

C. OPTION : « AMENAGEMENT »**Sujet : « Logement et territoire : quels enjeux pour l'aménagement ? »**

Vous répondrez aux questions suivantes. Vous élaborerez au moins une construction graphique.

QUESTION 1 (5 points)

Comment les géographes définissent-ils les notions d'habitat et de logement ? En quoi sont-elles indissociables des questions d'aménagement ?

QUESTION 2 (5 points)

Comment définir aujourd'hui les grandes tendances du logement en France. Quels en sont les enjeux ?

QUESTION 3 (6 points)

A partir des exemples proposés dans le corpus et d'autres de votre connaissance, montrez en quoi la prise en compte du logement implique un changement à la fois d'échelle et de contenu des politiques publiques.

QUESTION 4 (4 points)

En quoi la politique du logement peut-elle contribuer à la mixité sociale ? Quelles en sont les limites ? Justifiez votre réponse.

LISTE DES DOCUMENTS FOURNIS :**Document 1 - Logement et habitat : différents points de vue - 3 textes.**

1.a : Logement : Bien matériel qui constitue une unité résidentielle d'habitation, Source : Jacques Lévy, Michel Lussault (sous la direction de), *Dictionnaire de la géographie*, Belin, Paris, 2003, (pp. 576-577).

1.b : Habitat, Source : Jacques Lévy, Michel Lussault (sous la direction de), *Dictionnaire de la géographie*, Belin, Paris, 2003, (p.437).

1.c : Habitat/Habitation/Chez-soi : vers une géographie de l'intérieur, Source : Trouillard Emmanuel, M2 Carthagéo, Rendu dans le cadre du cours de Christian Grataloup, 2012. http://www.geographie.ens.fr/IMG/file/Memoires_eleves/Trouillard_Logement%20et%20habitat.pdf

Document 2 –Dynamique du logement - 5 documents graphiques et 1 texte.

2.a : Le logement en France selon les départements, Source : Jean-Paul Lacaze et Martin Heidegger, « Dossier : Logement en France, une crise temporaire ou durable? », *Population & Avenir* 2005/3 (n°673), p.9.

2.b : Evolution du nombre de résidences principales, Source : Jean-François Léger, « Logement et territoire : l'effet très inégal des constructions sur la croissance démographique », *Population & Avenir* 2013/1 (n° 711), p.5.

2.c : Indice de renouvellement de la population , Source : Jean-François Léger, « Logement et territoire : l'effet très inégal des constructions sur la croissance démographique », *Population & Avenir* 2013/1 (n° 711), p.6.

2.d : Les trois facteurs de choix d'un logement, Source : Jean-Paul Lacaze et Martin Heidegger, « Dossier : Logement en France, une crise temporaire ou durable ? », *Population & Avenir* 3/2005 (n° 673), p. 4-10.

2.e : Répartition des logements selon le type d'habitat et la catégorie à Paris, Source : Gérard-François Dumont, Chiffres Insee, 2004.

2.f : Comptes du logement, Le parc HLM selon l'année de première mise en location, Source : ENL-(2006).

Document 3 – Action publique et logement - 2 documents graphiques et 3 textes.

3.a : Les politiques du logement, Source : Jean-Pierre Lévy et Yankel Fijalkow, *Politiques publiques 2*, Presses de Sciences Po, 2010, p. 113-138.

3.b : Les phases de la politique du logement en France, Source : Jean-Pierre Lévy et Yankel Fijalkow, *Politiques publiques 2*, Presses de Sciences Po, 2010, p. 113-138.

3.c : Le « modèle économique HLM », Source : Dominique Hoorens, *Revue de l'OFCE 2/2013* (n°128), p. 73-98.

3.d : Part de logements sociaux sur les communes franciliennes en 2001 et obligations à construire entre 2001 et 2004, Source : Didier Desponds « Effets paradoxaux de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) et profil des acquéreurs de biens immobiliers en Île-de-France », *Espaces et sociétés 1/2010* (n° 140-141), p. 37-58.

3.e : Les priorités des politiques urbaines : vers la mixité sociale, Source : Didier Desponds « Effets paradoxaux de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) et profil des acquéreurs de biens immobiliers en Île-de-France », *Espaces et sociétés 1/2010* (n° 140-141), p. 37-58.

Document 4 - Logement et mixité sociale - 4 textes et 1 document graphique

4.a : La ségrégation : une injustice spatiale ? Questions de recherche, Source : Sonia Lehman-Frisch, *Annales de géographie 1/2009* (n° 665-666), p. 94-115.

4.b : Typologie des quartiers et des communes de Lille Métropole Communauté Urbaine, Source : Yoan Miot, « La ségrégation socio-spatiale dans la métropole lilloise et à Roubaix : l'apport des mobilités résidentielles », *Géographie, économie, société 2/2012* (Vol. 14), p. 171-195.

4.c : La ségrégation au prisme des dynamiques de peuplement, Source : Yoan Miot « La ségrégation socio-spatiale dans la métropole lilloise et à Roubaix : l'apport des mobilités résidentielles », *Géographie, économie, société 2/2012* (Vol. 14), p. 171-195.

