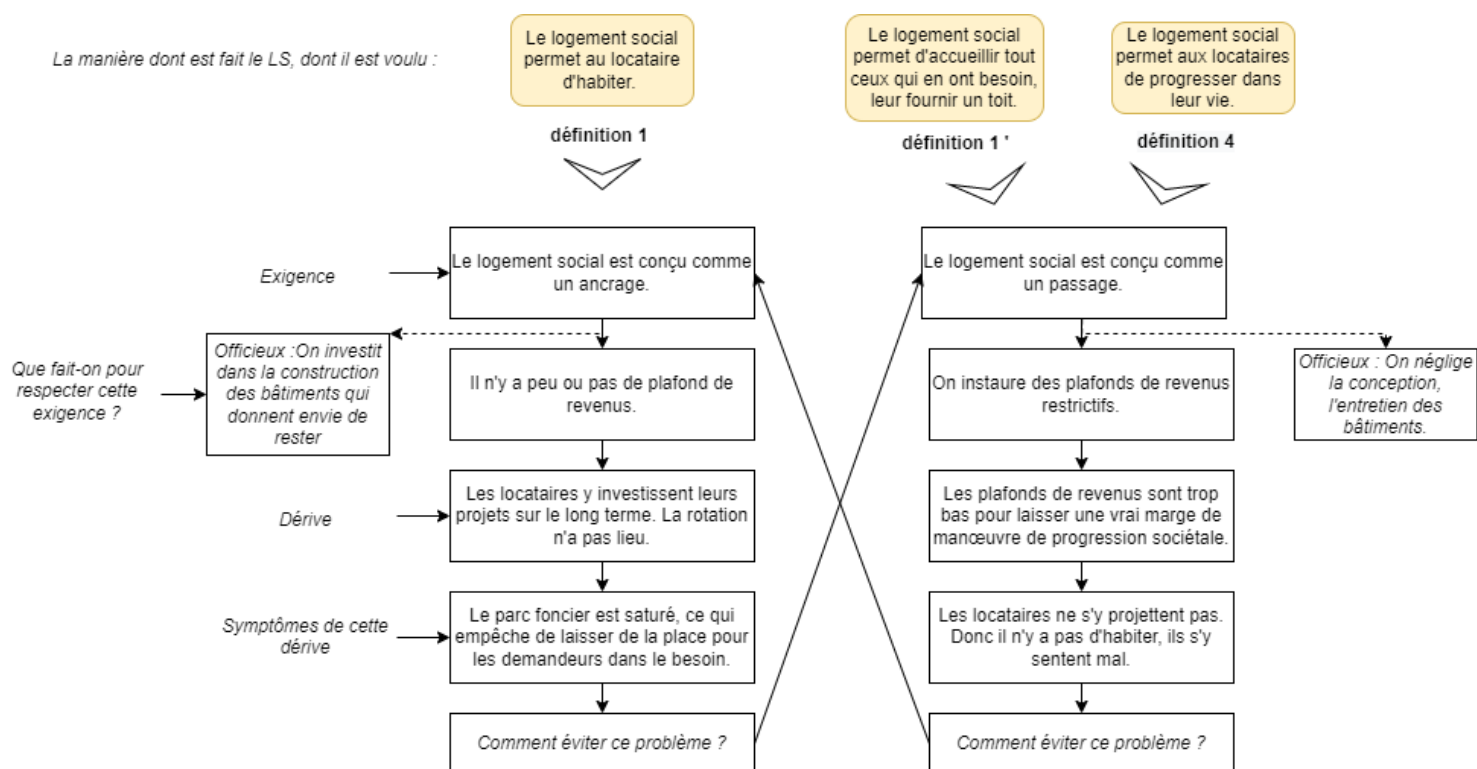


Figure 6 : la tension qui émerge entre différentes manières de penser le rôle du LS.

Après s'être questionné sur les dérives que peuvent entraîner ces conceptions opposées du logement social sur l'individu, il faut s'intéresser à leurs conséquences sur le collectif. Ici aussi, on remarque la nécessité de l'ambivalence du LS, à moitié ancrage, à moitié passage. Effectivement, il est difficile de s'imaginer qu'un collectif puisse se former dans le logement social si l'on considère celui-ci comme un passage. En effet, ses usagers, convaincus alors du caractère éphémère de l'occupation de leur gîte, ne verraient plus un grand avantage à tisser des liens, puisqu'ils sauraient alors que la rupture avec ceux-ci est nécessairement proche. Donc, de ce point de vue, il faut que le logement social soit un ancrage. Mais à l'opposé, les entretiens réalisés ont permis de relever plusieurs phrases disant : « on s'entraide », « on a vécu des choses difficiles ensemble ». En entendant ces mots, on comprend que si du collectif se forme dans le logement social, c'est parce que ses locataires avancent sur un chemin accidenté, traversent un passage. Le collectif est donc un autre enjeu critique de cette importante tension à laquelle est soumis le logement social : il doit être un ancrage et, de manière paradoxale, également un passage.

Les questions traitées ici en soulèvent d'autres auxquelles il faudra répondre pour pouvoir définir la raison d'être du logement social. Premièrement, si le logement social est un passage, alors, sur quoi est-il censé déboucher ? On retrouve ici alors la question du sens du « social » dans « logement social » : ce dernier est-il un passage vers de meilleures conditions de vie (déf. 1) ? vers une meilleure place dans la société (déf. 4) ? Est-il le symptôme d'une société en transition, qui en aurait besoin pour s'améliorer (déf. 5) ?

On a traité ici la tension ancrage/passage comme une opposition fondamentale, car cela était commode pour présenter les répercussions de ces différentes manières de voir le logement

social. Évidemment, l'antinomie n'est pas si naturelle. Il faudrait peut-être voir le logement social comme quelque chose de solide, mais qui n'empêche pas le mouvement, et au contraire le rend possible et l'y incite. En somme, au lieu de l'envisager comme une ancre difficile à déplacer, on peut se l'imaginer comme un bateau fiable, qui permette de naviguer sur une mer houleuse.

Enfin, il est ici tentant d'invoquer le concept simondonien d'équilibre métastable. En effet, si le logement social doit être à la fois ancrage et passage, c'est-à-dire stabilité et mouvement, ce vers quoi il doit tendre est donc l'équilibre « métastable ». Il remplirait alors toutes les conditions de l'habiter, sans contraindre l'expression d'une certaine vie, nécessaire au logement social.

B. Faire communauté

1. Le collectif

Désormais, nous allons aborder le logement social sous l'angle de la définition 3, c'est-à-dire du social comme tout ce qui « intéresse les rapports entre un individu et les autres membres de la collectivité ». Nous essayerons de voir si l'aspect collectif, la communauté, est une partie intégrante du logement social et de sa raison d'être. À quel point le collectif est-il pris en compte dans l'élaboration des logements sociaux ? À quel point est-il souhaité, apprécié par les locataires ?

Fonction ou contrainte ?

Au début de notre étude, nous voyions le collectif comme une contrainte issue de la « forme » du logement social, c'est-à-dire induite par des aspects économiques, des contraintes spatiales, des raisons pratiques en somme (après la guerre, il fallait loger énormément de gens, dans des limites spatiales et économiques restreintes).

Cependant, les entretiens ont montré que le collectif n'est pas toujours vécu comme une contrainte, que ce n'est peut-être pas qu'un effet collatéral. Un locataire interviewé va jusqu'à préciser que pour lui, « le LS, c'est plus la proximité avec les gens, les voisins. On se parle plus facilement, le fait qu'on soit de cultures différentes, c'est plus convivial ».

Certains locataires mettaient en avant le fait de rester en LS pour cet aspect collectif, du fait de toute la solidarité et de l'entraide qui viennent avec : « il y a vraiment de la bienveillance, on se dit bonjour, on se demande des nouvelles des uns et des autres ». Ainsi, il se pourrait que ce soit une fonction du logement social, au sens où le LS n'existerait pas sans collectif (il lui serait inhérent) et émergerait d'une volonté potentielle du bailleur.

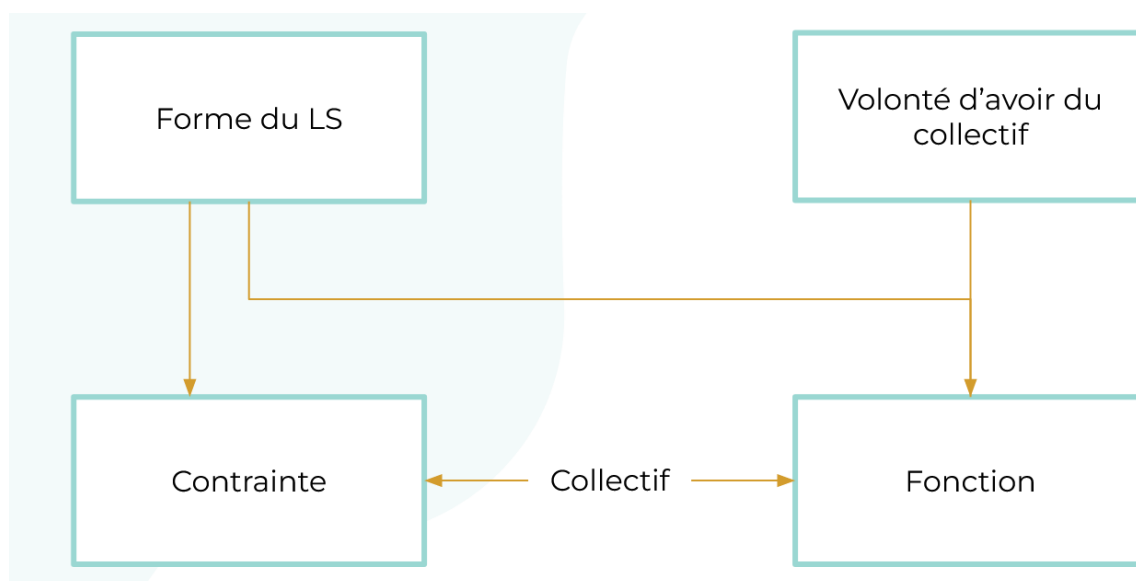


Figure 7 : le collectif à la fois comme contrainte et comme fonction du LS.

Or, on peut se demander d'où vient cette volonté d'avoir accès à du collectif. Ne serait-ce pas, finalement, une forme d'accommodation à la contrainte précédemment citée, (*i.e.* puisqu'il y a du collectif de fait et que ça ne peut pas être autrement, autant faire en sorte que ce soit positif, qu'il y ait du vivre-ensemble plutôt que des conflits) ? On peut donc légitimement se demander si le collectif est bien une fonction du LS, puisque si cette relation entre contrainte et volonté existe, alors le collectif ne peut être considéré comme une fonction du LS.

Dans le cadre de la définition de la raison d'être du logement social, il sera essentiel de se pencher sur cette question du collectif, afin de déterminer si cet aspect mérite d'être pris en compte, d'être pensé. Finalement, il s'agira de voir dans quelle mesure le collectif est une contrainte, une fonction ou bien les deux. En quoi cela se reflète-t-il sur les mesures prises par les acteurs, et en quoi cela affecte-t-il la vie des locataires ?

Pour aller plus loin : des questionnements autour du collectif

On vient donc de voir que le collectif devait remplir une fonction « permettre au locataire d'avoir accès au collectif ». Il réalise cela en permettant aux locataires de vivre ensemble. Maintenant, il ne faut pas oublier que le logement social est avant tout un logement, et doit donc répondre aux nécessités de l'habiter. Un de ses rôles est donc de garantir l'intimité, ce qu'il fait en permettant au locataire de s'isoler. On voit donc ici apparaître une tension : le logement social doit à la fois permettre de vivre ensemble et de vivre seul. Le vivre-ensemble fait référence à l'acceptation 3 de « social » ; le vivre-seul à la définition 1, puisqu'il fait partie des conditions de vie. On peut schématiser cela :

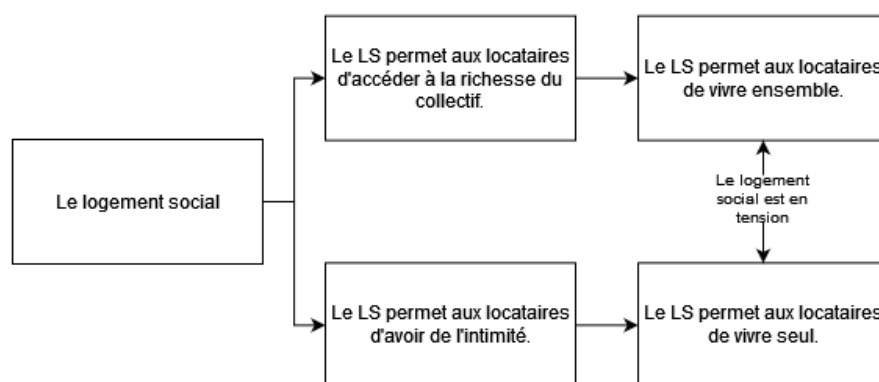


Figure 8 : présence d'une tension dans le parallèle collectif-intimité.

Toutefois, en poussant la tension vers le concret, en regardant comment les fonctions sont remplies, on voit que la condition de vivre-ensemble est remplie au niveau du bâtiment, car ils sont collectifs ; et que l'impératif d'offrir un chez-soi privé est réalisé au niveau du logement. On

comprend donc que la tension, le problème soulevé ci-dessus ne se pose en réalité pas. Effectivement, les exigences opposées ne s'appliquent pas à un seul et même terme mais à deux différents : le bâtiment et le logement.

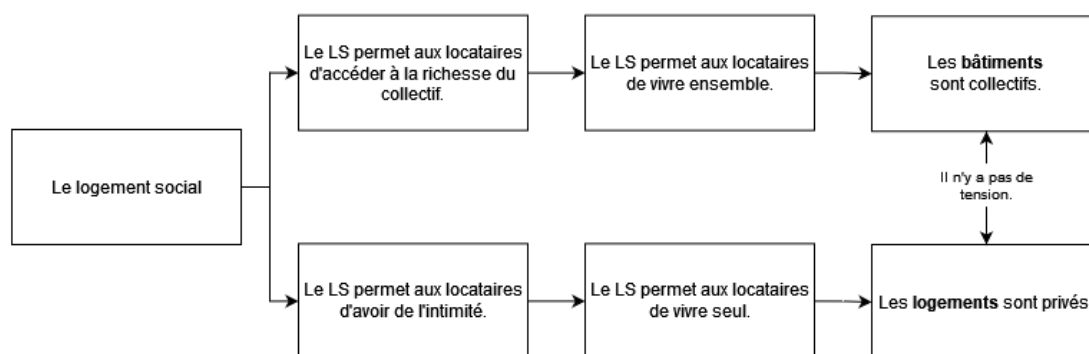


Figure 9 : absence de tension dans le parallèle collectif-intimité.

Cependant, bâtiments et logements, pour être différents, doivent être séparés par un seuil. S'il n'existe pas, il y a des interactions entre collectif et intimité, qui créent alors un déficit de cette dernière et à terme l'accomplissement de l'habiter. La question qui se pose ainsi, au niveau conjoncturel est : « Le seuil de tel ou tel logement est-il bien imperméable ? »

Ce mot de « seuil » semble important si l'on veut définir la raison d'être du logement social. En effet, il permet de synthétiser deux acceptions du terme social que l'on pourrait croire opposées.

Une autre interrogation que soulève cette notion de seuil est celle de sa place. Actuellement, le seuil est matérialisé par la porte du logement : d'un côté le collectif, de l'autre le privé. Mais, dans une logique d'économie d'espace, qui est importante dans le système actuel visant la rentabilité, pourquoi ne pas déplacer ce seuil et proposer des cuisines, salles de bain, etc. communes et faire des colocations sociales ? Le seuil deviendrait la cloison de la chambre. Mais on voit alors apparaître le risque qu'il n'y ait plus assez d'espace privé, et donc à nouveau un manque d'intimité. À l'opposé, on peut penser que dans l'état actuel des choses, il n'y a pas assez d'espace privé et que la fragmentation pourrait avoir lieu plus tôt, en implantant par exemple des portes à chaque couloir, franchissables à condition d'habiter dans un des appartements qu'il dessert. Mais alors, le contact entre les gens s'en trouverait réduit, et un danger pour le collectif émergerait. On peut essayer de trouver une voie d'équilibre pour la répartition de la quantité d'espace à donner au collectif et à l'individu seul à l'aide de cet antagonisme :

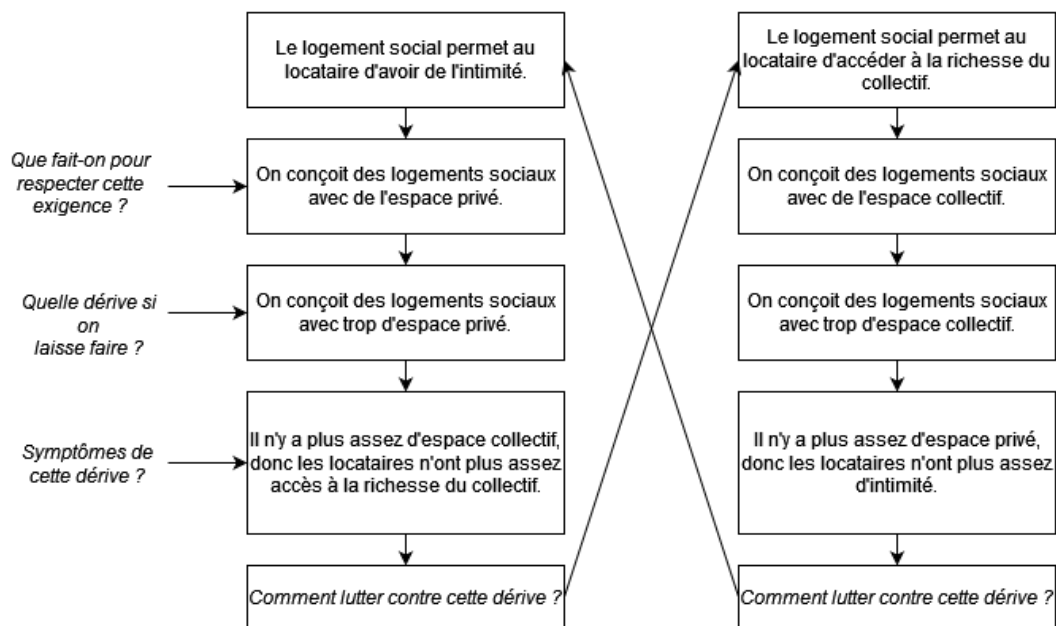


Figure 10 : antagonisme entre intimité de l'individu et place du collectif.

