

DOSSIER

Se mettre en marche vers la mixité dans l'habitat

■ Et si instaurer la mixité dans l'habitat, c'était la botte secrète pour retrouver la cohésion sociale ? Faire cohabiter des gens représentatifs de la diversité nationale, est-ce utopique ? Peut-on venir à bout des ghettos ?

José Cohen Aknine, Ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts

L'idée en préparant mon ouvrage¹ était de creuser cette notion de mixité, tellement brandie, rarement définie, ni même conceptualisée par peur d'affronter la notion. Le résultat se révélera décisif : et si la mixité était la recette enfouie de la cohésion sociale très gravement menacée ? La puissance publique et les HLM jouent un rôle déterminant ; ils sont responsables de l'équilibre de microsociétés qu'ils tendent à créer.

■ AUGMENTER FORTEMENT LA PRODUCTION

Le gouvernement est empêtré dans un bras de fer avec les HLM (regroupés dans l'Union Sociale pour l'Habitat), qui, en 2018, ont dû baisser les loyers pour compenser la fameuse réduction de 5 € de l'APL (900 M €), mais aussi verser à l'État, 800 M € supplémentaires (passage de 5,5% à 10% du taux de TVA sur la construction neuve). Ce qui a eu pour résultat, d'entraîner une baisse de 7% de la construction sociale.

Un laborieux compromis a très récemment permis de réduire de 2,5 à 1,4 milliard le nouveau prélèvement envisagé pour les années

2020/2022. Aujourd'hui, il semble que le gouvernement s'interroge désormais sur la pertinence de ce nouveau prélèvement, et cherche également à faciliter la vente de logements sociaux (source à la fois de mixité et de revenus), et le développement parallèle du rôle de syndic des HLM, réflexions qui rejoignent mes propositions...

Oui les HLM (urbains) sont dans l'ensemble riches (et d'autant plus riches que leurs locataires sont pauvres, car c'est alors l'APL qui paye l'essentiel des loyers). Mais il y a mieux à faire de cette richesse que de venir seulement contribuer à la réduction du déficit de l'État.

Elle pourrait servir en partie à augmenter fortement la production (dans un but de mixité), surtout si elle s'accompagne d'une augmentation en parallèle des ventes, en elle-même source de mixité, mais aussi de ressources propres ne nécessitant aucune aide de l'État (1 logement

¹ « Instaurer la mixité dans l'habitat, ma contribution au grand débat » (Editions l'Harmattan avril 2019)



La puissance publique et les HLM ont un rôle déterminant ; ils sont responsables de l'équilibre de microsociétés qu'ils tendent à créer.

vendu, égale potentiellement entre 3 et 7 logements neufs, en raison du faible taux de fonds propre nécessaire pour une opération sociale). L'augmentation de la production de 50% pourrait être obtenue par l'optimisation des ventes (leur doublement), sous réserve d'arrêter évidemment le prélèvement sur les fonds propres.

■ UN RENOUVEAU DES MISSIONS

Une telle augmentation permettrait, annuellement, un maintien du volume d'accueil des personnes en difficulté, tout en baissant fortement leur proportion dans le volume total de logements disponibles (vacances + construction neuve) de dix points. Ce qui irait dans le sens d'une meilleure intégration, avec un éventuel accompagnement social et qui permettrait parallèlement le retour de la classe moyenne (+30% ; 7 français sur 10 ont accès au logement social).

La situation financière des HLM permettrait même d'aller beaucoup plus loin (doublement ou même plus de la production), les limites étant le foncier, la capacité à faire, l'acceptabilité,

cette dernière pouvant toutefois fortement s'améliorer en ne construisant plus que des « résidences de la diversité », où le logement social serait dilué dans l'ensemble, et tous les statuts représentés.

Avec des HLM pouvant devenir, sans doute avec d'autres, des syndicats avisés, « ingénieurs de la mixité », et proposant des services innovants comme ils le font déjà parfois (assistance 24/24, visite périodique de maintenance, ...)