4.d : La ségrégation par omission ?, Source : Fabien Desage, *Géographie, économie, société 2/2012* (Vol. 14), p. 197-226.

4.e : Effets paradoxaux de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) et profil des acquéreurs de biens immobiliers en Île-de-France, Source : Didier Desponds, *Espaces et sociétés 1/2010* (n° 140-141), p. 37-58.

Document 1 - Logement et habitat : différents points de vue - 3 textes.

1.a : Logement : Bien matériel qui constitue une unité résidentielle d'habitation, Source : Jacques Lévy, Michel Lussault (sous la direction de), *Dictionnaire de la géographie*, Belin, Paris, 2003, (pp. 576-577).

Le logement s'inscrit dans l'habitat : il est une unité résidentielle d'habitation. Donc, une entité qui autorise l'action d'habiter stable. Puisqu'il s'agit là d'une pratique, l'espace du logement est un espace de pratique construit et reconstruit en permanence, et non pas seulement un cadre inerte, un support fonctionnel statique de la pratique – manière de signaler à quel point les pensées technicistes et fonctionnalistes du logement, celles de l'urbanisme moderne au premier chef, se sont fourvoyées.

Le logement est d'abord un objet et un bien matériel, qui va très tôt devenir un enjeu politique en même temps qu'une catégorie statistique et économique. Si la notion de logement semble simple, il n'en reste pas moins qu'elle désigne un objet plus complexe, notamment parce qu'il s'agit d'un bien transmissible qui fixe de très nombreuses valeurs individuelles et sociales et qu'il s'est imposé comme un problème politique majeur qui a contribué aux développements de technologies sociales spécifiques (abondamment étudiées). Cela explique que, comme tout objet de société, on ne puisse réduire le logement à sa seule matérialité, fût-elle une manifestation importante de celui-ci.

1.b : Habitat, Source : Jacques Lévy, Michel Lussault (sous la direction de), *Dictionnaire de la géographie*, Belin, Paris, 2003, (p.437).

(...) Plus précisément, en géographie, l'habitat peut être défini comme l'organisation spatiale (idéelle et matérielle) des espaces de vie des individus et des groupes. Ce domaine rassemble :

- Les opérations des opérateurs de cette organisation, qu'ils soient institutionnels, économiques, simples habitants, qui concourent tous à la formation des espaces de l'habitat, de leurs valeurs sociales, de leurs imaginaires, mais aussi des savoirs experts, scientifiques, prescriptifs, communs, qui s'y attachent ;
- La configuration dans l'espace des objets de sociétés mis en jeu par les acteurs de l'habitat.

La question du logement n'épuise pas celle de l'habitat ; et ce même si force est de constater sa prégnance dans la production scientifique explicitement consacrée à l'habitat (Ségaud, Bonvalet et Brun, 1998). Le logement ne peut pas être confondu avec l'habitat, mais il s'y inscrit : il est une unité résidentielle stable d'habitation. On considère souvent que l'habitat est centré sur la résidence. Il existe toutefois des habitats sans « logis », celui des sans domiciles par exemple, ou des nomades.

Dans tous les cas, l'habitat est une organisation pratique, et l'« habiter » (l'ensemble des actes que les opérateurs réalisent, constructeurs de leur habitat) est la compétence des acteurs à organiser leur habitat. L'espace de l'habitat est donc construit et reconstruit en permanence : c'est un agencement spatial, et non pas un cadre inerte, un support fonctionnel statique de la pratique – manière de signaler à quel point les pensées technicistes et fonctionnalistes de l'habitat, celles de l'urbanisme moderne en premier chef, se sont fourvoyées. En ce sens, l'acte d'habiter participe de la spatialité, spatialité qui constitue le concept englobant toutes les manifestations des relations pratiques des humains à l'espace. (...)

Les géographes abordent désormais les recherches sur l'habitat en le cernant à partir des manières d'habiter saisies à leurs différentes échelles quotidiennes (alors que les architectes, très nombreux sur ce terrain, ont souvent rabattu leurs analyses sur cette fraction de l'habitat qu'est le logement *stricto sensu*). Ils croisent là les démarches des anthropologues de l'espace habité avec lesquels les échanges sont fructueux. S'intéresser aux pratiques quotidiennes – et à ce qui est désormais souvent leur manifestation la plus évidente dans les pays développés tout du moins : la mobilité –, à leur rôle dans les processus d'agencement des espaces urbains, à leur efficacité propre dans la construction de l'identité sociale des acteurs, participe authentiquement d'une réflexion sur l'habitat. (...)

L'attention à l'habiter permet de mettre en exergue toutes les associations de niveau scalaire au sein de l'habitat. Du logement, unité spatiale de base dont il ne faut pas laisser choir la nécessaire approche micro-géographique, à l'espace réticulaire du déplacement pendulaire, ponctué par les lieux et aires connus et fréquentés, *via* le voisinage, sans oublier le vaste monde qui s'offre potentiellement à tout un chacun par l'usage du transport et des télécommunications, l'espace de l'habitat de chaque individu est foisonnant et son intégration pratique est une activité exigeante pour l'acteur en matière de compétences et de ressources.