On a montré que, quelque part, le logement social revêtait la fonction d'offrir à ses locataires l'accès à un collectif. Comme nous l'avons déjà dit, les locataires avec lesquels nous avons échangé nous ont confié que le collectif était fondamental : « Le collectif, quelle richesse ! ». Toutefois, ils ont également souligné que la proximité générait des problèmes : « on entend la télé », « on entend la perceuse ». La question qui émerge alors est celle-ci : comment obtenir un « bon » collectif ? Comment créer le maximum de richesse du collectif, tout en limitant ses externalités négatives ? Des entretiens sont ressortis deux facteurs avec lesquels jouer afin de « rentabiliser » le collectif. Le premier est sa taille. En effet, à partir d'une certaine quantité d'individus dans le collectif d'un bâtiment ou d'un quartier, un seuil de contre-productivité est franchi. À partir de celui-ci, il y aura des individus avec lesquels on ne peut pas échanger et dont on subira tout de même les externalités négatives. Il faut donc limiter la taille du collectif. D'autre part, l'intérêt du collectif dépend de son « agencement ». On veut ici souligner le fait que l'on peut chercher à maximiser les échanges, les discussions entre individus, c'est-à-dire à favoriser la richesse du collectif en modifiant la morphologie physique du logement social. Une proposition pour améliorer le logement social et jouant sur ces deux facteurs, faite par une personne vue en entretien, a été formulée comme telle : « Il faut renverser la tour. » Le geste, fort par sa simplicité, était justifié par le fait qu'il y avait trop de monde dans trop peu d'espace au sein des tours hautes. Mais on a aussi compris grâce à un autre entretien, dans lequel l'interviewée comparait les différents logements sociaux dans lesquels elle avait vécu, qu'un logement collectif bas permettait la configuration des interactions autour de la cage d'escalier, et non de l'ascenseur, moins propice aux échanges plus longs.

2. Le concept de mixité sociale

Lorsque nous évoquons le collectif dans le logement social nous pouvons assez vite penser à l'idée de mixité sociale. De fait, ce concept de mixité sociale est massivement répandu en France. Il peut renvoyer d'abord à une idée de lutte pour effacer la séparation des différentes classes sociales. Cela renverrait à la définition 4 sur la structure sociale.

a) Le flou de la notion

L'origine du mot mixité vient du terme « mixte », du latin *miscere* qui signifie mélange. C'est à partir des années 90 que le terme de mixité sociale fait son apparition dans l'univers collectif. Ce concept réunit deux termes : mixité et social. Comme nous l'avons évoqué précédemment dans notre étude, le terme social renvoie à de nombreuses acceptions. Ajouter ce terme à celui de mixité nous invite dans un premier lieu, en empruntant la même démarche de clarification de l'adjectif social, à nous référer à la définition du dictionnaire Larousse pour ce mot : « Cohabitation, dans une zone géographique ou une collectivité donnée, d'individus ayant des origines ethniques, sociales, culturelles différentes. » On retrouve ici la définition 4 de la structure sociale.

Le concept de mixité occupant systématiquement une place dans les discussions autour du LS en France, nous avons souhaité approfondir ce point afin de comprendre ce qu'il en retourne. Néanmoins, en nous appuyant sur nos lectures et entretiens pour établir une définition de ce terme, nous nous sommes rapidement rendus à l'évidence qu'il existait un réel flou autour de ce concept de mixité sociale. Ce flou relatif semble par ailleurs plutôt contradictoire au vu de sa large diffusion dans les esprits. Une interviewée confiait même : « la mixité sociale est un joli mot qui ne veut vraiment rien dire ». Or, si l'on considère selon Camus que « Mal nommer un objet, c'est ajouter au malheur de ce monde », il convient de clarifier l'emploi de ce concept. Pourquoi la notion de mixité sociale est-elle si problématique ?

Nous nous sommes en partie appuyés sur la lecture d'un article « La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ?¹⁸ » de Philippe Genestier, un architecte et urbaniste qui a travaillé sur l'histoire des politiques urbaines. L'auteur y décrit les différents facteurs de flou du concept de mixité sociale, que nous allons à présent explorer.

Premièrement, ce mot mixité est flou puisqu'il existe plusieurs types de mixité réunis sous le même vocable : mixité générationnelle, professionnelle, religieuse, ethnique et culturelle ou même fonctionnelle (agencement de bâtiments à usages distincts, privé et social, côte-à-côte).

De plus, ce contenu polysémique s'applique à des échelles variées à l'intérieur desquelles « la cohabitation sociale » doit prendre place. Effectivement, tenter de prendre en compte cette idée de mixité sociale à une échelle macro n'aura pas du tout les mêmes implications qu'à une échelle micro.

¹⁸ GENESTIER Philippe, « La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? », *Espaces et sociétés*, 2010, pp. 21-35.

Ensuite, selon les idéologies politiques sous-jacentes, cela n'aura pas les mêmes implications, ni les mêmes effets. Philippe Genestier explique qu'une idéologie dite « de droite » s'attachera plus à promouvoir par ce concept une volonté d'accession à la propriété privée et une idéologie « de gauche » plutôt à une volonté d'introduire des couches modestes dans des communes aisées par exemple.

Enfin, dans l'article Philippe Genestier écrit que ce concept de mixité sociale est utilisé dans des régimes discursifs différents selon le contexte d'emploi.

Parfois, ce terme s'inscrit dans un discours ayant recours à la morale. D'une part, il renverrait ainsi à un slogan d'harmonie sociale, d'un certain vivre ensemble, une notion de faire communauté. D'autre part, ce concept relaye un mythe à propos duquel tout le monde s'accorderait qu'il serait forcément bénéfique de faire de la mixité sociale. Enfin, il renvoie à un énoncé utopique qui signifierait que la mixité n'est pas atteignable en soit mais qu'il est bon d'en parler, comme une fiction partagée par la société.

D'autres fois, ce mot tend à être utilisé comme une description statistique. Ainsi, faire de la mixité reviendrait à faire vivre ensemble des quotas de populations selon leurs caractéristiques (revenus, statut social, etc.). L'usage de ce concept impliquerait alors une quantification et une normalisation des individus dans des catégories.

Finalement, ce terme peut être employé comme objet de rhétorique tel un argument d'autorité qui consisterait à dire le contraire de ce qu'il sous-entend. Autrement dit, le concept pourrait être vu au premier abord sous un aspect vertueux puis en regardant de plus près on se rendrait compte qu'il n'est pas appliqué en faveur des populations. Philippe Genestier relevait un exemple concret de ce type de discours ambivalent sur la mixité sociale : « interdire certains lieux à ces populations sous prétexte que leur arrivée produirait un déséquilibre ou accentuerait la ghettoïsation.¹⁹ »

Une fois avoir décrit les différents facteurs de flou de ce concept de mixité sociale, il reste pour autant non évident de comprendre le sens prêté au vocable de mixité, d'autant plus qu'il reste sûrement d'autres sens et contextes d'emploi à explorer. En effet, les acteurs qui le mobilisent passent d'un argumentaire à un autre sans s'en rendre nécessairement compte. Ainsi, la majeure partie des débats à ce propos tendent aux dialogues de sourds, les acteurs ne désignent pas la même chose, ou alors ne parviennent pas à se comprendre. Le débat peut alors se concentrer à définir les termes employés, sans pour autant s'accorder aux raisons qui justifient la mixité sociale.

¹⁹ *Ibid*, p. 21.

b) Comment lutter contre ce flou ?

Les parties précédentes ont présenté le flou problématique qui recouvre le concept de mixité sociale. La mixité sociale est porteuse de significations multiples, évolue selon l'échelle à laquelle on y fait référence, induit des réalisations concrètes très diverses selon le bord politique énonciateur ou encore, s'emploie dans des contextes discursifs variables (rhétorique, statistiques, énonciation d'une utopie ou d'un idéal, etc.). Tout le monde l'emploie mais l'on ne sait jamais précisément à quoi cela fait référence : « Quand un mot peut simultanément être consensuel et partisan, mais aussi moraliste, accusateur et réconciliateur, il s'avère vide de sens. » P. Genestier (2010)

L'emploi de ce mot sans sens formalisé est source de confusions, présuppositions et dérives dans le domaine de la planification amont du logement social. Effectivement, nombreux sont les urbanistes et les aménageurs dans les domaines du bâtiment ou du transport qui justifient certains projets ou aspects de ceux-là par ce concept de mixité sociale.

Une des conséquences de ce flou est qu'il mène à la dérive d'un usage abusif de ce concept. Par exemple, l'ANRU (l'Agence nationale de la rénovation urbaine) a déjà utilisé cet argument de la mixité pour justifier la rareté des places accessibles aux personnes défavorisées dans le parc de logements sociaux²⁰.

Une autre conséquence de ce flou, serait qu'il masque des présuppositions très contestables, par exemple, une présupposition qui tendrait à parler d'éducation des couches populaires par la proximité des couches supérieures. D'autres conséquences seraient sûrement à rechercher.

Mais, comment « faire de la mixité sociale » quand les caractéristiques du concept ne sont pas formalisées, théorisées de manière uniforme ? Ne faudrait-il pas un outil d'aide à la prise en main du concept par ces acteurs de l'aménagement, logement social compris ? Un tel instrument aurait certainement déjà été réalisé si la question n'avait pas été si épineuse, notre tentative n'a donc aucune prétention particulière.

²⁰ GENESTIER, *op.cit.*, p. 25.

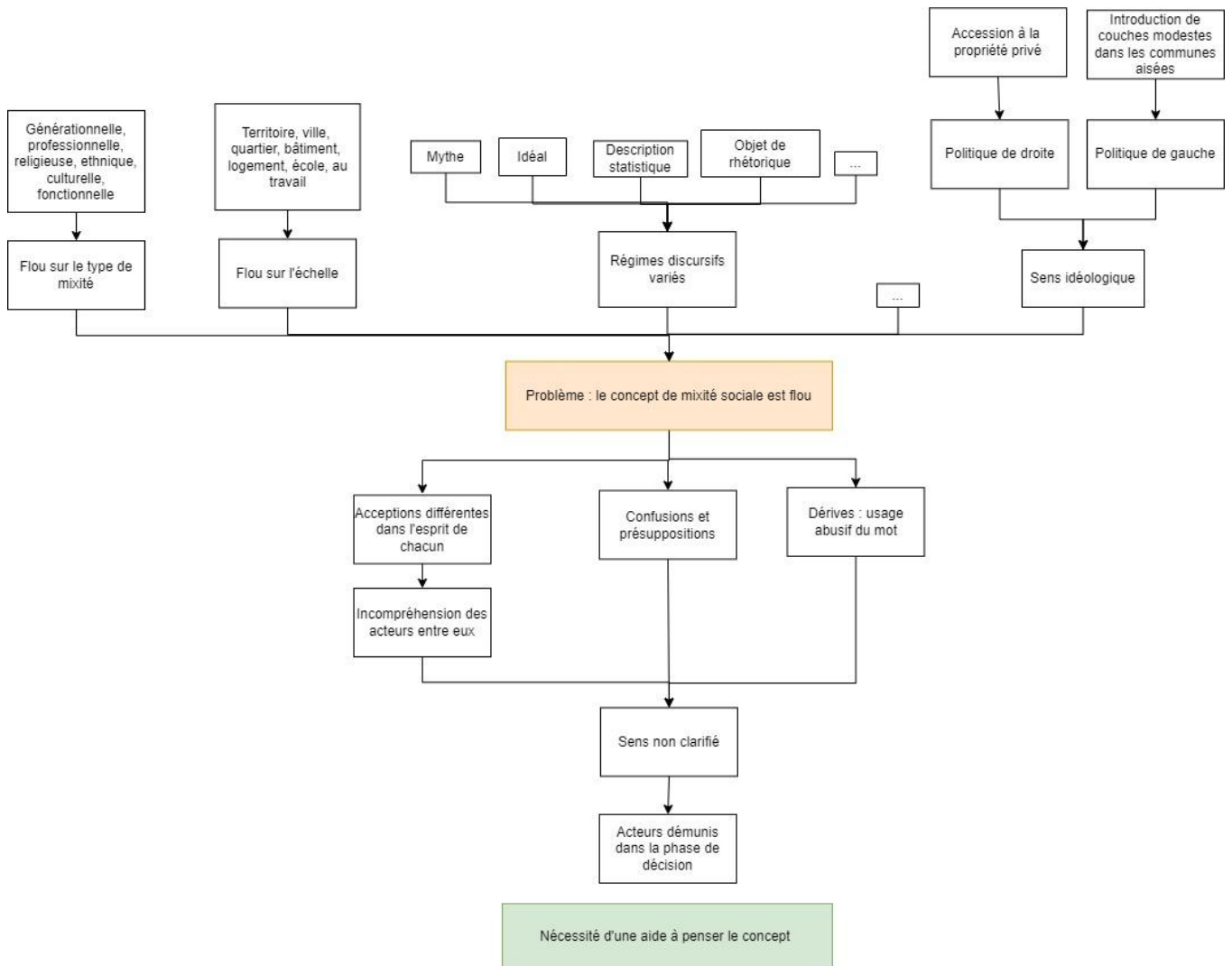


Figure 11 : représentation des causes du flou autour du terme mixité sociale ainsi que les conséquences qui en découlent, invitant à une « aide à penser » le concept.

Cette représentation résume ce que nous venons d'étudier à travers l'article de Philippe Genestier : les causes du flou du concept de mixité sociale ainsi que les conséquences qui en découlent. Elle nous conforte dans la nécessité de trouver une « aide à penser » le concept si l'on veut tenter de surmonter le problème de ce flou.

Une diversité à prendre en compte

Nous avons à l'esprit les nombreuses études sociologiques qui s'accordent désormais sur ce point : la mixité n'est pas la solution miracle pour le social. Ce long paragraphe illustrant précisément cette notion peut être cité :

« Les rapports de force et de domination qui traversent les sociétés ne sont pas neutralisés par le fait que des populations diverses se côtoient dans une ambiance en apparence pacifiée. L'expérience des espaces publics peut être celle de la domination et elle peut aussi bien produire

un sentiment d'exclusion qu'un sentiment d'inclusion. Pour ces raisons, il paraît difficile de faire de l'existence d'espaces publics où la société se rend visible à elle-même un impératif pour la construction de la solidarité politique. Des espaces publics ouverts à tous, animés, sont des composantes essentielles de la vie urbaine et leur "publicité" doit être défendue contre les multiples menaces de privatisation, mais il ne faut pas attendre de ces espaces plus que ce qu'ils ne peuvent apporter.²¹ »

Si l'on reprend le social sous la définition 4 de structuration sociale, les études tendent à démontrer que rapprocher les classes sociales spatialement n'entraîne pas nécessairement un rapprochement social²². Remédier aux problématiques de ségrégation sociale en mettant uniquement en place des mesures spatiales peut être insuffisant et ne change pas l'état de la société en tant que telle. Selon Pierre Bourdieu, les effets de lieu viennent agir en multiplicateur des structures sociales en présence, mais ils possèdent en eux même un effet limité²³. Le social et le spatial sont imbriqués et s'influencent mutuellement certes, mais leur prêter un statut de synonymes serait erroné.

Il en est de même pour la définition 1 du social sur le bien être individuel. On peut avoir comme supposition que la mixité peut appuyer une possible amélioration des conditions de vie de la personne en la tirant vers le « haut ». Pourtant, on observe que si l'écart social est trop grand, en résultent des dérives antagoniques à l'effet escompté²⁴. L'individu peut développer un malaise et un rejet assez prononcé, ce qui rentre alors en opposition au sens 1 du social portant sur le confort personnel. Par extension, ce rejet s'oppose alors au sens 4, le repli de l'individu, son éventuel retour à ses conditions initiales proches de ses pairs ne participe alors pas au mélange social souhaité.

Ainsi, de manière analogue à la partie I et l'acceptation, l'effet de seuil est frappant autour des questions ayant attiré à la mixité. Aussi bien au niveau de l'écart entre les populations hétérogènes mais aussi au niveau à la taille (ou plutôt la proportion) des minorités, et que l'on se place dans le sens d'une gentrification ou d'une paupérisation.

De ce fait, au vu de la pluralité de l'existant on se demande s'il est envisageable d'établir un concept de mixité sociale applicable à toutes les situations. Et quand bien même la possibilité existerait, serait-elle pour autant souhaitable ?

Proposition de démarche

L'idée qui nous est venue était de formaliser un ensemble de questions à se poser en tant qu'acteur qui souhaiterait faire de la mixité sociale. Ces questions sont soit de nature idéologique (questionner les raisons et objectifs de la démarche de création de mixité sociale) soit de nature plutôt descriptive (questionner les spécificités concrètes de ces types de projets : lieu, public ciblé, moyens mobilisés, etc.). Après différentes versions, l'outil s'est formalisé en un tableau à double entrées avec d'un côté les questions et de l'autre les échelles au sein desquelles nous nous les

²¹ Charmes Éric. « Pour une approche critique de la mixité sociale. Redistribuer les populations ou les ressources ? » in *La vie des idées*, 2009.

²² CHAMBOREDON Jean-Claude et LEMAIRE Madeleine. « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, 1970, pp. 3-33.

²³ Bourdieu Pierre. « Effet de lieu », in *La misère du monde*. Paris, Editions du p. 249-250. 1993

²⁴ Lelévrier C. « Les mixités sociales », *Problèmes politiques et sociaux*, La Documentation française, n° 929, 2006 ; ou . Villechaise-Dupont A. *Amère Banlieue. Les Gens des grands ensembles*, Paris, Grasset, 2000.

posons (échelle individuelle, collective, territoriale puis sociétale). Après chaque question, l'idée était de donner des exemples de leur intérêt dans l'étude, en nous appuyant sur l'ensemble des lectures effectuées sur la thématique. Ce travail est incomplet pour plusieurs raisons :

- Il nous est impossible d'être parfaitement exhaustifs dans ces questionnements, certains points saillants sont rapidement identifiables mais de nombreux autres pourraient figurer dans ces différentes cases ;
- Il est fort possible que les questions que nous avons choisies ne soient pas les bonnes dans leur manière d'être formulées, ou qu'il en manque.