Poursuivi avec constance pendant dix ans, cette politique conduirait d'un côté à la suppression des ghettos, et de l'autre à la dispersion du logement social dans le diffus, comme en Allemagne (de l'Ouest), du fait que tout propriétaire privé peut devenir bailleur social. Ce serait un nouveau visage, un véritable renouveau des missions, pour les HLM, une utilité sociale beaucoup plus large s'offrant à eux.

■ DES PROPOSITIONS CONCRÈTES

Le pacte sur cinq ans qui pourrait être proposé aux HLM, avec cette pers-

pective à long terme, serait le suivant :

- Augmenter la production de 50% en cinq ans, pour arriver à environ 150 000 annuels.

- Doubler le rythme des ventes pendant cinq ans (de 10 000 à 20 000), soit en tout à peine 2% du parc : choix de quartiers en voie de requalification (et non des bijoux de famille), d'acheteurs capables de rembourser (locataires ou nouveaux arrivants), de logements déjà réhabilités (peu de charges). Surtout l'organisme HLM doit rester syndic pour aider les accédants, et assurer l'équilibre social.

- Grâce au surplus de production, maintenir un volume annuel constant d'accueil des personnes en difficulté, mais, capital, baisser leur proportion dans le parc social (de 10 points), et reconquérir parallèlement la classe moyenne (7 français sur 10 sont éligibles au logement social)

- Promouvoir des résidences de la diversité dans le neuf, où le logement HLM ne se distingue plus des autres.

- Aller vers une modalité simple d'attribution des logements : l'occupation doit tendre à représenter

la diversité nationale, exprimée en termes socio-économiques.

- Modernisation en effet, mais tournée vers l'accomplissement des objectifs : regroupement des organismes pour éviter des politiques divergentes sur des mêmes lieux, développement de la mission de syndic, de celle d'aménageur et « d'ingénieur de la mixité », acquisition de compétences en matière de marketing pour changer l'image du logement social et attirer de nouveaux occupants, usage massif des nouvelles technologies pour mieux gérer et mieux concerter (recours systématique à l'imagerie virtuelle pour rendre plus concrets les projets). L'État pourrait accompagner ce mouvement en aidant financièrement

ce « soft » (formation, organisation, recrutement, management).

■ CHANGER L'IMAGE DU LOGEMENT SOCIAL

Il faut bien sûr des sanctions pour non réalisation des objectifs, mais pas au détriment des locataires (ponction directe sur les fonds propres des organismes, plutôt que sur les loyers). On n'est plus alors dans la seule contrainte mais aussi dans la proposition d'un projet pour les HLM. Chacun doit contribuer à l'effort, mais il y a aussi une perspective. Sinon le logement n'est plus qu'une matière à économie, s'il n'y a plus que Bercy, ce ne peut être un projet pour le pays. De plus, il faut noter

que l'augmentation de la production génère de l'activité. Le retour de la classe moyenne injecte du pouvoir d'achat (aujourd'hui, ils payent plus cher dans le privé).

L'habitude que les HLM vont prendre à la vente, permettra de réduire progressivement l'aide de l'État, tout en poursuivant la hausse de la production. Ce n'est pas une politique du tout ou rien et l'on peut mener plusieurs objectifs de pair.

Sans compter bien sûr, ce qui est selon moi essentiel, se mettre en marche vers la suppression des ghettos en dix ans, et vers la dilution du parc social dans le diffus, suivant un cheminement décrit minutieusement dans l'ouvrage. ■

Abonnez-vous à *PCM* à un tarif préférentiel

6 NUMÉROS PAR AN

Adhérents : 46€ - Extérieur France : 95€ TTC - Etranger : 98€ TTC



■ **Règlement par chèque à l'ordre de l'UNIPEF**
42 Rue Boissière,
75116 Paris

■ **Règlement par CB**
sur www.unipef.org

Retrouvez tous les numéros de PCM sur www.unipef.org