Le géographe a aussi contribué aux réflexions sur les « stratégies du vouloir habiter » et leurs cristallisations dans un choix de résidences. De très nombreux travaux ont montré avec finesse les différents facteurs explicatifs des mobilités résidentielles, qu'on n'interprète plus en fonction d'une grille de lecture utilitariste (en termes de motivation des individus) et economiciste (en termes de détermination de la mobilité résidentielle par les coûts). Il faut reconnaître la pluralité des motivations qui s'expriment dans les choix des acteurs en matière de sélection de leurs lieux et types de résidence, aux différents moments de leur itinéraire biographique, et, dans ce cadre, insister sur le rôle de leur appréciation de l'habitat auquel ils aspirent.

1.c : Habitat/Habitation/Chez-soi : vers une géographie de l'intérieur, Source : Trouillard Emmanuel, M2 Carthagéo, Rendu dans le cadre du cours de Christian Grataloup, 2012. http://www.geographie.ens.fr/IMG/file/Memoires_eleves/Trouillard_Logement%20et%20habitat.pdf

L'habitation est au centre de distinctions aussi fondamentales en géographie que celle d'espace urbain et d'espace rural : aujourd'hui encore, en France, la continuité du bâti demeure un critère de base pour l'INSEE dans la définition d'une agglomération – un ensemble d'habitations tel qu'aucune ne soit séparée de la plus proche par plus de 200m ; en ajoutant d'autres variables démographiques ou socio-économiques, on peut ensuite distinguer des espaces considérés comme ruraux ou urbains (en gardant à l'esprit le caractère tout à fait relatif de n'importe quelle typologie en la matière). Ainsi, la concentration du bâti représente une information de base pour qualifier un espace anthropisé : on émet la conjecture qu'à partir d'un seuil quantitatif donné va s'opérer un changement qualitatif au niveau du mode de vie des habitants concernés. C'est ce mode de vie qui, à proprement parler, de manière implicite, à travers les typologies, va venir fonder la distinction entre un habitat dit urbain et un habitat dit rural – on retrouve ici au passage l'idée d' « organisation de l'espace de vie » qui était mise en avant dans la définition de M. Lussault. Cette proximité entre habitat et mode (genre) de vie nous ramène justement à l'approche qu'a eue la géographie classique de ce premier concept : comme le rappelle opportunément Jean-François Staszak [Staszak, 2001], l'habitation était alors étudiée en tant que révélateur des modes de vie, comme élément d'un paysage, d'une structure agricole ou productive, ou encore comme une preuve de l'interaction homme/milieu, avec une insistance notamment sur les matériaux de constructions employés – les grands noms en la matière étant, entre autres, Albert Demangeon, Max Sorre ou encore Jean Brunhes. L'habitation est alors considérée comme une des expressions d'un habitat plus large dans lequel elle s'insère. Cet état de fait, note J.-F. Staszak, a une conséquence fâcheuse : les auteurs classiques qui s'intéressent à la question ont, au final, tous pour point commun de se détourner à peu près totalement de l'intérieur des maisons, de l'espace domestique, considéré comme non-géographique, et, de ce fait, réservé aux sociologues et ethnologues. Ainsi, la géographie respecterait encore aujourd'hui en très grande partie cet interdit (originel) en ne prenant systématiquement en compte que l'espace extérieur des habitations. Et l'auteur de protester à l'encontre de ce véritable tabou : « Comment cette discipline qui insiste sur les caractères anthropique, différencié, organisé, hiérarchisé, approprié de l'espace géographique pourrait-elle ne pas être concernée par l'espace domestique qui les possède tous? »

Pour J.-F. Staszak, l'espace domestique se caractérise avant tout par une clôture, par une limite clairement repérable de l'intérieur comme de l'extérieur, celle-ci pouvant tout aussi bien être symbolique que matérielle ; d'autre part, cet espace suppose un lien privilégié entre les personnes qui l'habitent – il est fondamentalement associé à la famille, et constitue pour les enfants le lieu de socialisation par excellence! Ce caractère de territoire fondamental, de matrice de tous les territoires, que représente l'espace domestique pour tout individu vient d'autant plus renforcer la nécessité de son étude. En effet, l'espace domestique est celui de la reproduction sociale ... et spatiale : on nous y transmet un modèle, des normes de vie quotidienne, des règles d' « habiter » ; comme nous le dit

Bachelard dans sa *Poétique de l'espace* [Bachelard, 1957]: « La maison natale a inscrit en nous la hiérarchie des diverses façons d'habiter ».