Questions	Quel est le contexte (socio-économique, urbanistique, politique) de la zone dans laquelle on veut faire de la mixité sociale ?	Pourquoi faire de la mixité à cet endroit ? Qu'est ce qui le justifie ?
Échelle individuelle (Définition 5)	<p>Quelles tendances socio-économique et culturelle ? (taux de pauvreté, chômage, propriété, origines, etc.) Quels profils d'individus ?</p> <p>Intérêt : forte différence entre faire de la mixité dans un contexte de fortes inégalités ou dans un contexte socio-économique homogène (majorité de pauvres/minorité de riches, majorité de riches/minorité de pauvres).</p>	<p>Est-ce dans l'intérêt socio-économique de l'individu ? (accessibilité professionnelle, sécurité, etc.) Est-ce que cette mixité répondrait à un problème individuel ?</p> <p>Intérêt : certains parcs de LS peuvent être stigmatisés et empêcher l'accès à certains postes, est-ce que créer de la mixité pourrait "dé-stigmatiser" ces zones et les personnes qui y vivent avec ou pas ? Donc donner à ces dernières de plus grandes opportunités ?</p>
Échelle collective (Définitions 2 et 3)	<p>Quelle "mixité sociale" actuelle (mauvaise, moyenne, bonne) ? Pourquoi ?</p>	<p>Renforcer la cohésion des collectifs ? Créer une dynamique sociale, de l'interaction, de la fraternité ?</p>
Échelle territoriale (Définition 3)	<p>Quelle organisation spatiale (répartition, localisation dans la ville) du LS par rapport au L non-S ?</p> <p>Intérêt : certaines villes ont du chemin à faire, n'ayant jamais voulu "mélanger" les classes sociales quand d'autres comme NLS ont depuis longtemps mis en place une politique inclusive où le LS peut tout à fait être intégré en coeur de ville.</p>	<p>Développement économique ? (implantation de commerces par exemple) Augmentation de l'attractivité de certains lieux ?</p> <p>Intérêt : les commerces ont tout intérêt à s'implanter dans une zone dynamique où les habitants ont un certain pouvoir d'achat et en l'état, les politiques de la ville freinent cela par la constitution de ghettos et de cités dortoirs sans vie commerciale.</p>
Échelle sociétale (et teinte politique) (Définition 1)	<p>Quel type de politique a été, par le passé, mise en place concernant les LS ? Qu'est ce que ça a produit ?</p> <p>Intérêt : faire de la mixité dans une commune à tendance politique de gauche sera a priori plus facile que de la faire dans une commune de droite. De même, regarder l'intégration actuelle du LS dans la ville peut donner des clés de réponse quant à ce qui doit être fait, ou ce qui est envisageable par la suite. Ex : NLS = LS en coeur de ville, bonne base pour faire de la mixité par rapport à une ville qui aurait concentré tout son parc social en périphérie</p>	<p>S'inscrire dans une politique, à des valeurs, à des idéaux ? Respecter des règles, des directives ou des lois ?</p> <p>Intérêt : est ce que l'on fait de la mixité par contrainte ou par conviction des bénéficiaires que cela pourrait apporter ?</p>

Pour qui (ou quoi) faire de la mixité serait souhaitable, bénéfique ?	Où veut-on faire de la mixité ?
<p>Un individu isolé ? Un individu bien intégré dans un collectif ? N'importe qui (origines, profession et revenus, etc.) ?</p> <p>Intérêt : faire de la mixité apporterait en théorie de la diversité dans les profils d'habitants, est-ce que cette diversité tirerait vers le haut des personnes (en difficulté, au chômage, etc.), d'avoir un exemple d'une "autre façon de mener sa vie" (question soulevée en entretien) ?</p>	<p>--</p>
<p>Un groupe d'individus ? Une communauté ? Une classe sociale ?</p> <p>Intérêt : est-ce que certaines populations/communauté qui vivent ensemble au sein de LS souhaitent vraiment de la mixité dans leur quotidien ? Il s'y construit quelque chose de précieux est-ce que cela ne serait pas une perte que d'amener de la "mixité" dans ce petit monde ?</p>	<p>Au sein d'un bâtiment ou d'un quartier ?</p> <p>Intérêt : cela impliquerait de se questionner sur les types de logements en terme de taille, en loyers, leur répartition et leur statut : location, propriété. Comme agencer toute cette diversité sans impacter l'ambiance du bâtiment, du quartier ?</p>
<p>Un quartier au sein d'une ville ? L'ensemble de la ville ?</p>	<p>Au sein d'un quartier ou d'une ville ?</p> <p>Intérêt : "faire de la mixité" à l'échelle d'une ville ne suggère pas les mêmes démarches sur le plan de l'urbanisme (davantage considérer les friches, prendre en compte l'existant pour venir y intégrer du LS). Si l'intégration du LS n'a pas été considéré dès les premiers développement de la ville. Faire de la mixité dans un quartier semble en ce sens plus réalisable techniquement.</p>
<p>Tout le monde ?</p> <p>Intérêt : la mixité sociale est souvent présentée comme un idéal à atteindre, un objectif à viser, tout le monde devrait bénéficier de cette mixité</p>	<p>Sur l'ensemble du territoire ? (ce qui suggère que la prise en compte des spécificités de chaque commune n'est pas nécessaire pour "faire de la mixité"?)</p>

Qu'est ce que cette mixité à pour but de produire ?	Comment faire de la mixité ?
Diminution du taux de chômage ? (cf. entretiens où la mixité pourrait servir d'"exemple" pour des personnes en difficulté, décrochage)	--
Augmenter la cohésion ? Le sentiment de sécurité ?	Mélange locataires de LS / Propriétaires ? Différents types de logements en terme de loyers ? (distinctions PLUS, HLM, PLS, etc. ou autres) Diversité des logements en terme de taille ? (T1-2-3, etc.) Intérêt : selon le lieu où l'on veut faire de la mixité, certaines choses sont plus ou moins possibles/ souhaitables/nécessaires. Par exemple à NLS, le mélange propriétaire/ locataire semble peu fonctionner, ils préfèrent éviter tant que possible de mélanger ces deux catégories d'individus (cf. entretiens). Autre point : aujourd'hui les types de logements demandés ne sont plus ceux d'il y a 20 ans notamment du fait de la recomposition des ménages. Il faut donc trouver le juste milieu entre mixité et diversité de l'occupation, et remplissage des logements pour éviter la vacance
Désenclavement de zones stigmatisées voire des ghettos ? Égalité d'accès aux infrastructures et services urbains (transports, commerce, etc.) ? Mélange plus homogène du LS et du L non-S ?	Quotas ? Mélange systématique du LS et du L non-S ? (comme à NLS où du LS est en coeur de ville) Augmentation de la diversité du bâti ? (petits et grands collectifs, maisons individuelles, etc.) Intérêt : en général, le LS amène un certain type de population (des personnes a priori en plus grande difficultés financières que d'autres, voire en détresse sociale) ce qui amène également une ambiance au quartier. Le vécu de cette ambiance peut totalement varier si on en fait partie ou pas. Se pose alors légitimement la question : comment amener de la mixité sans provoquer de rupture?
Réduire les inégalités (et donc ce que cela produit)?	Lois (Élan, SRU, etc.) ? Intérêt : ces lois sont des modèles généraux à suivre (exemple des quotas) mais ne sont pas adaptées au cas par cas et présentent des limites. Exemple de la loi SRU qui impose les quotas allant jusqu'à 25% de LS dans une commune (sous certaines conditions). Certaines communes comme NLS et sa population ont largement rempli ce quota, et d'autres ne l'atteignent volontairement pas et préfèrent payer des compensations financières plutôt qu'augmenter le taux de LS dans la commune. Est-ce que ce sont vraiment ces lois qui permettront de "faire de la mixité" de manière opérationnelle ?

Figure 12 : exemple de tableau des questions sur la mixité sociale.

Au-delà des failles méthodologiques de ce tableau, nous nous sommes rendu compte que l'enjeu de cet outil n'était pas tellement de le remplir mais d'amener le lecteur à se poser un ensemble de questions qu'il n'aurait peut-être pas formalisé autrement. Nous l'avons vu, « la valeur de la mixité est si profondément enracinée dans les esprits qu'il est parfois difficile de débattre de ses effets réels. ²⁵ » Il apparaît nécessaire de chercher à faire émerger les potentiels critères et caractéristiques de ce concept s'ils existent ou tout du moins de formaliser quelque chose qui s'en rapprocherait. De plus, une importance capitale semble résider dans l'étude de l'existant : structures sociales, politique de la commune, aménagement du territoire à ses différentes échelles, connectivité des quartiers par les transports, etc., l'ensemble des facteurs qui constituent le logement social et notamment ce que l'on peut appeler mixité sociale. Finalement, cette approche préalable à tout projet s'intègre dans ce que l'on appelle diagnostics territoriaux en urbanisme, une partie qu'il semble donc particulièrement nécessaire de soigner.

Ainsi, si l'atteinte d'une « mixité sociale » effective par les bailleurs sociaux figure parmi leurs missions essentielles, se doter d'outils pour mieux penser la notion devient crucial. Même si cela ne constituerait peut-être pas l'angle prioritaire à traiter par PLS pour définir la raison d'être des

²⁵ Charmes Éric. *Pour une approche critique de la mixité sociale Redistribuer les populations ou les ressources ?* in La vie des idées, 2009.

bailleurs, proposer une démarche ou de simples éléments sur la question serait peut-être déjà utile.

Si l'on retrace les éléments évoqués dans chacune des parties antérieures : offrir du social à l'échelle individuelle, former un collectif ainsi que guider la composition de ce dernier, nous prenons conscience que ces sujets suivent un fil rouge commun répondant à une question plus ample qu'est la manière de faire société.

En nous renvoyant à la définition 5 du social, que nous révèle le LS quant à la coercition sociale globale souhaitée ? Ce système de logement est-il la vitrine où se matérialise la manière de faire société pour une politique ? Ou bien son cadre dépasse-t-il celui d'une idéologie publique ?

C. Faire société

1. Les constructions des modèles du LS

a) La diversité des systèmes de fonctionnement à l'échelle européenne

Afin de creuser ce qui se cache quant à la manière de faire société par le biais du LS, nous avons cherché à élargir notre regard en approfondissant les modèles régissant ce secteur chez des pays voisins. Existe-t-il une uniformité à travers les frontières derrière cette retranscription large du social (définition 5) ?

Nos recherches ont reposé sur un ouvrage recoupant une analyse globale du logement social en Europe ainsi qu'une monographie au cas par cas pour certains États²⁶. Puis, nous avons aussi agrémenté notre bibliographie par des lectures spécifiques à un pays pour déceler certaines nuances utiles à l'élaboration d'une théorie des modèles de LS. Notamment lorsque deux pays répondaient au même type de modèle (que nous décrirons brièvement ci-dessous) tout en présentant un fonctionnement vraiment éloigné dans les faits. Nous avons également étayé nos recherches lorsqu'un pays présentait un système particulier²⁷, connu pour son bon-fonctionnement²⁸, ou bien directement héritier d'une histoire vraiment singulière²⁹.

À l'échelle de l'Union Européenne, se trouve d'un côté le modèle universel. Il ne se structure pas sur la mise en place de plafonds de revenus pour les locataires et est de ce fait ouvert à tous. Les logements issus d'un tel système peuvent davantage s'apparenter à des logements publics que sociaux en tant que tels. Mais ce modèle universaliste tend à disparaître de par les injonctions européennes³⁰.

À l'autre opposé, se trouve le modèle résiduel où le LS est une minorité du parc de logement disponible. Les plafonds sont très bas, ce qui signifie que le logement social est accessible uniquement pour les personnes défavorisées. On retrouve ce schéma dans les pays de l'Europe du Sud³¹, comme en Espagne où le LS n'est que peu présent dans la culture du pays. En effet, la propriété familiale y occupe une place prépondérante dans les mentalités, le LS est quant à lui relégué de manière péjorative au « logement des gitans³² ». En Grèce, l'État ne s'immisce quasiment pas dans les questions de logement qui répondent davantage à la responsabilité individuelle. Le LS ne constitue alors pas, dans le cas de ce pays, un reflet de la manière dont la population grecque souhaite faire société.

²⁶ Lévy-Vroelant, Claire et Tutin, Christian (dir.). *Le logement social en Europe au début du XXI^e siècle. La révision générale*, Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2010.

²⁷ On pense ici aux Pays-Bas, qui pendant longtemps fut un des seuls pays à présenter un modèle universaliste, énoncé ci-après.

Houard Noémie, « Le logement social aux Pays-Bas. Vers la fin de la logique universaliste de l'État-providence ? », *Revue de l'OFCE*, 2013/2 (N° 128), p. 49-72.

²⁸ Le Danemark est connu pour être un exemple en la matière.

Engberg L. A. *Social housing in Denmark*, Research Paper n° 6/00, Roskilde University, Denmark, Roskilde, 2000.

²⁹ On peut citer la Pologne, qui après une sortie de l'Union Soviétique en

³⁰ Des plaintes furent déposées à la commission européenne autour de l'année 2005 pour dénoncer le système universaliste, qui ne répondait pas au concept de service d'intérêt général (SIEG), et créant alors une concurrence déloyale pour le marché foncier. Houard Noémie, op cit, 2013.

³¹ Allen Judith. *Chapitre IV. Pays du Sud : au risque de la propriété* In : *Le logement social en Europe au début du XXI^e siècle : La révision générale*. Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2010

³² Driant Jean-Claude, *La fin du logement social « à la française »*, in Faire les murs, épisode 4, 2021.

La France se trouve dans l'entre-deux nommé modèle généraliste. Les plafonds de revenus sont souples, comme indiqué en introduction : 60 % de la population est éligible. Cela sous-tend des éléments fondamentaux à la compréhension du modèle français. On s'aperçoit que le LS doit répondre à plusieurs acceptions du social simultanément. Il se doit à la fois d'accueillir les plus démunis, mais doit aussi représenter des valeurs propres à la manière de faire société. En cela nous entendons par exemple les notions autour du vivre ensemble, via le désir de mixité au cœur même du parc. Là où l'on se demandait auparavant si la pratique de la mixité était ou non une fonction à respecter, inhérente au rôle du LS, on se rend compte qu'elle prend toute son essor en raison du modèle généraliste et sa caractéristique à vouloir représenter l'idéal de faire société. Certains pays au fonctionnement généraliste connaissent des mutations de typologie. C'est le cas de l'Angleterre et de l'Allemagne, qui mettent en place des mesures pour encourager massivement l'accession à la propriété au sein de leur parc social, ou bien l'instauration de plafonds nettement plus restrictifs. De fait de ces nouvelles mesures, ces pays tendent vers une résidualisation³³.

Une fois ce paysage européen rapidement esquissé, un constat est flagrant, on s'aperçoit de l'absence d'unicité entre les pays, et ce même dans des systèmes au fonctionnement similaire. Mais alors, comment expliquer ces divergences ? Est-ce une nouvelle fois une mobilisation différente du l'adjectif social ? Ce constat étant établi, quels sont les éléments impactant les modèles ? De quelles natures sont ces facteurs d'influence?

b) Influence des politiques nationales et municipales sur la production de LS

Selon le choix de tel ou tel gouvernement européen, le modèle de logement social diffère. Nous allons ici nous concentrer sur le modèle du logement social français. Le logement social s'est construit d'année en année avec le jeu des valeurs et colorations politiques auxquelles s'ajoutent les événements historiques et l'évolution sociétale. Nous montrerons que les lois sur le logement social produites lors d'un mandat sont indéniablement influencées par les choix d'un gouvernement et que l'aménagement du territoire en sera tout autant influencé.

Prenons par exemple la loi SRU³⁴ (loi sur la solidarité et le renouvellement urbain) promulguée en 2000 sous Jacques Chirac et le communiste Jean-Claude Gayssot, ministre des transports et du logement. Cette loi avait pour but de répartir plus également le parc social et de l'accroître. Pour atteindre cet objectif, la loi a imposé un quota de 20 à 25 % de logements sociaux dans les communes. La loi devait avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements sociaux abordables dans les communes afin qu'il y ait davantage de mixité sociale. Cependant, 20 ans après, le bilan montre que certaines communes sont encore récalcitrantes à la construction de logements sociaux. On commence à apercevoir un effet de seuil entre les choix étatiques et l'appropriation des lois localement. Autrement dit, les directives politiques atteignent une certaine limite d'efficacité lorsqu'elles sont appliquées à une échelle désajustée à leur opérabilité.

³³ Hills J, *Ends and Means : the Future Roles of SocialHousing in England*, London, Case, LSE, 2007.

³⁴ Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, consulté en ligne le 22 décembre 2021. URL : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru>.

Si nous analysons à présent une loi mise en place sous le gouvernement de droite de Nicolas Sarkozy en 2007, nous voyons qu'elle est davantage portée sur l'accession à la propriété privée. Elle devait avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements sociaux disponibles en redonnant du pouvoir d'achat aux ménages modestes. Néanmoins, la déductibilité des intérêts d'emprunt inscrite dans la loi s'est montrée inefficace pour accélérer l'accession et a donc été supprimée. Finalement, la loi s'est révélée trop coûteuse et inefficace pour accélérer l'accession à la propriété.

Un grand nombre de lois sont promulguées à l'échelle nationale afin d'être appliquées localement, par chaque entité territoriale concernée, à savoir les communes. Toutefois, cette rupture d'échelle assez prononcée peut avoir des conséquences importantes sur le LS pour plusieurs raisons, expliquons cette idée en reprenant l'exemple de la loi SRU. Cette loi, comme nous l'avons vu, demande à ce que chaque commune respecte les quotas de 20 à 25 % de LS sur son territoire. Cependant, elle n'énonce aucune condition particulière sur la localisation des LS dans la commune ; celle-ci est en règle et ne reçoit aucune sanction financière dès lors que la part de LS est respectée. Toutefois, les types de répartition de cette fameuse part de LS peut devenir problématique, considérons les différents cas suivants :

- La commune est en règle, donc respecte voire dépasse ce quota de LS (c'est le cas de NLS dont la part de LS dans les logements collectifs serait proche de 50 % (cf. entretiens) tout en intégrant tant que possible le LS avec le reste de la commune ;
- La commune est en règle, donc respecte le quota de LS mais crée une forme de ségrégation spatiale en écartant son parc de LS du cœur de ville ;
- La commune n'est pas en règle et ne respecte pas le quota de LS imposé nationalement (ex : Cannes, Toulon, Boulogne-Billancourt, etc.³⁵ : 550 n'auraient pas atteint leurs objectifs en 2019 selon cet article), elle paie donc une compensation financière.

Ces disparités territoriales révèlent l'importance des différents choix politiques impliqués dans l'application de lois nationales.

NLS est historiquement une commune de bord politique plutôt « communiste » (cela fait plusieurs décennies) et l'intégration du LS en cœur de ville relève d'une politique parfaitement volontaire en ce sens. À l'inverse, certaines communes réfractaires à l'idée d'intégrer ces types de logements (et souvent les populations qu'ils amènent) en leur sein, préfèrent payer des taxes de plus en plus lourdes que de passer le pas (certaines continuent même à démolir des LS).