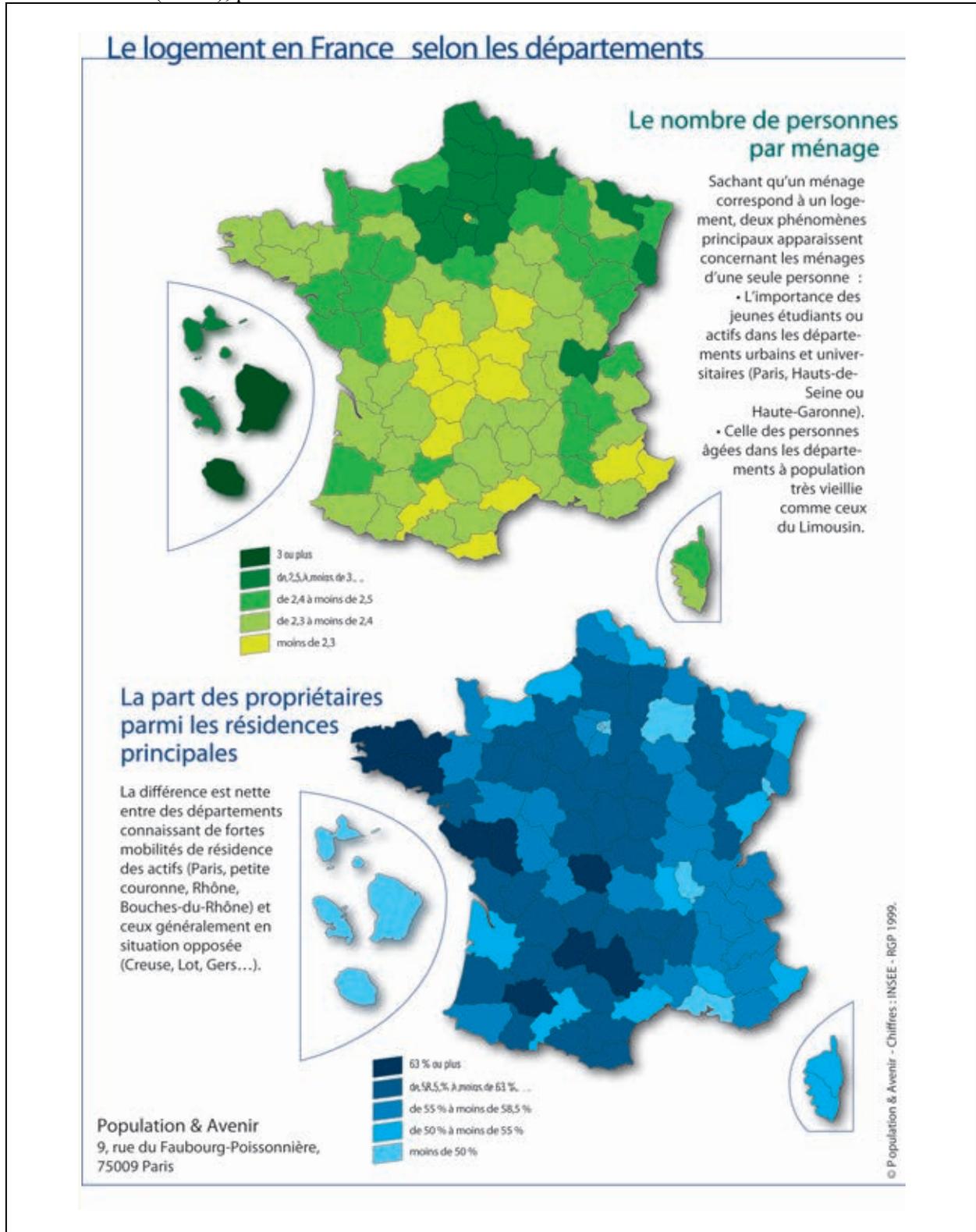
Dans une optique similaire, Yvonne Bernard s'intéresse au « chez-soi », concept qui, nous dit-elle, permet d'exprimer une interrelation entre un lieu et une identité (le terme « chez » venant du latin « casa », c'est-à-dire « maison ») ; il retranscrit ainsi le processus d'appropriation d'un espace, afin d'en faire son bien, par un individu. Elle distingue plusieurs approches et branches des sciences humaines, qui, chacune à leur manière, ont développé ce concept [Bernard, 1998] :

- Elle distingue tout d'abord une approche « éthologiste » : le chez-soi naît du contrôle par l'homme d'un espace ; cet espace approprié constitue ensuite la base à partir de laquelle vont se mettre en place des mécanismes de régulation des interactions territorialisées avec autrui. Ce mécanisme d'appropriation est à l'origine de la constitution d'un espace privatif : celui-ci naît d'un besoin d'établir une séparation spatiale radicale d'avec autrui, appuyée sur le principe de propriété. Mais l'espace privé n'est pas que fermeture puisqu'il va également permettre de réguler, de filtrer, les relations avec l'environnement immédiat.
- Elle met ensuite en avant des approches « psychologiques » du chez-soi : celui-ci peut être considéré comme un prolongement, un renforcement, de l'identité [Cooper, 1974] ; dans cette optique, la personnalisation du logement participe de son appropriation mais propose surtout un miroir dans lequel va se reconnaître celui qui y loge. S'approprier un lieu ne signifierait donc pas forcément avoir un droit de propriété (juridique) sur celui-ci, mais peut-être avant tout y apposer son empreinte, sa marque. De manière complémentaire, cette personnalisation peut également être utilisée comme un instrument de communication sociale : le chez-soi est alors considéré comme une vitrine de l'identité de celui qui y réside, et peut alors être au centre de stratégies de distinction sociale par le logement, afin de marquer son appartenance à un groupe social particulier [Appleyard, 1979 ; Duncan, 1981].