On réalise bien ici que le gouvernement aura beau produire des lois pour administrer ce domaine à l'échelle nationale, la marge d'application/appropriation structurellement laissée (pour être applicable partout) ne règle pas parfaitement le problème qui les justifie à l'origine, voire produit son contraire. En effet, par le jeu des échelles spatiales et politiques et donc de l'appropriation de ces lois par les communes, il arrive que la loi SRU qui voulait initialement renforcer la solidarité sur le territoire produise indirectement et de manière tout à fait contradictoire une forte ségrégation socio-spatiale localement. Effectivement, la réalité de vie des populations vivant en LS selon cette répartition des logements dans la ville peut être déplorable en conséquence de ces choix politiques. Ainsi, dans le cas où les quotas seraient respectés, le logement social serait social

³⁵ <https://www.capital.fr/immobilier/logement-social-ces-communes-cancres-exposees-a-de-lourdes-sanctions-pour-carence-1387981>

au sens de la première définition du qualificatif (offrir un logement aux plus démunis) mais pas systématiquement au sens de la quatrième définition (organisation de la société en structures sociales) ; dans le cas d'une concentration des LS en périphérie de ville, on s'éloigne très largement de l'idéal de mixité répandu. Peut-on vraiment parler de solidarité et de ségrégation socio-spatiale simultanément ? Cela semble difficilement concevable.

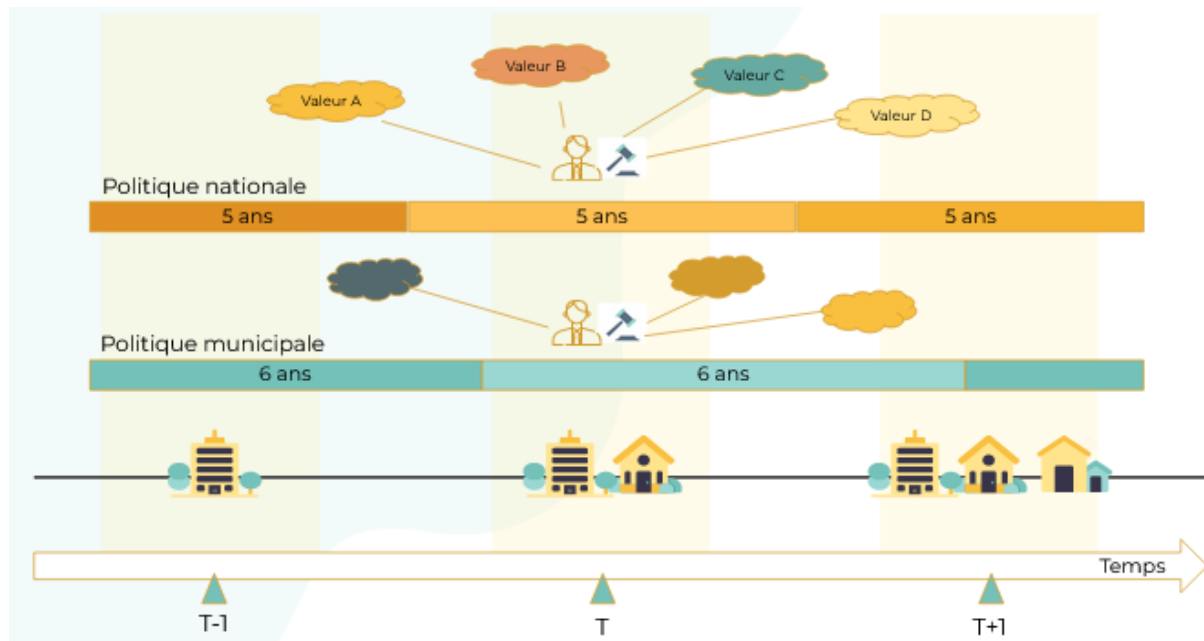


Figure 13 : représentation de l'influence des différentes échelles et colorations politiques sur la production de logement social.

Le schéma ci-dessus récapitule ce que nous avons vu dans cette partie, et notamment les articulations entre échelles et colorations politiques auxquelles doit faire face le LS en France. Effectivement, la promulgation de lois se fait en amont par le gouvernement qui évolue en partie au rythme des différents mandats présidentiels. Ces évolutions de mandats, donc de colorations politiques diverses, ont un impact plus ou moins important sur la nature des lois qui sont produites. Un effet de seuil assez déterminant se fait ressentir au moment de l'appropriation de ces lois par les communes à une échelle avale, ces communes ayant elles-aussi leur coloration politique, leurs idéologies. Pourtant, les assemblages idéologique (les mandats présidentiels et municipaux ne sont pas forcément en accord), temporel (les mandats présidentiels et municipaux n'ont pas la même durée et ne peuvent jamais être parfaitement synchronisés dans le temps) et spatial (le gouvernement agit à l'échelle nationale et la concrétisation des lois se fait à l'échelle locale, au sein de l'ensemble des communes du territoire) sont autant de facteurs qui viennent justifier les diversités locales du LS en France. Ce sont donc des contextes politique et juridique spécifiques, à un instant donné, qui produisent la réalité du LS en termes de bâti et de vécu.

c) Les modèles de LS issus de sédimentations et temporalités disjointes

Une fois avoir dépeint la place essentielle des directions nationales sur le modèle de la France, nous avons le sentiment qu'elles ne sont pas les seules mesures influant sur l'organisation

structurelle et conjoncturelle du LS d'un pays. En effet, nous l'avons décrit, les mandats s'organisent sur un temps et une idéologie donnés. Mais si l'on élargit la focale, ces politiques s'insèrent elles-mêmes dans un contexte socio-historique particulier, avec des enjeux propres auxquels elles doivent répondre. On imagine bien que les enjeux liés à la production de LS au lendemain de la Seconde Guerre mondiale et ceux d'aujourd'hui sont bien différents. Ainsi, les mesures à mettre en place sur la question sont de nature bien distincte. Au sortir de la guerre, de nombreux logements ont été détruits, venant s'ajouter à la saturation et la vétusté de l'existant non démoli³⁶. L'urgence était alors d'en reconstruire le plus grand nombre, le plus rapidement possible, pour tout type de catégories socio-professionnelles. Aujourd'hui, le contexte justifiant la production de LS est bien différent. Il y a assurément un manque de bâti mais celui-ci résulte en grande partie du contexte économique, notamment par la paupérisation des ménages, de leur restructuration et par l'évolution des standards de l'habitat (confort, espace, etc.).

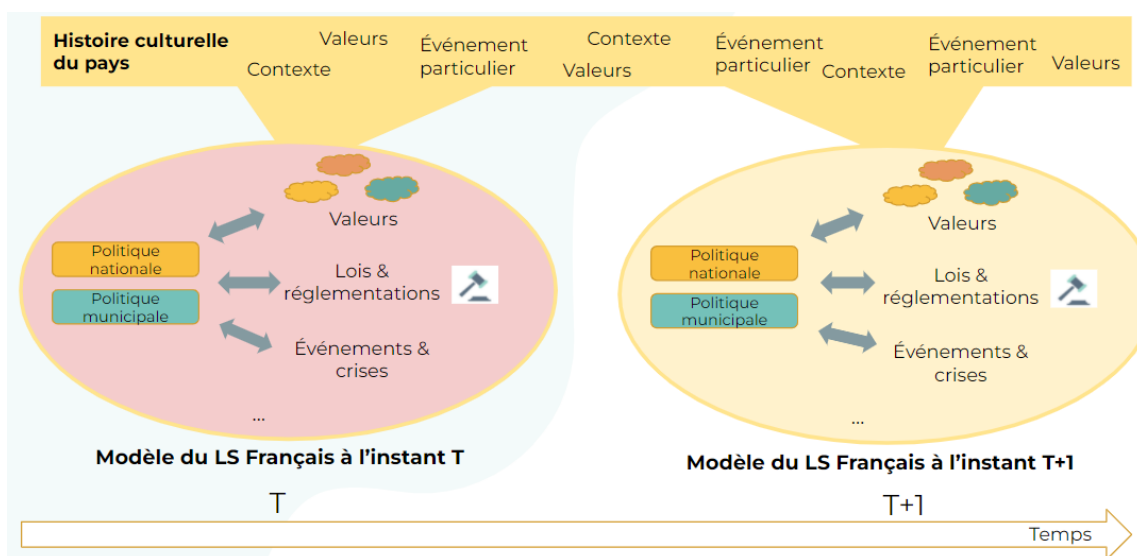


Figure 14 : construction et évolution du modèle de LS d'un pays au cours du temps en fonction des ses différentes sphères d'influences.

Le schéma ci-dessus nous permet de résumer cette idée : le « système LS » ou modèle de LS à un instant T n'est structurellement pas le même qu'à un instant T+1. En effet, la dynamique descendante d'appropriation de valeurs et de production de lois aux échelles nationale et municipale présentée dans la partie précédente se fait dans un contexte historique précis. Ce dernier est quotidiennement marqué par un ensemble d'événements voire de crises qui viennent reconfigurer et adapter le LS aux besoins du moment et aux possibilités de l'existant (lois effectives, valeurs ciblées dans la politique du LS et la politique nationale, bâti déjà construit, etc.). Ainsi, l'évolution du « système LS » dépend de ce processus à la fois descendant et ascendant de restructuration selon l'existant. On comprend donc bien que le type de LS de chaque pays, ayant des valeurs, une histoire, des acteurs, etc. propres, originaux, empruntent des trajectoires diverses à mesure que le temps passe. C'est ce dialogue entre un modèle de LS et son milieu socio-politico-juridico-technique qui le modèle.

³⁶ En 1946, moins d'un dixième de l'ensemble des foyers en France possède les installations regroupées aujourd'hui sous la notion de confort – chauffage, douche et toilettes. INSEE, recensements de la population : fichiers détail logements, 1946.

Après avoir relevé ces facteurs influençant le fonctionnement du LS d'un pays et démontré le caractère impermanent de ce dernier, il est intéressant de souligner l'importance de la temporalité. Effectivement, on rencontre un fort contraste entre d'un côté les politiques publiques établies en l'espace d'un mandat sur un temps court, avec de l'autre un bâti produit en conséquence et qui perdure sur un temps long. Ce parc de LS constitue un ancrage dans le temps et dans l'espace dans sa matérialité (le bâtiment est construit pour des décennies a priori) mais aussi dans sa symbolique (il s'agit du point d'ancrage d'individus qui y vivent et s'y accrochent, cf Partie I).

Dans cette même démarche de comparaison, on relève l'urgence de certaines situations de contexte, comme le surgissement d'une crise (pénurie de logement post guerre, crash boursier), nécessitant une mesure effective à temps court. Pourtant ces démarches rencontrent les lois, valeurs, bâti préétablis, ce qui peut freiner leur réactivité. Pour emprunter un exemple différent qu'une situation d'urgence, mais illustrant tout de même la singularité des décisions en fonction du contexte culturel dans lequel se place le modèle et ses décisions, on peut citer le fonctionnalisme. Ce mouvement de pensée a régi la majorité des décisions quant à l'aménagement et la construction des LS sur une vingtaine d'années autour de 1960-70. En découlent les grands ensembles produits en périphéries des villes, qui sont encore de nos jours parties constitutives du territoire urbain, avec lesquelles les acteurs du parc social doivent composer.

Ces allers retours constants entre passé, présent, futur viennent en partie expliquer certaines inerties dans la capacité d'adaptation des modèles. Ces jeux de temporalités peuvent justifier le décalage et la désynchronisation d'un modèle avec son contexte et les besoins qu'il requiert. Concevoir un projet de LS implique que les acteurs du secteur se confrontent au "système du LS" donc son histoire, son contexte socio-économique, les valeurs nationales sédimentées en son sein, etc. Il ne s'agit pas d'un objet simple aux contours bien définis mais bien d'une entité complexe et évolutive.

2. Des valeurs françaises qui se reflètent dans le LS

Ainsi, on parle beaucoup d'une modification du modèle français, qui n'est plus approprié aux enjeux sociétaux et qui comporte bon nombre de pertes de valeurs. Pourtant tendre vers une résidualisation, comme nos voisins européens, semble totalement antagonique avec certaines valeurs historiques, ce qui bloque en partie la transition. Si la place des valeurs de chaque pays est plus ou moins retranscrite dans le LS, il convient d'analyser celles qui sont profondément ancrées en France pour en comprendre le fonctionnement et potentiellement définir sa raison d'être.

Liberté & Égalité

Nous allons nous pencher sur les valeurs de liberté et d'égalité.

Si l'on se base sur celle de **liberté**, on s'aperçoit que lorsqu'on l'applique au logement en général, il en découle que chacun devrait pouvoir choisir son logement. Ainsi, chacun devrait avoir le choix de vivre ou non en logement social. Finalement, le LS devrait être accessible à l'ensemble de la population.

A contrario, si on regarde la valeur d'**égalité**, on voit que chacun devrait pouvoir avoir un logement, c'est-à-dire que tout le monde devrait pouvoir se loger en fonction de ses moyens. Le

LS devrait donc être accessible seulement pour les plus démunis. Effectivement, sinon, ils se retrouveraient en concurrence avec des personnes mieux loties et donc plus à même d'être sélectionnées.

Ce cheminement est résumé dans le schéma suivant :

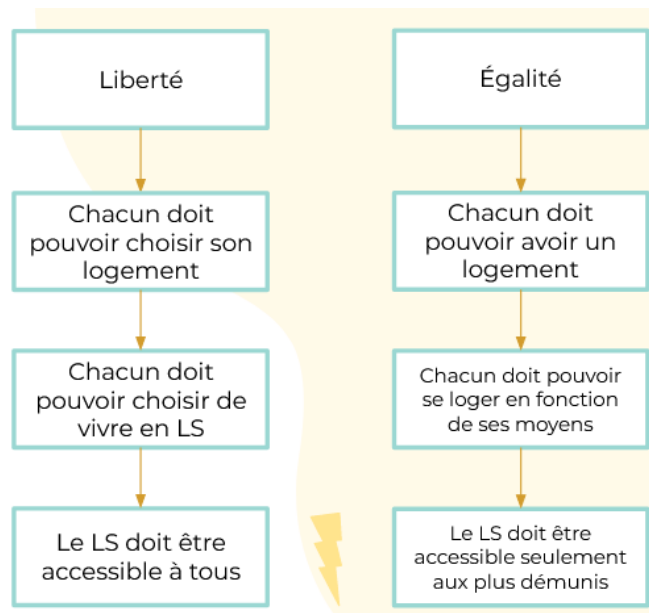


Figure 15 : l'opposition de la liberté et de l'égalité appliquées au LS.

Ainsi, on peut se demander comment le modèle français arrive à faire cohabiter ces deux valeurs. Finalement, on réalise que l'on revient à notre problématique initiale. Ici, que signifie le social du logement social, et par extension, quel est le but premier du LS ?

Effectivement, le modèle français est tiraillé entre la définition 1 du social, défendue par la valeur d'égalité (le social comme tout ce « qui concerne l'amélioration des conditions de vie et, en particulier, des conditions matérielles des membres de la société ») et la définition 5, promue par la valeur de liberté (le social comme tout ce « qui se rapporte à une société, à une collectivité humaine considérée comme une entité propre »).

Effectivement, le fait de prôner l'égalité revient à cibler une partie de la population qui a besoin de logement social, alors que mettre en avant la valeur de liberté revient à ouvrir le LS à l'ensemble de la société, le transformant en un logement idéal, presque un mode de vie souhaitable pour tous. Or, dans la continuité de cette idée, on peut avoir tendance à se dire spontanément que même si le LS était accessible à tous, les gens ne voudraient pas y vivre. Néanmoins, si l'on choisit d'affirmer dans sa raison d'être que c'est un logement qui propose plus d'accompagnement aux locataires (cf. partie A.2) et qui offre une vie collective riche et diversifiée (cf. notamment partie B.1), alors la question finit par vraiment se poser, puisque ces aspects semblent attractifs quels que soient les revenus.

Cela pose la question de savoir, **au fond, à quoi sert le logement social, et à qui ?**

Pour écrire la raison d'être du LS, il devient absolument nécessaire de voir comment le modèle répond à ces différentes valeurs, de comprendre de quel côté le LS français se positionne, voire même s'il ne proposerait pas une voie d'équilibre, un compromis.

Pour aller plus loin

Cette réflexion nous amène à nous poser davantage de questions :

- Un modèle ouvert à tous est-il viable ? Effectivement, la dérive est le risque de ne jamais répondre totalement à l'une des deux valeurs, surtout en délaissant celle d'égalité en l'occurrence.

- Tout cela dépend-il de où l'on place la notion d'égalité ? Lorsqu'on parle d'égalité, s'agit-il d'égalité d'accès au logement, d'égalité d'accès au logement social, *etc* ?

- L'égalité dont nous parlons (égalité d'accès au logement) ne serait-elle finalement pas une forme d'équité ?

- Le modèle actuel (60 % de la population est éligible) tiendra-t-il face à la précarisation des populations ?

Fraternité

On vient donc de voir que le modèle français est en tension entre ces deux grandes valeurs que sont l'égalité et la liberté. Désormais, il est intéressant de regarder comment ces deux idées, appliquées au logement social, réagissent avec ce dernier terme du triptyque que forme la devise de la République française et qui est la fraternité. L'idée de liberté, on vient de le voir, implique que tout le monde puisse vivre en logement social. Ainsi, il défend une idée de la fraternité selon laquelle la fraternité se vit « au jour le jour », lorsque l'on fait partie d'un collectif. L'idée d'égalité, elle, soutient que le logement social doit être accessible seulement aux plus démunis. À sa suite, la fraternité serait donc l'effort que l'on ferait pour laisser le logement social à ceux qui en ont le plus besoin. On comprend donc que les valeurs de liberté et d'égalité divergent sur la nature de la fraternité. Ce qui est crucial ici, ce n'est pas vraiment de saisir les différences dans les conceptions de la fraternité, mais plutôt de voir que le modèle français de logement social joue avec les composants de la morale française. Ainsi, il est primordial pour pouvoir définir la raison d'être du logement social, de bien apprécier son emplacement dans un espace dont les trois dimensions seraient la liberté, l'égalité et la fraternité.

Pour aller plus loin

Nous avons mis les valeurs de liberté et d'égalité en perspective avec celle de la fraternité. Il sera intéressant de faire de même pour chaque combinaison possible (liberté et fraternité au prisme de l'égalité, égalité et fraternité au prisme de la liberté).

D. Faire système

1. Présentation et justification de la nécessité d'une analyse systémique

Cette partie diffère des parties précédentes, d'une part parce que la réflexion qu'elle présente n'est pas du tout aboutie et d'autre part parce qu'elle met en lien les trois volets précédents et leurs échelles de réflexion. Elle repose sur l'ambiguïté de l'acceptation 5 du social (relative à la société), déjà un peu présentée dans la partie précédente (cf. partie « Faire société », C.1) : même si l'on estime que le logement social ne doit pas chercher à constituer l'idéal de la société (en cristallisant les valeurs et/ou en étant ouvert à tous), que cette acceptation 5 ne doit pas faire partie de la raison d'être du logement social, nous avons pour autant vu que le logement social ne pouvait, de fait, pas être détaché de la société. Il y a des lois qui l'encadrent, un contexte historique évolutif qui définit la forme qu'il prend et les valeurs qui président à sa construction, un système économique et financier qui impose certaines règles et induit un fonctionnement précis du logement social, une réalité physique et technique qui influence les valeurs qu'il transmet, etc. Ainsi, le logement social est nécessairement un produit de la société, en ce qu'il est pris dans un certain nombre d'inerties sociétales qui le dépassent.