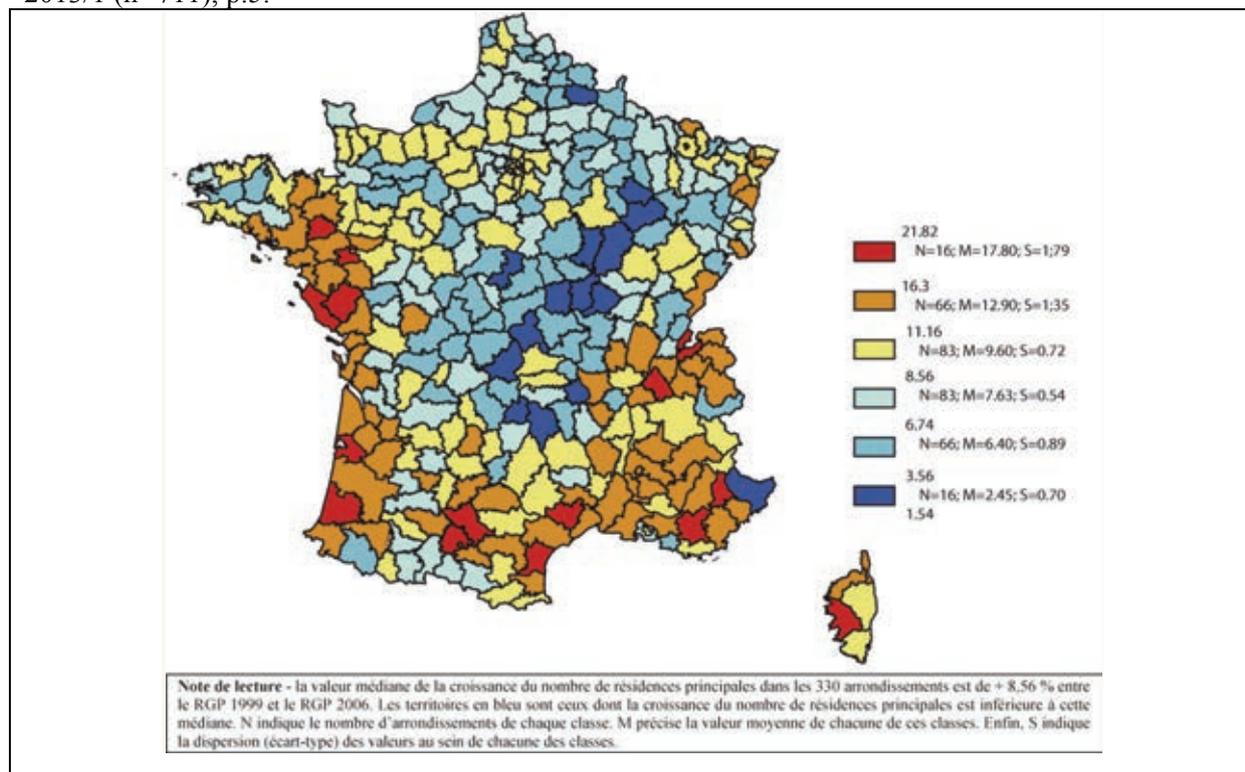
Pour finir, Y. Bernard distingue encore une approche « phénoménologique » consistant à « expliciter la relation sensible entretenue par les êtres avec leur environnement social et matériel ». Bachelard est présenté comme le précurseur de cette approche [Bachelard, 1957] : très inspiré par la psychanalyse, celui-ci cherche les origines des images poétiques de l'espace (et donc du chez-soi) au travers d'une approche qu'il définit comme intuitive, contemplative et relationnelle. La « topoanalyse » qu'il met en place consiste alors à établir des relations entre certains espaces caractéristiques et des zones du « moi » correspondantes.

Document 2 – Dynamique du logement - 5 documents graphiques et 1 texte.