Ce constat a été pris en compte dans plusieurs de nos réflexions à travers cette étude, et notamment dans la partie susmentionnée, mais nous sommes conscients du fait qu'il faudrait effectuer une analyse plus systémique du logement social, à travers différentes thématiques. Les échelles de réflexion que nous avons présentées (individu, collectif, société) dépendent les unes des autres et reposent sur un fonctionnement de société précis. Il est impossible de définir la raison d'être du logement social sans prendre en compte ces inerties : toutes les réponses qui peuvent être apportées aux divers questionnements précédemment posés ne sont valides que dans la mesure où elles parviennent à s'insérer dans une société déjà constituée. Bien sûr, cela ne signifie pas que l'on ne peut aller à l'encontre de certaines tendances sociétales, mais plutôt qu'il est important de les connaître assez précisément pour pouvoir chercher des leviers d'action afin de lever les éventuels freins.

In fine, nous pensons qu'il est nécessaire d'étudier différentes thématiques, toutes très structurelles dans la société et tout aussi structurantes pour le logement social : historique, économique, juridique, technique, etc. **Comment ces disciplines dirigent-elles le logement social vers certaines acceptations du terme « social » ou les en éloignent-elles, influençant ainsi sa raison d'être et le stabilisant sous certaines formes ?**

La sous-partie suivante présente diverses pistes de réflexion très loin d'être exhaustives, pour donner un ordre d'idée du type d'étude qui pourrait être mené. Toutefois, nous n'avons pas effectué ce travail dans le cadre du présent projet : cette partie constitue une étude à part entière, qui pourrait être menée pour poser un regard différent sur les cinq acceptations du social et ainsi compléter notre étude. Ce travail pourrait constituer le sujet d'un prochain projet HT05, notamment vis-à-vis des parties historiques et techniques.

2. Débuts de réflexion et perspectives

Cette sous-partie présente quelques débuts de réflexion pour chaque thématique citée ci-dessus, sans chercher l'exhaustivité.

a) Historique

L'aspect historique est fondamental pour définir la raison d'être du logement social car, comme nous l'avons montré dans la partie « Faire société », le contexte historique détermine en grande partie le rôle du logement social pour la société. Les premières habitations bon marché (HBM) pendant l'industrialisation avaient pour objectif de loger les populations ouvrières, et si cette raison d'être ne correspond plus à la société actuelle, on ne peut toutefois pas comprendre le logement social d'aujourd'hui sans en étudier l'évolution : comment et pourquoi en est-on arrivé à construire des logements sociaux ? quelle philosophie et quels idéaux ont accompagné son évolution jusqu'aux HLM contemporains ? quels besoins a-t-il rempli, pourquoi et comment ? quels sens du social lui ont été attribués au fil du temps et pourquoi ? quelles dynamiques temporelles entraînent le logement social, dans quelle direction ?

Il pourrait par ailleurs être intéressant d'analyser le renversement de situation annoncé en introduction : quels éléments ont produit ce changement de regard porté sur le logement social ? qu'est-ce qui a mené à la dégradation du modèle de logement social des années 1970 ? Pour cela, il serait possible de mobiliser la notion de seuil de contre-productivité d'Ivan Illich. À la suite de la Seconde Guerre mondiale et à ses destructions massives, l'urgence est de reloger les personnes sans domicile. Grâce, notamment, à l'appel de l'abbé Pierre, des projets de construction de logements à loyers modérés se lancent, produisant des « cités d'urgence » dans lesquelles les personnes peuvent s'installer et vivre dans de meilleures conditions. C'est l'heure de gloire du logement social en France : les locataires sont heureux de vivre dans ces endroits dont le confort leur paraît merveilleux. Mais petit à petit, ces logements construits dans l'urgence se dégradent et laissent apparaître de nombreux problèmes, à la fois techniques et sociaux. Finalement, le logement social devient surchargé et ne permet plus d'assurer comme avant de bonnes conditions de vie à la population. Et ce, d'autant plus que les locataires restent dans leur logement, ce qui empêche de nouvelles personnes d'y accéder. Plus encore, la société devient dépendante de ce système dysfonctionnel : des milliers de demandeurs en situation de détresse ont besoin d'un logement social, les locataires qui s'y trouvent n'ont pas forcément les moyens de pouvoir s'installer ailleurs. Il faudrait construire davantage, mais aussi réhabiliter les logements et assurer un service de qualité. Ces exigences, à une échelle aussi grande que celle prise par le logement social actuel, deviennent difficilement réalisables. *In fine*, cette réflexion serait à affiner et détailler, mais elle permettrait à la fois de comprendre les conditions dans lesquelles le logement social peut se trouver dans sa niche de fonctionnement optimale et d'étudier le contexte actuel de la société : quels sont aujourd'hui les besoins ? les limites rencontrées par le logement social sont-elles dues à un changement dans le sens que la société veut donner au social (qui ne serait, par exemple, plus seulement de loger les plus démunis), à une évolution dans les attentes liées à ce sens (avec, par exemple, des normes de confort matériel qui ont évolué), ou encore à un changement d'échelle trop important ?

b) Économique

La dimension économique du logement social est également très structurante : les bailleurs sociaux sont soumis à des enjeux financiers qui imposent certaines pratiques. Là encore, il serait possible de montrer comment des logiques de pérennité financière peuvent produire une forme de contre-productivité dans le logement social : les bailleurs sociaux doivent s'étendre (i.e. acheter du nouveau foncier et le rentabiliser) pour survivre, ce qui traduit une forme d'inversion des moyens et des fins. Cela s'explique parfois par le fait que les bailleurs sociaux doivent réhabiliter leurs logements, et donc trouver en attendant un nouveau logement aux locataires ; de nouveaux immeubles sont alors construits, et les anciens sont ensuite occupés par de nouvelles personnes. Mais plus généralement, cela traduit l'importance de l'enjeu économique : il faut construire plus pour tenir. Comme nous l'a confié un aménageur, « si on est social, on ne fait pas pour l'argent, sinon on va dans le privé ».

Et en effet, ces dernières années, l'État a arrêté de subventionner directement le logement social et pensait compenser ce manque dans les aides indirectes. Le fait est que ça ne compense pas par nature. Les bailleurs sociaux doivent donc débloquer des fonds et s'autofinancer pour : 1) entretenir le parc existant et 2) construire de nouveaux logements. La répercussion directe se fait donc sur le loyer des locataires : on a observé une forte augmentation des loyers depuis la moitié du XIXe siècle. Cela produit un paradoxe : les demandeurs sont « de plus en plus pauvres » et de plus en plus nombreux ; il faut donc construire des logements sociaux, mais cela ne se fait pas sans une augmentation du loyer...

Autre paradoxe : parmi les nombreux critères utilisés pour décider en CAL (Commission d'attribution de logement) du candidat choisi pour un logement, l'un d'entre eux porte sur les revenus du locataire et notamment sur son aptitude à payer le futur loyer du logement pour lequel il candidate. Un tel critère peut sembler parfaitement logique et rationnel mais il pointe la tension à laquelle fait structurellement face le bailleur : volonté de loger les plus démunis VS besoin, pour continuer à exercer cette mission, de stabilité financière pour continuer l'entretien et le développement du parc de logements sociaux.

Comment alors les enjeux économiques impactent-ils le sens du social donné au logement social ? Le manque d'argent devrait-il amener à une plus grande mixité sociale (acception 4) ? La volonté de loger les plus démunis de cette manière (acception 1) devrait-elle être remise en question ?

Voici un schéma du financement du logement social, qui donne déjà un aperçu du fonctionnement de ce système :

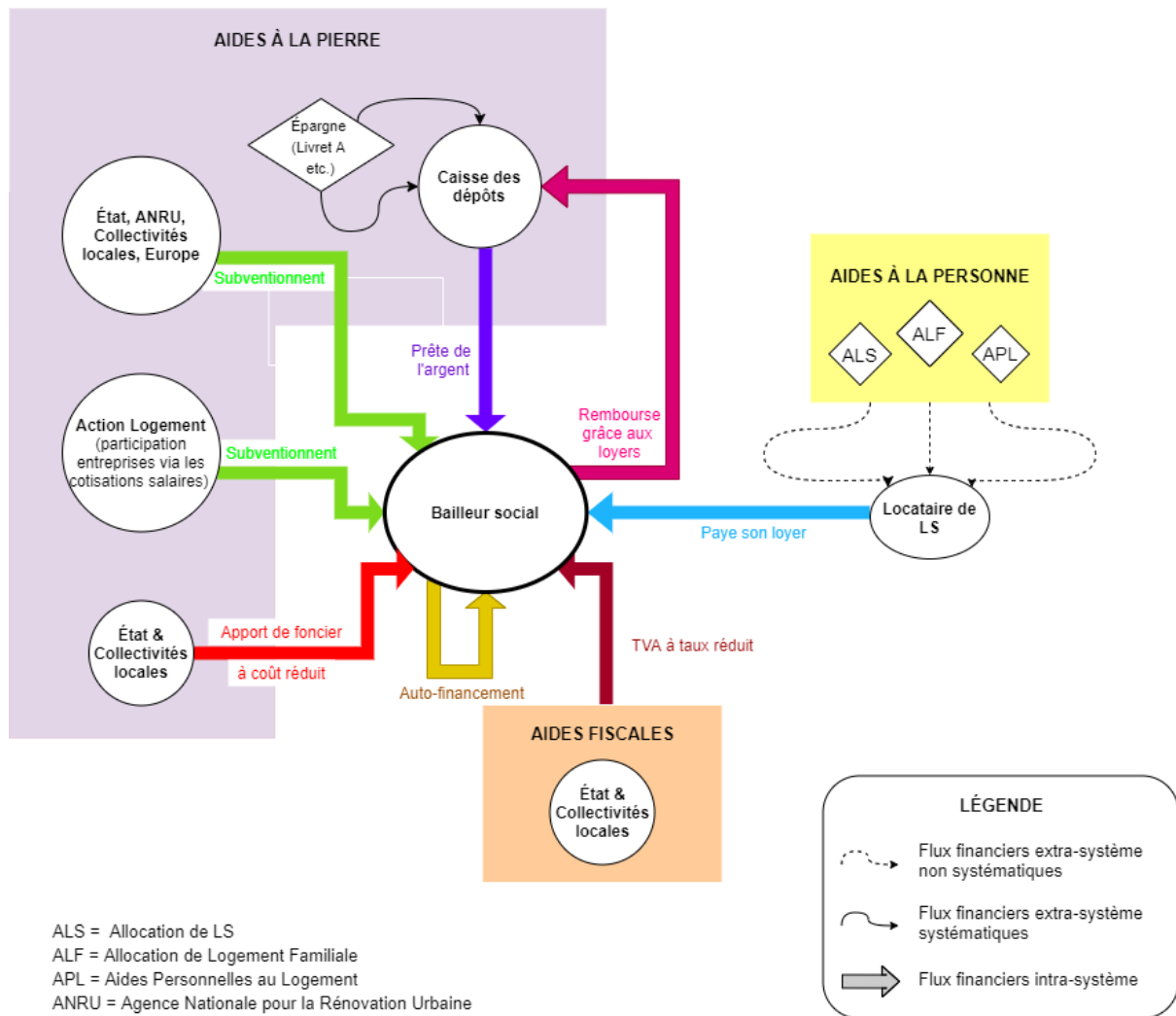


Figure 16 : schéma du financement du logement social.

c) Juridique

Les lois fixent un certain nombre d'aspects du logement social, autant sur la manière de le définir que sur la manière de le construire et de le gérer ensuite. C'est donc un champ particulièrement important à explorer dans une démarche de définition de la raison d'être du logement social. Qu'est-ce qui, légalement, diffère entre un logement privé et un logement social ?

Un axe de réflexion pourrait ainsi consister à étudier les critères d'attribution de logements sociaux : qui considère-t-on comme une personne ayant besoin d'un tel logement ? Cette question nous paraît d'autant plus centrale que le processus d'attribution de logements sociaux est assez souvent remis en question. L'établissement de catégories figées de personnes éligibles mène parfois à des non-sens (une personne qui se voit refuser un logement social parce qu'elle ne rentre pas parfaitement dans les critères établis, comme une femme battue n'ayant pas porté plainte contre son conjoint, par exemple). Cela interroge également la manière dont on définit le public visé par le logement social, ce qui est déterminant pour sa raison d'être.

Plus généralement, la loi fixe des termes, comme la mixité sociale (acception 4), dont la définition légale est plus ou moins précise. Étudier l'aspect juridique des concepts montre la marge de manœuvre laissée aux bailleurs sociaux, ainsi que l'éventuelle déconnexion qui peut exister entre le cadre législatif en amont et la réalité du logement social en aval. Par exemple, la loi Élan qui encourage le regroupement des bailleurs sociaux s'oppose à une qualité de service rendu aux locataires qui nécessite plus de proximité, de localité. Dans ce hiatus, où la raison d'être du logement social se situe-t-elle ? Du côté de la puissance économique rendant possible l'accueil de plus de locataires (acception 1) et de la plus grande unité du logement social, ou du côté de la qualité sociale des activités du bailleur (acception 2) ? Les petits bailleurs peuvent plus facilement réaliser leurs valeurs dans leur mission, être plus proches de leurs locataires, échanger entre services pour créer une communication bénéfique. L'un des interviewés pense ainsi qu'il serait plus souhaitable d'avoir une multiplicité de petits bailleurs que de très grosses structures, et pourtant il constate l'argument de la puissance économique.

d) Technique

L'aspect technique, enfin, du logement social est tout aussi structurant que les autres thématiques présentées. La retranscription physique des valeurs du logement social impacte en retour la manière dont les locataires et la société en général l'appréhendent et le perçoivent. Et ce, sur un temps relativement long, puisque les bâtiments sont construits pour durer. Il s'agit d'un point central dans l'étude des valeurs et non-valeurs du logement social.

Il pourrait ainsi être intéressant d'effectuer une typologie des différentes formes de logements sociaux existantes, non pour simplement les recenser, mais pour étudier les valeurs qu'elles véhiculent et leur niveau de « réussite » selon les différents acteurs concernés. Par exemple, qu'est-ce que change la construction de grandes tours versus celle de petits immeubles, à la fois pour les locataires et pour les autres habitants ? Nous avons déjà commencé à soulever la question dans la partie sur le collectif (B.1), mais il faudrait approfondir cet aspect. Le modèle de logement social véhiculé par les grandes tours est perçu par les personnes que nous avons interrogées comme non souhaitable : une construction hâtive, sans prise en compte de la dimension collective de l'habitation, sans réflexion sur l'intégration dans la société, tournée exclusivement vers les personnes défavorisées. Finalement, le rejet des tours peut aussi se comprendre comme le refus d'un certain modèle de logement social, comme une remise en question de sa raison d'être. Regarder la technique, c'est donc comprendre ces questionnements.

Un autre aspect que celui de la forme pure des logements sociaux peut être intéressant à explorer : son positionnement géographique. L'aménagement du territoire semble central dans ce sujet car il reflète, là encore, des valeurs précises (cf. partie « Faire société » C.1). Construire les logements sociaux en périphérie de la commune ou en centre-ville mobilise des sens du social différents : la deuxième option favorise par exemple la mixité sociale, donc l'acception 4 du social. Ainsi, ces choix influencent aussi la raison d'être qui peut être donnée au logement social : peut-on défendre cette acception 4, *i.e.* l'idée que le logement social favorise l'intégration des locataires dans la société, alors que tant de logements sociaux sont totalement détachés du reste de la ville ?

Cela pose aussi la question du contraste entre logement privé et logement social : veut-on affirmer physiquement la distinction entre les deux, ou bien le logement social doit-il être

identique à un logement privé dans l'apparence ? Cette question dépend évidemment de la raison d'être du logement social : doit-il être un logement « classique » avec simplement une organisation locative différente ? doit-il masquer les différences entre les classes sociales ? doit-il à l'inverse affirmer une identité forte, incarner un logement différent mais tout aussi souhaitable qu'un logement privé ? etc. Par exemple, François Vacherat, directeur général de Colombes Habitat Public, affirme que : « Le logement social ne doit pas être "marqué" mais remarquable, intégré au quartier tout en se distinguant des autres immeubles par son innovation, son esthétique, sa fonctionnalité, son originalité au service de ses locataires, entre tradition et modernité³⁷. »

Plus généralement, la question posée par la technique au logement social peut être la suivante : comment la construction physique du logement social reflète-t-elle la manière dont le logement social est perçu, et renforce-t-elle en retour ce regard ? Il semble, par exemple, que le critère de l'urgence ait été déterminant dans l'histoire du logement social : il fallait construire vite, pour loger de nombreuses personnes. Or cette urgence s'est matérialisée dans les choix effectués, elle a été décisive dans la prise de décision et dans l'arbitrage des différentes tensions mentionnées ci-dessus : de grandes tours concentrées en périphérie des villes permettent de loger rapidement une grande quantité de population en peu de temps. Et ces constructions semblent avoir en retour influencé le regard porté sur le logement social, comme un point de passage (cf. partie « Faire du social » A.3), un logement temporaire dans lequel il ne semble pas agréable de rester, surtout lorsque les immeubles n'ont pas été réhabilités. Finalement, interroger les choix techniques, leurs causes et leurs conséquences permettra de mieux définir les valeurs que l'on souhaite aujourd'hui véhiculer à travers le logement social, mais également comment, concrètement, elles peuvent l'être.

³⁷ Cité dans : Colombes Habitat Public *op. cit.* p. 5.

Synthèse des réflexions

1. Conclusion : constats généraux sur le S de LS

Ce que nous pouvons retirer de cette étude est l'importance de la question du terme « social » dans le logement social. En effet, nous avons pu voir que de nombreuses réflexions qui entourent le logement social peuvent trouver une traduction dans le flou conceptuel qui réside dans cette notion. Le sens donné à celle-ci est profondément structurant de la manière dont le logement social est conçu et appréhendé par chacun.e. Comme annoncé en introduction, nous n'apportons pas de réponse claire et définitive à la question : en quoi le logement social est-il social ? Ce que nous retenons de cette étude est justement que la réponse ne va pas de soi, n'est pas consensuelle et repose elle-même sur de nombreux questionnements qui interrogent la représentation que chaque acteur se fait du logement social... et de sa raison d'être. D'où, selon nous, l'intérêt, dans une démarche de définition de la raison d'être, de précisément définir le sens de ce terme avec les différents acteurs du logement social. *In fine*, la dimension polysémique du terme « social » donne au concept de logement social une très grande richesse, beaucoup de sens et de valeurs fortes (cf. partie « Les 5 acceptions du social appliquées au logement social »). Mais ce modèle qui apparaît très cohérent dissimule des tensions et des flous conceptuels importants (cf. partie « Les tensions et pertes de valeur identifiées »), d'où l'importance de remettre en question ces sens : **sont-ils tous à la fois nécessaires et compatibles ?** En effet, ces blocages théoriques se traduisent sur le terrain par d'importantes pertes de valeur : personnes qui n'obtiennent pas de logement social alors qu'elles en auraient besoin, stigmatisation ou sentiment d'exclusion des locataires de logements sociaux, etc. Ainsi, les résoudre peut permettre non seulement d'établir une raison d'être du logement social solide, mais également de remédier à des problèmes conséquents posés et rencontrés par le logement social. Finalement, pour reprendre l'une des questions posées en introduction, la polysémie du social explique comment le logement social peut à la fois incarner un tel idéal et faire l'objet d'une telle remise en question.

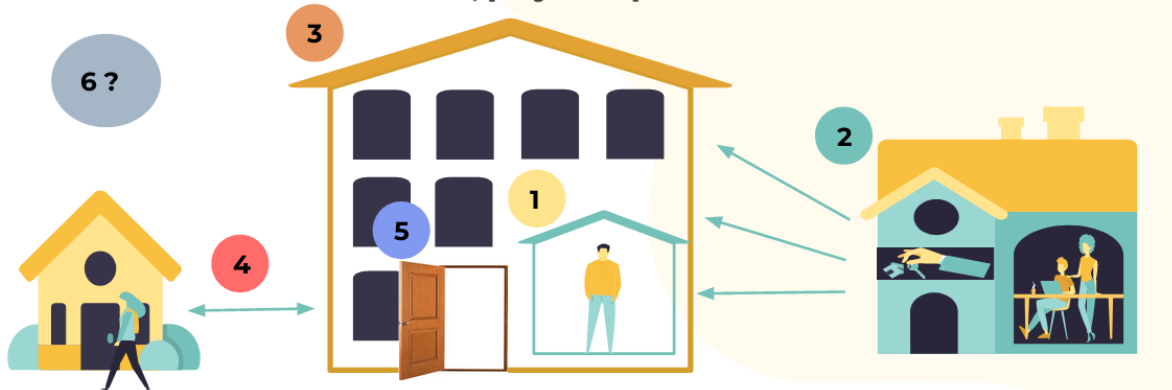
Nous avons donc essayé de synthétiser et de présenter des pistes de réflexion, des clés, pour aider Plein Sens à interroger les différentes acceptions du social avec chaque acteur et à répondre à la question posée ci-dessus. Afin de donner un aperçu de l'ensemble de ces questionnements, nous avons produit deux schémas, présentés dans les deux sous-parties suivantes : le premier reprend les cinq acceptions du social (cf. partie « Cheminement et réflexions vers une problématique ») et la manière dont nous pensons qu'elles peuvent s'appliquer au logement social ; le deuxième répertorie l'ensemble des pertes de valeur et tensions conceptuelles (entre acceptions du social) perçues et expliquées dans cette étude.

2. Les 5 acceptions du social appliquées au logement social

Ce que nous avons pu voir, tout au long de cette étude, c'est avant tout que le logement social s'appuie sur différents sens du terme « social ». Nous avons donc tenté de les expliciter et de les catégoriser. Le schéma suivant synthétise cette réflexion et montre que toutes ces acceptions (chaque vignette numérotée représentant l'un des sens du social) peuvent s'engencer les

unes avec les autres pour former un concept de logement social très riche, porteur d'idéaux sociaux très forts.

Le S de LS est une notion riche, polysémique :



Décomposons le schéma pour en comprendre les différents éléments³⁸ :

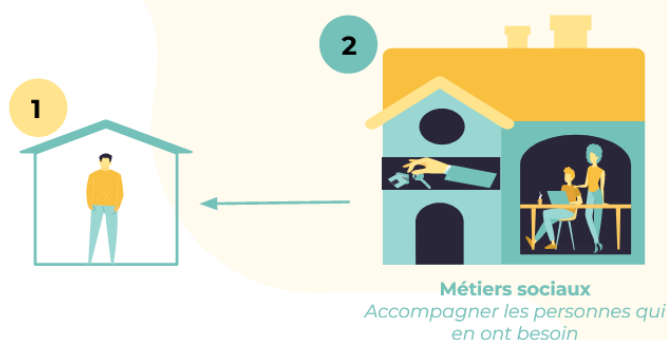
Le S de LS est une notion riche, polysémique :



Le premier sens du social se réfère à la notion de **solidarité** : améliorer les conditions matérielles de la population. C'est l'idée que si le logement social est social, c'est parce qu'il offre un logement aux personnes qui en ont besoin, qu'il leur permet d'établir un point d'ancrage dans la société et dans le monde, de construire leur individualité et leur univers en acquérant une forme de stabilité. C'est l'idée du droit au logement, qui affirme que l'habiter est nécessaire à l'être humain. Cette acception du social est détaillée dans la partie « Faire du social » (**A.1 et A.3** notamment) et un peu dans la partie « Faire société » (**C.2**).

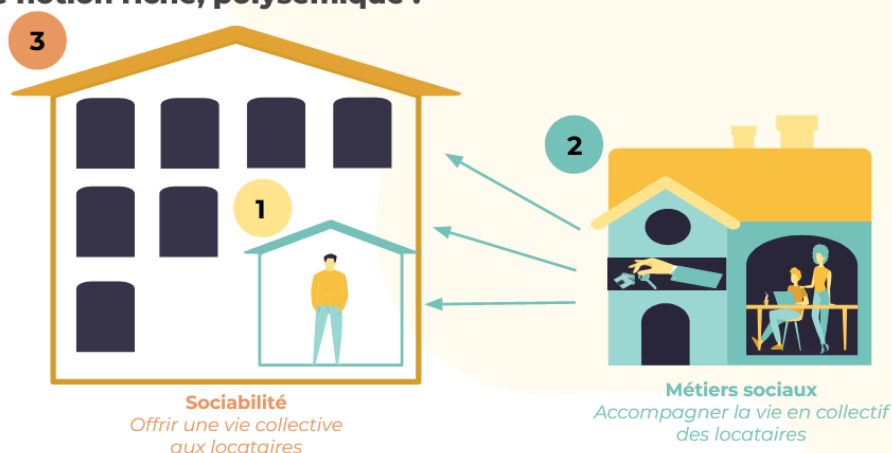
³⁸ Pour retrouver les définitions complètes de chacun des sens du mot social auxquels se réfèrent les vignettes, cf. partie « Cheminement et réflexions vers une problématique ».

Le S de LS est une notion riche, polysémique :



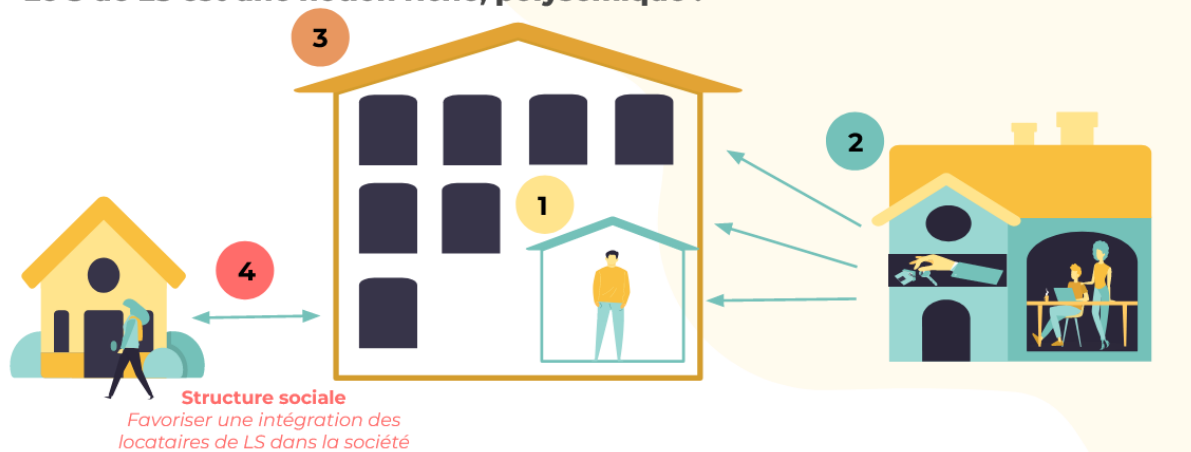
Le deuxième sens du social se réfère à la notion de **métiers sociaux**. Le logement social serait alors social en ce qu'il repose sur un ensemble de professions qui, au sein du bailleur social, offrent un service d'accompagnement des locataires. Les différents métiers qui composent le bailleur social sont éminemment tournés vers des notions de proximité, d'accompagnement, d'humanité, ou en tout cas se veulent l'être peut-être davantage qu'au sein d'une agence immobilière classique. Cette acception du social est détaillée dans la partie « Faire du social » (A.2).

Le S de LS est une notion riche, polysémique :



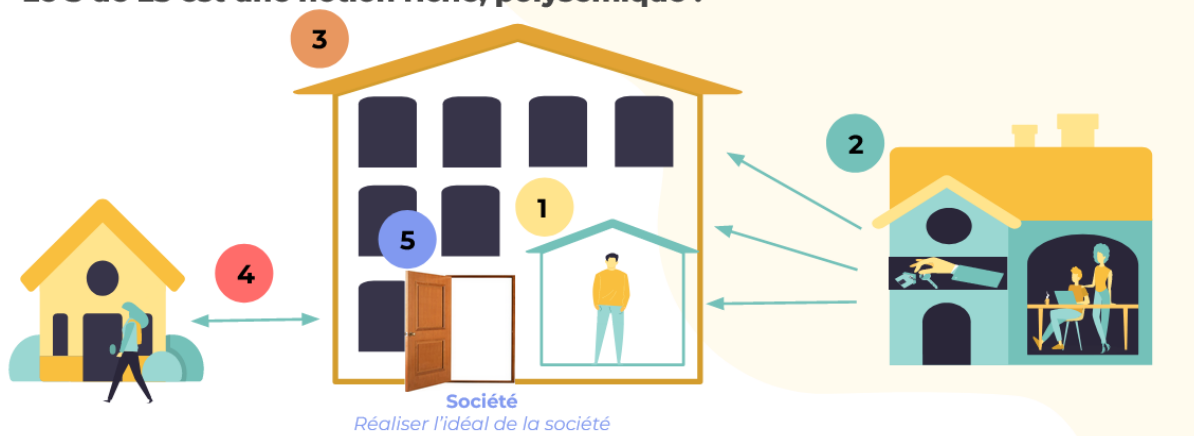
Le troisième sens du social se réfère à la notion de **sociabilité**. Comme de nombreux logements sociaux sont collectifs, on peut se demander si leur dimension sociale n'est pas également induite par la vie en collectif qu'ils offrent, auquel cas ce mode de vie aurait sa place dans la raison d'être du logement social. On peut aussi remarquer que ce sens ajoute une autre signification à la deuxième acception du social, relative aux métiers sociaux : il s'agit alors d'accompagner la vie collective des locataires (gestion des parties communes, des éventuels conflits de voisinage, etc.) en plus de leurs besoins individuels. Cette acception du social est détaillée dans la partie « Faire communauté » (B.1).

Le S de LS est une notion riche, polysémique :



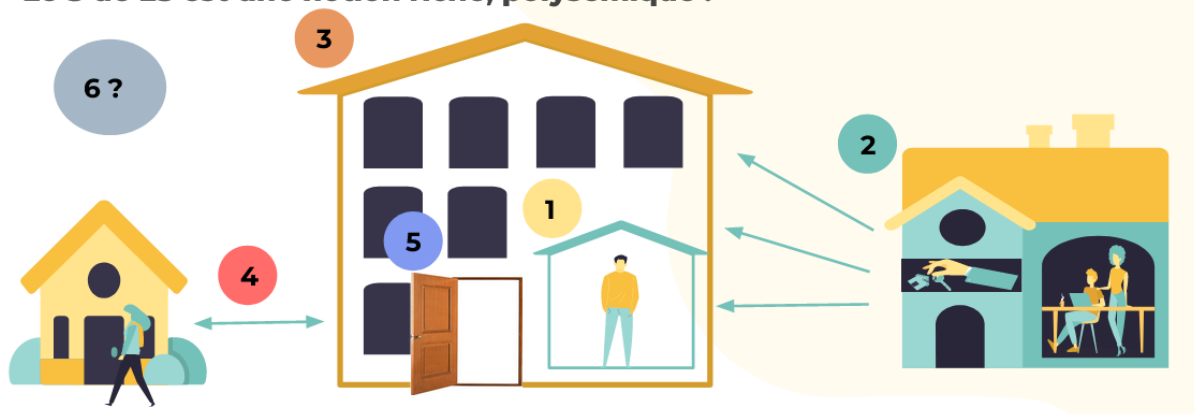
Le quatrième sens du social se réfère à la notion de **structure sociale**. Le logement social est souvent perçu comme devant permettre aux locataires de s'intégrer au reste de la société, que ce soit par le biais de mixité sociale (ne pas isoler les personnes vivant en logement social des autres), d'ascension sociale (permettre aux locataires d'envisager un avenir dans un logement privé) ou d'autres concepts. Cette acception du social est détaillée dans les parties « Faire du social » (**A.3** pour l'ascension sociale) et « Faire communauté » (**B.2** pour la mixité sociale).

Le S de LS est une notion riche, polysémique :



Le cinquième sens du social se réfère à la notion de **société**. Réside derrière cette idée le fait que le logement social aurait comme fonction essentielle de réaliser l'idéal de la société. Cela peut se traduire par les valeurs que véhicule le logement social (qui devraient représenter celles de la société et évoluer avec elles) et/ou par le public visé (toute personne le souhaitant pourrait accéder à ce type de logement qui peut apparaître comme idéal, surtout en considérant les acceptions 2, 3 et 4 du social). Cette acception du social est détaillée dans la partie « Faire société » (**C.1 et C.2** pour les valeurs ; **C.2** pour l'idée de logement idéal).

Le S de LS est une notion riche, polysémique :



Enfin, ce schéma ne peut être complet qu'en ajoutant la possibilité d'un sixième sens du social qui n'aurait pas été listé. En effet, il faudrait investiguer davantage auprès des acteurs du logement social (par exemple en leur présentant les cinq sens déjà énoncés) pour voir si cette notion de social peut comprendre encore d'autres significations.

À l'inverse, ce schéma invite à s'interroger sur la nécessité de chacune des vignettes : toutes ces dimensions du social sont-elles aussi structurantes les unes que les autres pour le logement social ? toutes ont-elles leur place dans la raison d'être du logement social ? comment les hiérarchiser ? Une réponse à ces questions ne peut être apportée que par des échanges plus approfondis avec les différents acteurs du logement social.

3. Les tensions et pertes de valeur identifiées

Cependant, derrière ce modèle cohérent et riche, nous avons identifié lors de cette étude de nombreuses flous conceptuels de trois ordres : des acceptions du social ambiguës, des tensions entre acceptions, un questionnement général sur l'échelle de définition de la raison d'être du logement social. Voici un schéma synthétisant tous ceux que nous avons repérés et expliqués dans ce livrable :

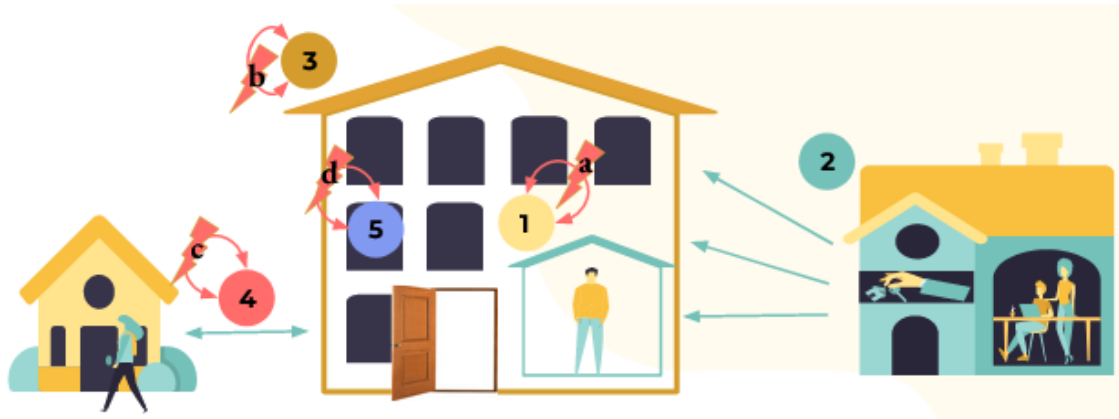
Le flou conceptuel du S de LS produit des pertes de valeur :



Les tensions visibles sur le schéma sont expliquées une à une sous forme de questions à se poser ci-dessous. À la suite de chaque explication est indiquée la partie du livrable dans laquelle la réflexion est détaillée.

Premier ordre de questionnement : des acceptions ambiguës

Certaines acceptions du social manquent de clarté, ce qui peut entraîner d'importantes pertes de valeur : différentes idées parfois opposées peuvent être mises derrière certains termes.