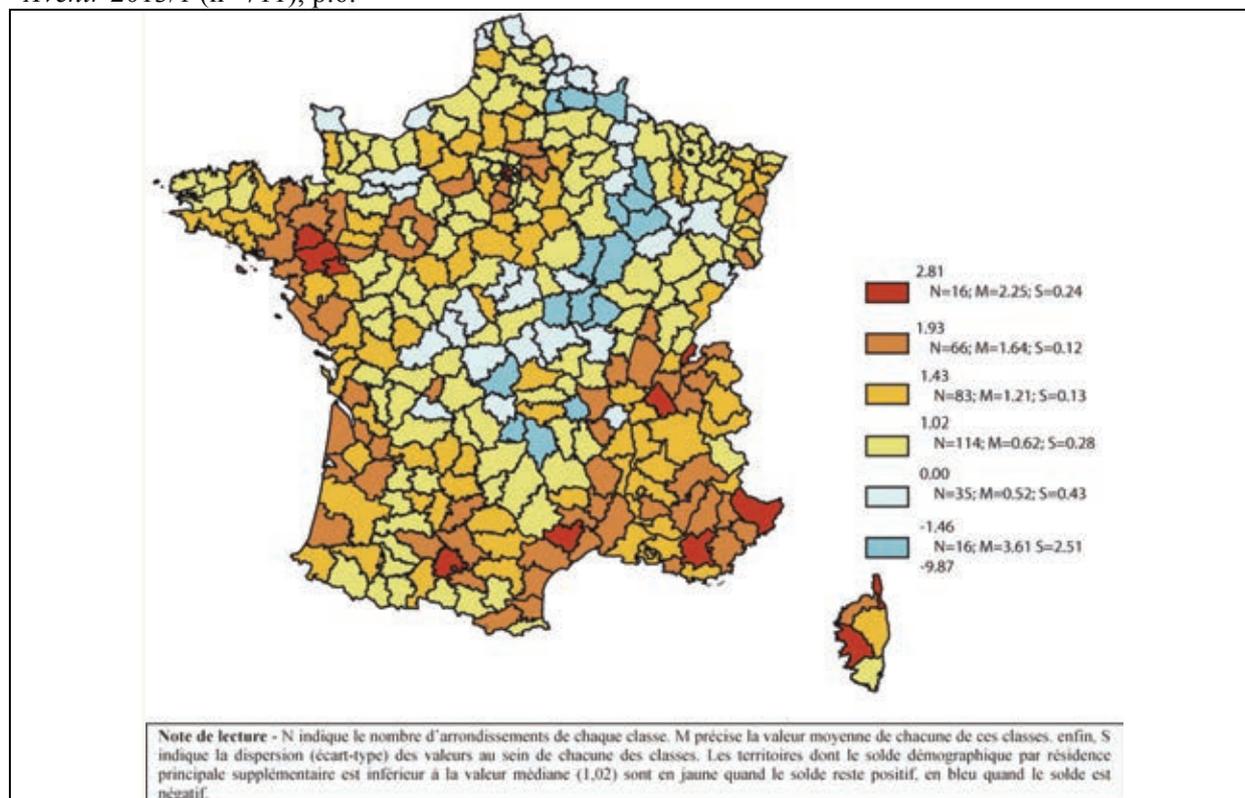
2.a : Le logement en France selon les départements, Source : Jean-Paul Lacaze et Martin Heidegger, « Dossier : Logement en France, une crise temporaire ou durable? », *Population & Avenir* 2005/3 (n°673), p.9.



2.b : Evolution du nombre de résidences principales, Source : Jean-François Léger, « Logement et territoire : l'effet très inégal des constructions sur la croissance démographique, *Population & Avenir* 2013/1 (n° 711), p.5.



2.c : Indice de renouvellement de la population, Source : Jean-François Léger, « Logement et territoire : l'effet très inégal des constructions sur la croissance démographique », *Population & Avenir* 2013/1 (n° 711), p.6.



2.d : Les trois facteurs de choix d'un logement, Source : Jean-Paul Lacaze et Martin Heidegger, « Dossier : Logement en France, une crise temporaire ou durable ? », *Population & Avenir* 3/2005 (n° 673), p. 4-10.

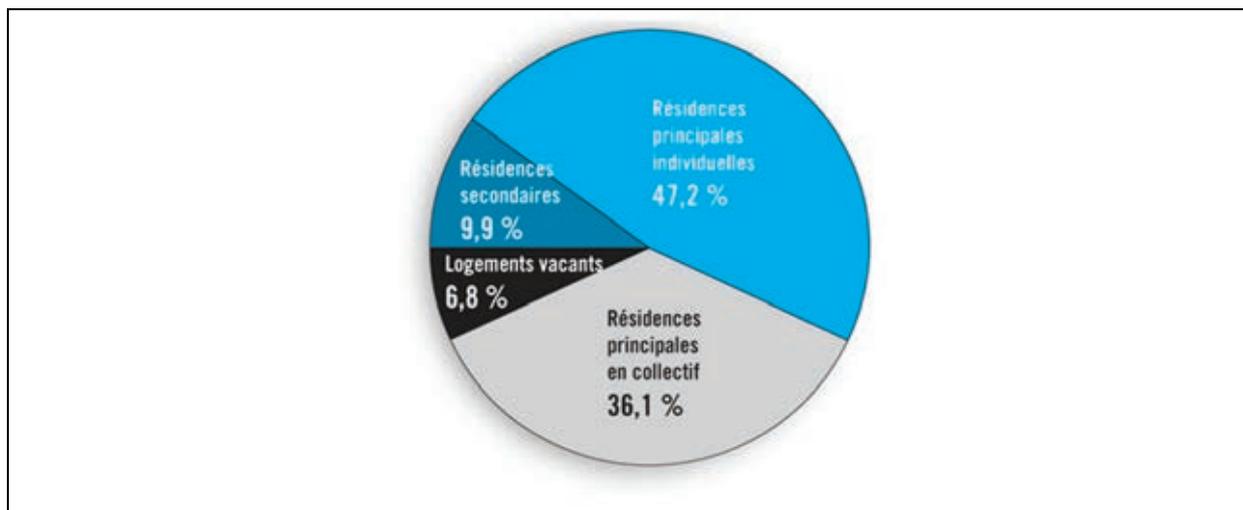
Puisque les ventes de logements existants jouent ce rôle directif de l'ensemble des systèmes de prix, il importe d'analyser les motivations de ces acquéreurs. Trois facteurs jouent un rôle déterminant. La **contrainte financière** est la plus forte, mais elle agit comme un butoir et non comme une optimisation budgétaire ; la quasi-totalité des acquéreurs empruntent la somme maximale que leur banquier accepte de leur prêter sous contrainte du taux d'effort formé par les annuités de remboursement. Le second facteur est le **coup de cœur** qui fait marquer une très forte préférence pour un logement parmi d'autres comparables aux yeux d'un expert, sans que les intéressés puissent apporter la moindre justification à cette préférence. Ils disent simplement « Je me vois dans cet appart, mais pas dans les autres ». La parenté avec le comportement amoureux est évidente.