- a) Le logement social doit-il avant tout permettre au plus grand nombre de personnes d'habiter, ou bien leur assurer une stabilité ? Doit-il privilégier la quantité d'accueil ou la qualité de l'habiter (par un accueil stable, durable) ? → Partie « Faire du social » (A.3)
- b) Le collectif est-il vraiment une fonction essentielle du logement social (auquel cas il appartient à sa raison d'être) ou seulement une fonction de contrainte, induite par des nécessités pratiques ? Quels rôles joue-t-il et quelles formes prend-il ? Quel type de collectif est souhaité ? → Partie « Faire communauté » (B.1)
- c) Que signifie concrètement l'idée d'intégration des locataires dans la société ? À quel niveau temporel s'opère-t-elle ? S'agit-il d'une intégration *au sein* du logement social ou en tout cas *pendant* la vie du locataire au sein de ce logement (associée alors au concept de mixité sociale), ou bien d'une intégration *après* le passage dans un logement social (davantage associée à l'idée d'ascension sociale) ? Cette question implique des manières de voir le logement social totalement opposées. De plus, si l'on estime que le logement social doit permettre plutôt une mixité sociale, qu'est-ce que la mixité sociale ? Que mettre derrière ce terme flou ? Enfin, cette idée d'intégration du locataire dans la société ne dépend-elle pas énormément des autres acceptions du social que l'on prend en considération ? En effet, ne se justifie-t-elle pas uniquement par le fait que le public visé par le logement social *n'est pas* la société dans son ensemble mais seulement une fraction de la population ? (car pour *intégrer*, il faut avoir au préalable un *défait* d'intégration) Ainsi, ne constitue-t-elle pas une voie d'équilibre face aux acceptions 1 et 3 du social plus qu'une fonction dans l'absolu du logement social ? → Parties « Faire du social » (A.3 pour l'ascension sociale) et « Faire communauté » (B.2 pour la mixité sociale)
- d) En quoi souhaite-t-on que le logement social concerne l'ensemble de la société ? Doit-il incarner les valeurs fondamentales de la société plus qu'un logement privé ? Doit-il symboliser une forme de logement idéal et favoriser une universalité de l'accès en promouvant davantage l'idée qu'il propose un mode de vie souhaitable pour tous ? Ou

bien doit-il au contraire ne pas chercher à être un idéal ? Comment, quelles que soient les réponses apportées aux questions précédentes et quels que soient les souhaits et volontés des acteurs du logement social, la société influence-t-elle de toute manière le concept et la réalité du logement social ? → Parties « Faire société » (**C.1 et C.2** pour la cristallisation des valeurs sociétales ; **C.1** pour l'influence de la société sur la réalité du logement social ; **C.2** pour l'universalité de l'accès au logement social) et « Faire système » (**D** pour l'influence de la société sur la réalité du logement social)

Deuxième ordre de questionnement : des tensions entre acceptions

Certaines acceptions du social entrent en opposition les unes avec les autres, ou en tout cas leur combinaison implique un certain nombre de questionnements. Si l'on estime que tous les sens donnés au mot social sont essentiels au logement social, alors il faut réussir à trouver des voies d'équilibre entre ces significations et surtout entre ce qu'elles impliquent.



- e) Quels aspects du social les différents salariés d'un bailleur perçoivent-ils selon leur activité ? Comment trouver une raison d'être du logement social qui intègre cette diversité de points de vue ? En quoi les métiers du bailleur social répondent-ils ou non aux autres acceptions du social ? → Partie « Faire du social » (**A.2**)
- f) Comment garantir à la fois une ouverture du locataire aux autres habitants (acception 3) et une solitude suffisante pour préserver son intimité, son individualité (acception 1) ? Comment offrir à la fois une vie collective et un logement individuel ? → Partie « Faire communauté » (**B.1**)
- g) Souhaite-t-on créer une communauté de locataires forte au sein du logement social ou encourager l'ouverture des habitants vers le reste de la population ? Comment empêcher à la fois une « ghettoïsation » et une cohabitation passive non souhaitée ? → Partie « Faire communauté » (**B.2**)
- h) Comment le logement social doit-il incarner la valeur de fraternité ? Faut-il segmenter la population pour faire société, en laissant les logements sociaux à ceux qui en ont besoin, *i.e.* marquer la structure de la société pour réaliser l'idéal de fraternité ? Ou à l'inverse

faut-il effacer cette fracture sociale et davantage mettre en contact les individus pour produire plus de fraternité à petite échelle ? → Partie « Faire société » (C.2)

- i) Le logement social doit-il constituer un point d’ancrage ou un point de passage pour l’individu ? Le locataire doit-il se projeter dans une vie au sein du logement social (acception 1) ou au contraire considérer son logement social comme un abri plutôt qu’un logement (acception 4) ? Par ailleurs, la mixité sociale est-elle réellement bénéfique pour le sentiment d’habiter de l’individu ? → Parties « Faire du social » (A.3 pour l’ancrage VS le passage) et « Faire communauté » (B.2 pour la mixité sociale)
- j) Quel public le logement social vise-t-il ? S’adresse-t-il à une partie très déterminée de la population (acception 1) ou à tout le monde (acception 5) ? → Partie « Faire société » (C.2)

Troisième ordre de questionnement : un questionnement général sur l’échelle de définition de la raison d’être



- k) Dans quel espace-temps la raison d’être du logement social doit-elle être définie ? Le logement social doit-il être un concept absolu, applicable partout (à tout le moins en France) ? Ou bien doit-il être défini à une échelle plus locale, selon les idéaux des acteurs politiques et le contexte des communes ? Comment conjuguer temporalité longue du bâti et des valeurs sociétales avec temporalité courte des politiques et des crises diverses ? → Partie « Faire société » (C.1)

Conclusions relatives aux tensions et pertes de valeurs identifiées

Le schéma précédent ne prétend pas, là encore, à l’exhaustivité. Au contraire, il invite à s’interroger sur les endroits qui ne présentent pas de tension. Par exemple, nous avons commencé à interroger l’acception 1 du social, mais nous pourrions aller plus loin : qu’entend-on par « les personnes qui ont besoin d’un logement » ? Comment caractériser, définir, délimiter cette catégorie de personnes ? Quelles valeurs sous-tendent cette classification ? Ces questions amènent également à se demander comment traduire chaque acception du social retenue dans la pratique : nous avons interrogé cet aspect pour le collectif, mais cela vaut également pour les

autres acceptions. Par exemple, si l'on retient l'acception 2, comment définir les activités du bailleur en intégrant davantage l'idée de métiers sociaux, d'accompagnement ? Enfin, pour des raisons pratiques, nous avons présenté les différentes tensions de manière séparée, mais elles sont souvent liées les unes aux autres. On peut prendre comme exemple les tensions g et i qui sont liées : le fait de réserver les logements sociaux à une partie précise de la population revient à marquer la structure de la société en classes sociales (quelles que soient les définitions de ces classes) ; à l'inverse, rendre le logement social accessible à tous revient à effacer la structure sociale. *In fine*, toutes ces tensions ne peuvent pas être résolues indépendamment, car elles sont interdépendantes. La partie « Faire système » serait à ce titre utile pour relier ensemble les différentes acceptions et étudier leur compatibilité.

4. Conclusion sur nos apprentissages

Le projet HT05, par son positionnement en fin de cursus, vient clôturer le parcours Hutech. Son aspect professionnalisant, avec la présence d'un commanditaire, a permis de mettre en pratique en condition quasi-réelle une démarche de projet, avec toute la responsabilisation que cela implique. Il a été pour nous l'opportunité de mettre en application, de manière adéquate à la spécificité du sujet, les outils appris au cours de notre scolarité à l'UTC. L'étude du logement social dans l'optique d'appuyer le cabinet d'étude Plein Sens à définir sa raison d'être, fut menée en co-construction avec ce commanditaire tout au long du semestre. Ce projet de recherche accompagné mais présentant un côté fortement évolutif a pu être déstabilisant pour les étudiants qui s'y confrontaient pour la première fois. Toutefois, cette nouvelle démarche a présenté de grandes vertus formatrices. Apprendre à articuler le fait de problématiser le sujet, avec les attentes du commanditaire, tout en s'efforçant de retranscrire de manière concrète et schématique le cheminement, est un exercice stimulant. L'importance de l'intelligence collective et sa gestion, très importantes, ont constitué un pivot non négligeable à cette avancée. De plus, réaliser des entretiens nous a fait prendre conscience de l'importance de la réalité du terrain pour nourrir et questionner les réflexions structurelles. C'est à la fois une expérience humaine forte et une mise à l'épreuve intellectuelle. En effet, retranscrire et conjuguer propos pratiques et généralisations théoriques, en tentant d'éviter toutes inférences incorrectes, ont nécessité de la précaution.

D'autre part, en raison de la densité du sujet qu'est le logement social, des questionnements complexes ont émergé. Il a fallu progressivement se rendre à l'évidence de l'absence de réponses univoques et directes, soit blanches soit noires, accessibles sans détour. Il s'avère que de telles problématiques comportent une infinité de nuances de gris que l'on se doit de dépeindre avant toutes esquisses de solutions (qui n'existent pas forcément, ou du moins pas de manière absolue). Ainsi, se charger de soulever des points saillants à un domaine, en prenant le parti de ne pas y répondre, tout en admettant que cela pouvait constituer une forme d'aide pour un cabinet d'étude, nous a permis d'adopter un autre angle de vue sur le logement social. Ce travail souligne une nouvelle fois l'importance d'une pensée systémique pour aborder de telles questions dans leur globalité.

Annexes

1. Tableau des figures

- 1 : logements sociaux au 1^{er} janvier 2019. Source : données Insee.
- 2 : notre champ d'étude dans l'univers du logement social.
- 3 : cartographie du logement social pour le locataire.
- 4 : représentation des caractéristiques « sociales » de certains métiers de NLSH.
- 5 : représentation des situations de vie en lien avec des métiers sociaux dans un logement social
- 6 : La tension qui émerge entre différentes manières de penser le rôle du LS
- 7 : le collectif à la fois comme contrainte et comme fonction du LS.
- 8 : présence d'une tension dans le parallèle collectif-intimité.
- 9 : absence de tension dans le parallèle collectif-intimité.
- 10 : antagonisme entre intimité de l'individu et place du collectif.
- 11 : représentation des causes du flou autour du terme mixité sociale ainsi que les conséquences qui en découlent, invitant à une « aide à penser » le concept.
- 12 : exemple de tableau des questions sur la mixité sociale.
- 13 : représentation de l'influence des différentes échelles et colorations politiques sur la production de logement social.
- 14 : construction et évolution du modèle de LS d'un pays au cours du temps en fonction des ses différentes sphères d'influences.
- 15 : l'opposition de la liberté et de l'égalité appliquées au LS.
- 16 : schéma du financement du logement social.

Figures en annexe :

- 17 : extrait du FAST du LS pour le locataire.
- 18 : cartographie du LS à l'échelle de l'individu.
- 19 : cartographie du LS à l'échelle du collectif.
- 20 : cartographie du LS à l'échelle du territoire.

2. Guides d'entretien

Voici deux exemples de guides d'entretien que nous avons réalisés. Nous avons bien sûr adapté les questions (notamment leur formulation) et nous sommes parfois totalement éloignés de ces guides, mais ces documents peuvent donner un aperçu du type de questions posées :

a. Guide d'entretien des locataires et amicale des locataires

Questions introductives :

- Pouvez-vous vous présenter ? Qu'est-ce que vous faites dans la vie, quel est votre parcours ?
- Comment êtes-vous arrivé dans votre logement d'aujourd'hui ?
- Avec quel(s) personnels(s) de la gestion du LS êtes-vous en contact ?
Quand/pourquoi/comment ? (ne pas hésiter à donner des exemples : associations de vie de quartier, employé d'immeuble, membre du siège direct, mairie ?...)

Échelle de l'individu :

- Comment vous sentez-vous dans votre logement ? Pourquoi ?
 - R : Est-ce que vous vous sentez "chez-vous" ? Si non : pourquoi ?
 - Q : *S'il se sent bien* : Quels critères font qu'un logement est agréable ?
 - Q : *S'il ne se sent pas bien* : Quels critères feraient qu'un logement est agréable ?
 - Q : question sur ressentis éventuellement négatifs
 - R : *Exemples : isolation acoustique, espace, vis-à-vis, ... ?*

Échelle du collectif :

- Pourriez-vous décrire la vie de votre immeuble et de votre quartier ? Par exemple, concernant la vie en communauté, l'ambiance, l'entente, l'entraide ...
 - R : Avez-vous des interactions avec vos voisins ?
 - R : Y a t il des activités en communauté dans votre immeuble ?
 - R : Y a t il des associations de vie de quartier ? Si oui, avez vous pris part à des activités mises en place par ces dernières ? Si non, pourquoi ?
 - Q : En somme, est-ce que toutes ces choses sont importantes pour vous ? Pourquoi (ou pourquoi pas) ?

Échelle du territoire :

Ressenti de l'ambiance quartier proche

- Que pensez-vous de votre quartier (ressenti, esthétique) ?
 - R : Aimez-vous vous promener ?
 - R : Quand vous ouvrez la fenêtre de votre logement, qu'est-ce que vous voyez, entendez, etc. ? Et que pensez-vous de cela ? Pourquoi ? (Bruit, odeur ?)

- R et exemples à avoir sous le coude : Insécurité, laideur des lieux, aucun service, aucune activité

Connexion à la ville en tant que territoire plus éloigné et distinct

- Allez-vous souvent dans d'autres quartiers de la ville ? Pouvez-vous facilement vous déplacer dans la ville ?
 - Si non : pourquoi ? (Pas de transport en commun, trop de temps dans les transports ?)
- Trouvez-vous votre quartier dynamique et attractif et intégré dans la ville ? Cela vous semble-t-il important ? qu'est-ce qui pourrait faire qu'il le soit plus ?

Échelle de la société :

- Dans le futur, où vous imagineriez-vous ? Voudriez-vous déménager ou non ? Pourquoi ? où ?
- Pour vous, est-ce que ça change quelque-chose de vivre en LS ?
 - R : dans le regard des autres, dans votre regard, etc.

→ si temps et motivation exacerbée de la personne !! : Si vous pouviez refaire le monde, est-ce que vous remettriez des LS tels qu'ils sont actuellement ? Pourquoi ? R : Que changeriez-vous ?

Question de conclusion :

- *Si motivation* : D'après vous, quelle serait la raison d'être du LS ?
- Est-ce que vous voyez d'autres points importants que nous n'aurions pas abordés ? Ce peut être des aspects du LS ou des problèmes
- *Si on a le temps* : Pour nous, si l'on devait retenir un seul point important de ce que vous avez dit, qu'est-ce que c'est ?
- *Si la personne s'est prêtée au jeu* : Est-ce que vous accepteriez de nous laisser votre contact, pour si jamais on a besoin, refaire un entretien, par téléphone ou par visio ?

b. Guide d'entretien pour l'employé d'immeuble

Questions introductives :

- Pourriez-vous nous raconter un peu votre parcours ? Vos fonctions au sein de Noisy-le-Sec Habitat, comment vous êtes arrivé ici ?
 - R : Quelles sont vos missions ? (par rapport à un gardien d'immeuble, par exemple)
 - Q : Pourquoi travailler dans le LS ?
 - R : Qu'est-ce que cela change pour vous de travailler dans le LS ou dans le logement en général ?

- Q : Avez-vous déjà travaillé chez un autre bailleur social ? *Si oui, préciser que la personne peut nous parler de son expérience chez d'autres bailleurs tout au long de l'entretien !*
- Q : Avez-vous des contacts avec le siège régulièrement ? Quels types de contacts ?

Échelle de l'individu :

- Qu'est-ce que vous appréciez dans votre métier de gardien/d'employé d'immeuble ?
 - *Relancer si la personne évoque des aspects du LS un peu structurels*
- Pourriez-vous décrire la relation que vous avez avec les habitants de l'immeuble ?
 - R : Comment pensez-vous que les habitants vous perçoivent ? (ex : confident, surveillant, etc.)
- Pourriez-vous nous parler du vécu des locataires des logements sociaux ?
- Est-ce que vous voyez des choses qui ne vont pas, dans les logements ?
 - R : isolation, propreté, vis-à-vis, etc.

Échelle du collectif :

- Pourriez-vous décrire la vie de votre immeuble ? Par exemple, concernant la vie en communauté, vivre-ensemble, l'ambiance, l'entente, l'entraide ...
 - Q : Est-ce que ça vous semble important qu'il y ait un esprit de groupe dans le quartier, les bâtiments, ou bien qu'il y ait juste un respect des espaces communs ? Pourquoi ?
 - Q : Comment par votre statut y contribuez-vous ? Est ce que selon vous c'est spontané d'y contribuer ou ce n'est pas tant de votre ressort ?
- Comment percevez-vous et assurez-vous la sécurité dans le LS et dans le quartier ?
- On entend souvent parler de mixité sociale dans le LS. Dans quelle mesure cela vous semble important ?
 - R : Pourquoi ?
 - Q : Il y en a, à Noisy-le-Sec Habitat, ou pas ?

Échelle du territoire :

- Est-ce que vous aimez bien le quartier dans lequel vous allez travailler ?
 - R : Agréable, vous vous sentez à l'aise ?
 - Q : Et est-ce que, du coup, vous pensez que ce ressenti est le même pour les locataires ? Pourquoi/comment ?
- Trouvez-vous votre quartier dynamique, attractif et intégré dans la ville ?
 - Q : Qu'est-ce qu'il faut pour qu'un LS soit intégré dans la ville ?
 - Q : Cela vous semble-t-il important que le LS soit intégré dans la ville ?
 - *Creuser les pourquoi du comment le quartier n'est pas forcément dynamique*

Échelle de la société :

- Pour vous, est-ce que ça change quelque-chose de travailler dans un LS ?

- R : Regard des autres, votre regard, etc.
- A l'avenir, vous voyez continuer à travailler pour Noisy-le-Sec Habitat ou ailleurs ?
- *Si la personne est TRES motivée* : Si vous deviez définir le LS, ou bien expliquer pourquoi les LS existent, que diriez-vous ?

Question de conclusion :

- Est-ce que vous voyez d'autres points importants que nous n'aurions pas abordés ? Ce peut être des aspects du LS ou des problèmes
- *Si on a le temps* : Pour nous, si l'on devait retenir un seul point important de ce que vous avez dit, qu'est-ce que c'est ?
- *Si la personne s'est prêtée au jeu* : Est-ce que vous accepteriez de nous laisser votre contact, pour si jamais on a besoin, refaire un entretien, par téléphone ou par visio ?

3. Fonctions du logement social pour le locataire

Le schéma ci-dessous présente les grandes fonctions du logement social en lien avec l'acception 1 du social : le logement social permet d'offrir un logement à ceux qui en ont besoin. Cette représentation n'est pas complète ni très détaillée (d'où son positionnement en annexe), mais montre combien cette fonction du logement social est loin d'être anodine : même si tout au long de ce livrable nous remettons en question cette acception du social comme définissant à elle seule le logement social, elle n'en reste pas moins un acte fort de solidarité. Il ne s'agit pas seulement de faire payer moins, mais de véritablement permettre à une personne d'habiter, donc de s'ancrer dans un logement et de développer son individualité (en se séparant de l'extérieur et en aménageant son propre espace).