Le dernier facteur est le plus important. À travers les suggestions de leurs amis et des professionnels qu'ils interrogent, les acquéreurs se laissent guider implicitement par la **géographie sociale de la ville**, c'est-à-dire par la manière dont les différentes catégories sociales se sont appropriées collectivement des quartiers et des catégories d'immeubles, puis développent des stratégies spécifiques pour « y rester entre soi ». Ces modalités de choix renforcent ainsi les caractéristiques des géographies sociales locales.

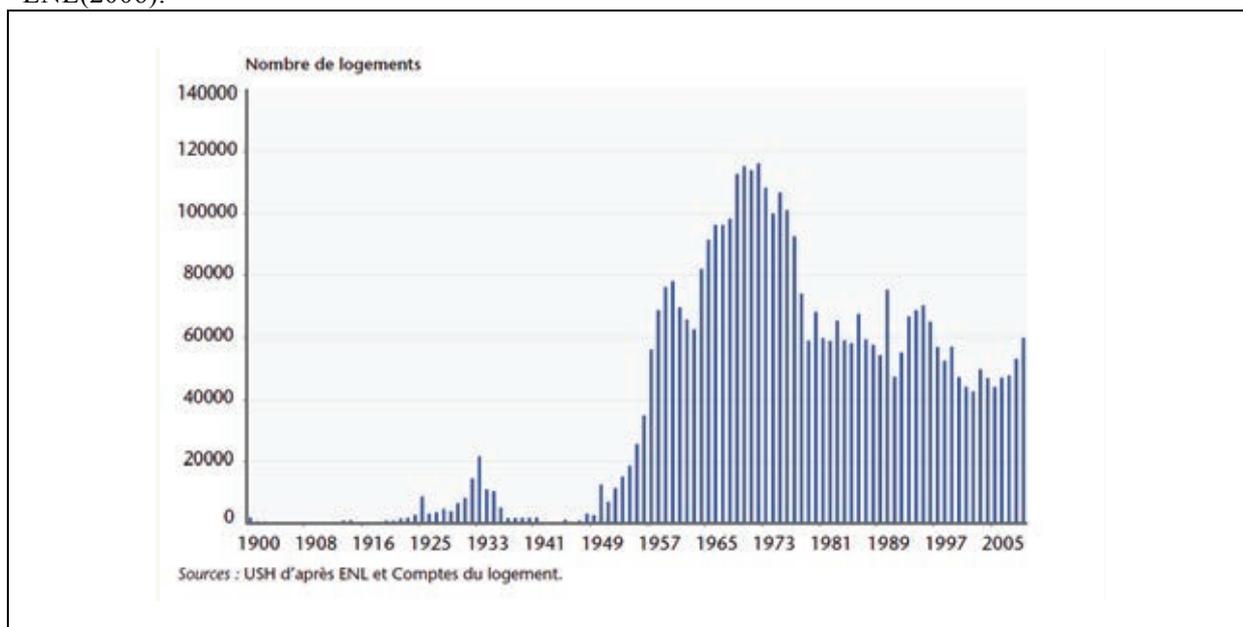
Or, les travaux précurseurs du sociologue Maurice Halbwachs ont montré que les prix des biens immobiliers sont « affaire d'opinion » plus que le résultat de calculs économiques. L'opinion que les habitants partagent de la géographie sociale de leur ville résulte de représentations, au sens psychologique du terme, constitutives de phénomènes de mémoire collective.

En conséquence, on peut faire un parallèle éclairant avec le prix des œuvres d'art, qui ne repose en rien sur les coûts de production, mais s'établit par un jeu social de discussions entre amateurs d'art et professionnels concernés. Dans les deux cas, la stabilité indiscutable à court terme s'accompagne de mouvements de moyen terme. Pour le logement, il s'agit de phénomènes de paupérisation ou d'embourgeoisement. Pour prendre un exemple concret, entre 1960 et 1980, les acquéreurs de lots de copropriété dans une ZUP ont vu leur bien perdre entre 60 et 100 % de sa valeur, tandis que les amateurs de vieilles pierres, qui ont acheté un logement dans un quartier ancien bénéficiant par la suite d'un classement en secteur sauvegardé de la loi Malraux, ont vu leur investissement tripler de valeur en raison d'un curieux phénomène collectif de retour d'affection pour les vieilles pierres et les poutres apparentes. Le fonctionnement traditionnel des marchés du logement constitue donc un phénomène socio-économique spécifique échappant aux modélisations familières aux économistes.