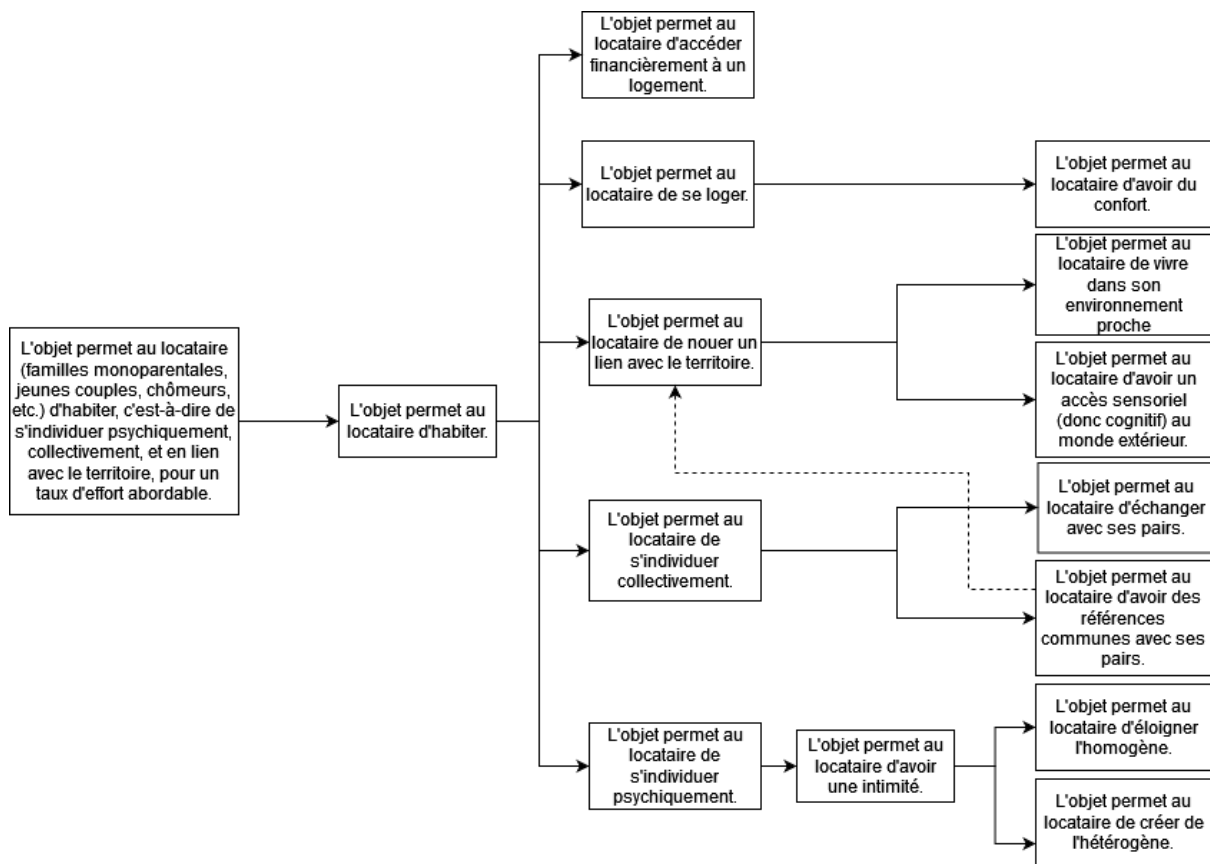


Figure 17 : extrait du EAST du LS pour le locataire.

4. Cartographies du LS à trois échelles

Les trois « cartographies » qui suivent ont été réalisées pour répondre à un besoin initial de description/représentation de l'écosystème dans lequel s'insère le LS en France aux échelles individuelle, collective et territoriale. Il semble bon de préciser que ces schémas ont été construits suite à un ensemble diversifié de lectures bibliographiques en phase amont du projet, avant même la réalisation des entretiens. Ces schémas découlent de notre compréhension et interprétation de ces lectures, il se peut donc que certains éléments placés soient contestables ou tout du moins discutables (ce parallèle entre notre vision pré-entretiens et post-entretiens a par ailleurs été un tremplin pour la partie « **Cheminement et réflexions vers une problématique** »).

Échelle individu

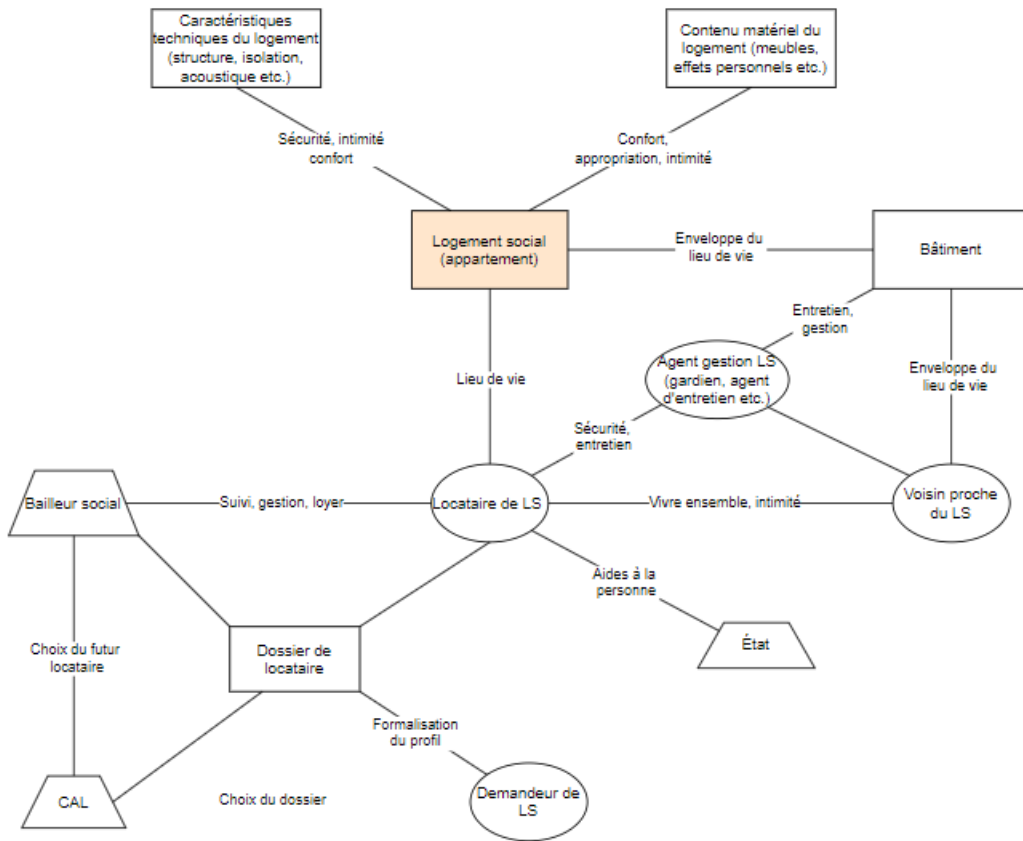
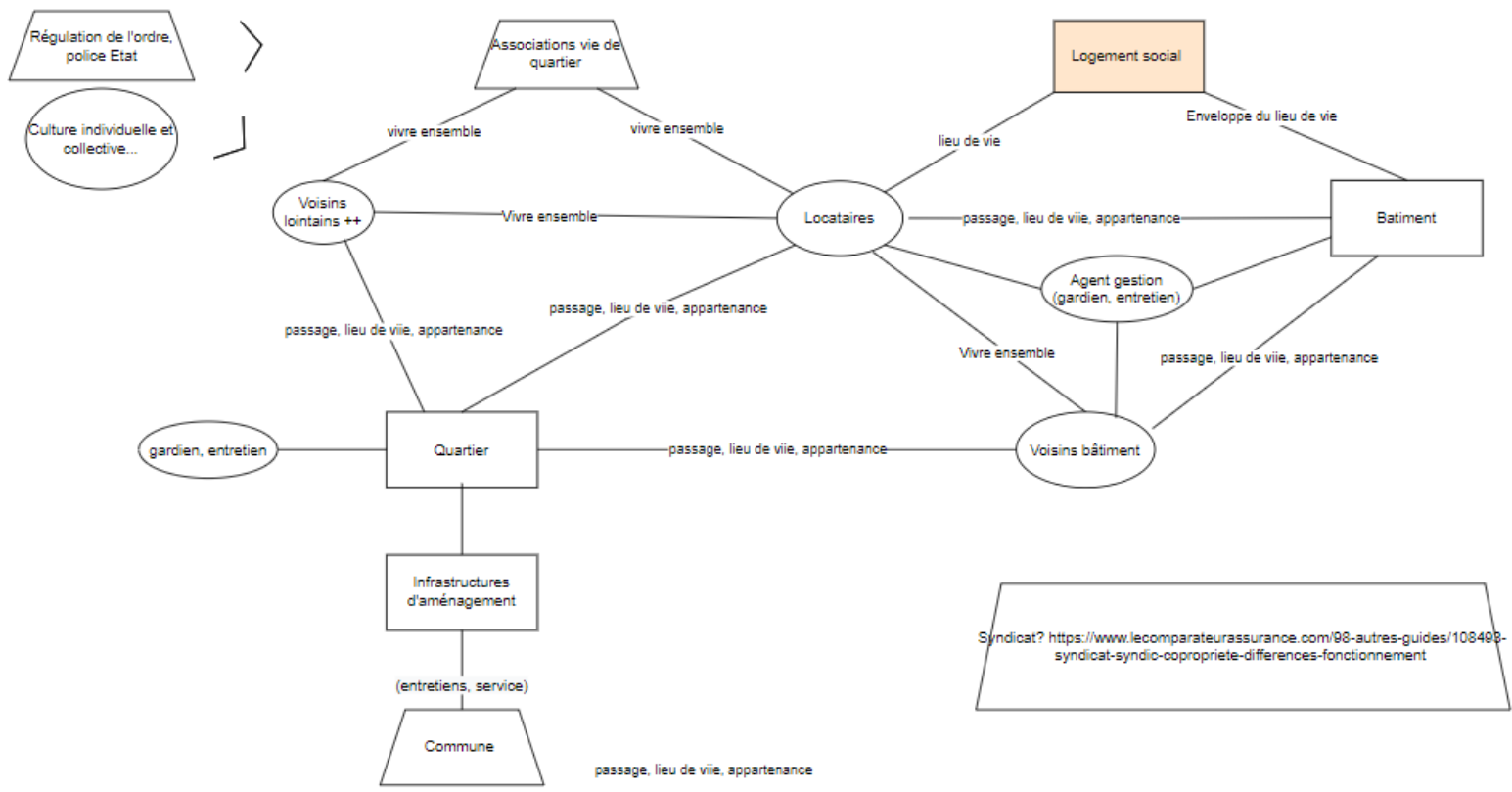


Figure 18 : cartographie du LS à l'échelle individuelle.

Échelle collectif



LÉGENDE





-  Partie prenante humaine
-  Partie prenante technique
-  Partie prenante institutionnelle
-  Partie prenante législative

Figure 19 : cartographie de LS à l'échelle collective.

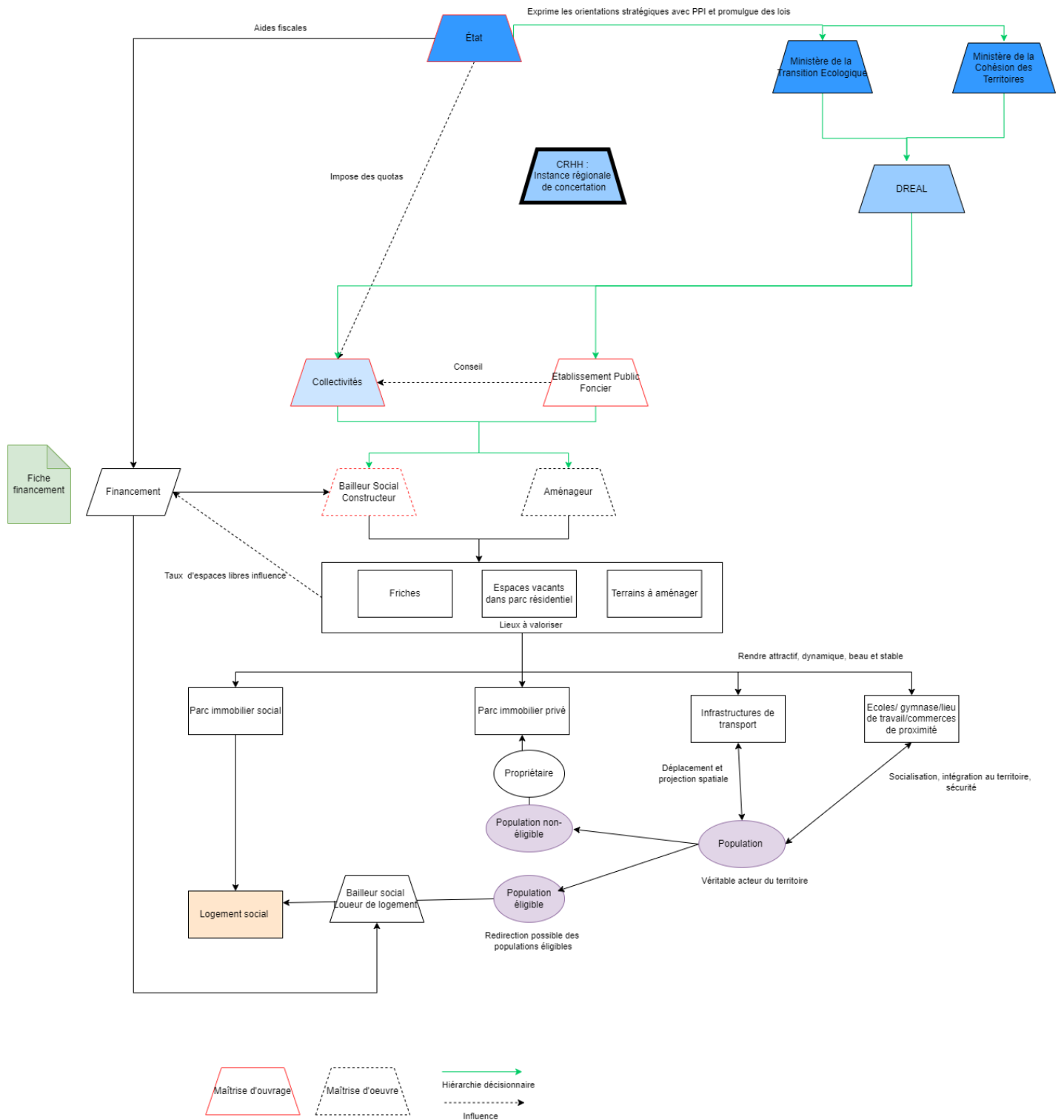


Figure 20 : cartographie du LS à l'échelle territoriale.

Commentaire de la figure 20 :

Ci-dessus nous pouvons apprécier un schéma réalisé lors de notre projet. Nous avons décidé de vous le présenter en annexe car il nous semblait nécessaire d'étudier l'ancrage du logement social dans un territoire avec toutes les synergies impliquées. Précisons d'emblée que ce schéma ne se veut pas exhaustif mais se présente comme une première schématisation pour aider à penser visuellement où l'on pourrait situer des pertes de valeurs lorsqu'est émise une volonté d'implanter des logements sociaux. Ce schéma permet de visualiser les principales instances impliquées dans l'aménagement du territoire et plus largement l'influence du processus de décision dans la construction des logements sociaux. Il permet enfin de comprendre quel lien la population entretient avec le territoire.

De ce schéma, on peut tirer quelques apprentissages. Premièrement, il permet de se rendre compte du nombre important d'acteurs impliqués dans l'aménagement du territoire et donc de la nécessité de la place d'une instance de concertation comme la CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement)³⁹. Ce type d'instance doit tenir une place de choix aux différentes échelles afin d'accentuer une démarche ascendante réalisée par la concertation, la participation des acteurs locaux dans les décisions. De plus, nous avons lu dans le Livre Blanc, qu'il faut davantage « laisser des marges de manœuvre aux acteurs locaux pour définir des critères, leurs ajustements dans le temps et pour organiser l'articulation de la cotation, au plan pratique, avec les différents objectifs d'attribution.⁴⁰ ». Plus encore, le schéma nous apprend qu'un territoire est façonné par les acteurs dans un premier temps et que le territoire, porteur des valeurs de la société qui l'occupe, va ensuite influencer les rapports sociaux, le vécu d'un individu, etc., du fait de son agencement spatial.

Ce schéma serait à compléter. Une idée serait de visualiser comment se répartit la part de financement à chaque échelle et aussi voir à l'inverse comment chaque échelle influence le financement.

Quelques clés de lecture sur le sens de lecture du schéma à l'échelle territoriale :

- Les instances supérieures étatique et régionale coordonnent l'échelle communale (i.e. camaïeu de bleus). Néanmoins, depuis les lois de la décentralisation de 1982, le pouvoir de décision dans l'aménagement des collectivités locales a été renforcé.
- La partie inférieure droite du schéma présente le lien qu'entretient la population avec son territoire que ce soit avec son logement ou avec les infrastructures de transports, les services de proximité, etc.
- Le volet financement est détaillé dans une partie dédiée dans le rapport (b) économique dans la partie faire société).
- La partie inférieure gauche présente l'attribution du logement.

Quelques clés de lecture pour la compréhension du schéma :

³⁹ L'Union Sociale pour l'Habitat, « Pour être utile ensemble, les propositions du Mouvement HLM pour une relance juste et durable », 2020, pp. 1-124.

⁴⁰ L'Union Sociale pour l'Habitat, « Livre Blanc, les contributions du Mouvement HLM dans la perspective de la loi Elan », février 2018, pp. 1-76.

- L'État donne l'orientation stratégique avec le Programme Pluriannuel d'Intervention⁴¹ (PPI) et promulgue des lois.
- Le Ministère de la Transition Écologique prépare la politique du gouvernement dans les domaines du développement durable, de la transition énergétique et de la prévention des risques.
- Le ministère de la Cohésion des Territoires met en œuvre la politique de l'aménagement du territoire.
- Direction Régionale, de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement coordonne les politiques de l'État pour qu'elles soient cohérentes avec les enjeux de l'hébergement et de l'environnement.
- CRHH (instance régionale de concertation) concerte l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement.
- Nous avons tenu à préciser quelles instances peuvent être maîtres d'ouvrage ou maîtres d'œuvre.
- L'Établissement Public Foncier optimise le foncier, revitalise les centres et requalifie les friches.
- Les doubles flèches montrent les interactions qu'entretient la population avec le territoire. La population influence le territoire, elle lui transmet des besoins et le territoire réciproquement agit sur la population par son agencement. C'est une boucle rétroactive. Les enjeux sont indiqués sur les flèches.

Pour aller plus loin

Dans la continuité d'une démarche de cartographie, nous aurions aimé pouvoir faire figurer par des symboles d'autres informations sur ces schémas telles que les pertes de valeurs ou les tensions pouvant survenir sur certains liens. Avec plus de temps, il aurait été intéressant de développer chacune de ces éventuelles tensions à la manière dont certaines ont été détaillées dans le présent document. L'objectif final aurait été d'avoir une vision d'ensemble très complète (à la fois descriptive et problématisée) du fonctionnement du LS en France.

⁴¹ Ministère de la transition écologique. « Mobilisation du foncier public en faveur du logement. », URL : <https://www.ecologie.gouv.fr/mobilisation-du-foncier-public-en-faveur-du-logement> (consulté le 9 octobre 2021).