2.e : Répartition des logements selon le type d'habitat et la catégorie à Paris, Source : Gérard-François Dumont, Chiffres Insee, 2004.



2.f : Comptes du logement, Le parc HLM selon l'année de première mise en location, Source : ENL(2006).



Document 3 – Action publique et logement - 2 documents graphiques et 3 textes.

3.a : Les politiques du logement, Source : Jean-Pierre Lévy et Yankel Fijalkow, *Politiques publiques* 2, Presses de Sciences Po, 2010, p. 113-138.

Comme l'un des outils essentiels des régulations économique et sociale, les politiques du logement sont l'une des composantes structurantes de l'action publique française. Le logement mobilise une grande diversité d'acteurs professionnels chargés de la production des sols à construire, de la gestion, de la distribution des appartements et des modes d'occupation, mais aussi toute une catégorie d'acteurs dont l'objet est de permettre aux populations une meilleure intégration à leurs territoires de vie. Ces acteurs, repérés dans le champ des politiques d'animation urbaine et d'accompagnement des transformations des villes, associent fréquemment la question du logement à la gestion sociale des territoires. En parallèle, ce monde professionnel correspond à un réseau de chercheurs, sociologues, géographes, économistes et politistes aux objets scientifiques bien identifiés. Ainsi le logement, parvenu au statut d'objet de connaissance, s'inscrit dans une tradition associant les catégories de pensée et d'action (Fijalkow et Lévy, 2008).

Sur le strict plan de l'offre, et en raison des mouvements sociaux récurrents qu'elles génèrent, les politiques du logement sont très médiatisées. Mais paradoxalement, elles restent peu étudiées en France dans leur globalité, dans le champ scientifique. Des spécificités permettent d'interpréter ce manque d'intérêt. Tout d'abord, le champ couvert est large : urbanisme et aménagement, accompagnement social, équilibres économiques, peuplement entre autres. Il est également difficile de mettre en évidence les logiques qui prévalent dans leur mise en œuvre sans les connecter aux évolutions des contextes socio-économiques globaux et locaux dans lesquels elles s'exercent. Et l'on sait qu'en plus de trente ans, depuis 1977, la globalisation des marchés, y compris immobiliers, la modernisation et la standardisation de la production de l'offre de logement, la généralisation de la flexibilité dans le marché du travail et son corollaire - la précarisation et l'appauvrissement de la société salariale - ont profondément modifié ces contextes. La connaissance des logiques et des rationalités de ces politiques impose donc un cadrage large, qui déborde nécessairement le seul champ du politique et le seul objet du logement.

Cette complexité explique sans doute les fortes variations des rationalités selon que les politiques privilégient soit la gestion de l'offre, soit la gestion sociale, et cela dans une perspective nationale ou territoriale. Ainsi, à l'échelle nationale, les politiques du logement oscillent régulièrement entre la régulation économique (notamment le soutien à la construction, source d'emploi dans le secteur du BTP), les prévisions et les objectifs démographiques (afin d'ajuster les rythmes de construction) et la régulation sociale (par le soutien à l'aide à la personne, mais aussi le droit au logement, la mixité socio résidentielle, etc.). Dans une autre perspective à l'échelon local, le logement apparaît comme une variable essentielle des politiques attachées à la question de l'exclusion sociale. Il est un instrument utile pour tenter de fixer et de déplacer la main-d'œuvre, mais également d'atténuer, au nom du principe de la « mixité sociale » (qui renvoie à l'idéal de « ville lissée » ; Simon et Lévy, 2005 ; Lévy, 2006), la polarisation spatiale de la précarité. Ces objectifs justifient de nombreux programmes territoriaux qui affectent notamment la répartition locale des logements sociaux et les politiques à la recherche de l'égalité des conditions d'accès aux équipements urbains. Or, il est notable de voir au cours des trente dernières années ces deux perspectives – de production d'offre et de gestion socio territoriale –, se rejoindre en formant une problématique imbriquée et peu lisible qui, d'une part tente de répondre à la crise quantitative nationale, et d'autre part inscrit à l'agenda des politiques locales du logement l'urgence d'une meilleure maîtrise des peuplements urbains.

3.b : Les phases de la politique du logement en France, Source : Jean-Pierre Lévy et Yankel Fijalkow, *Politiques publiques 2*, Presses de Sciences Po, 2010, p. 113-138.

1977-1983 : L'ÉMERGENCE DU LOCAL DANS LA POLITIQUE NATIONALE DU LOGEMENT
On ne peut comprendre les politiques de l'habitat des vingt dernières années sans faire un détour rapide sur les lois de décentralisation du début des années 1980 qui, pourtant, ne font pas une grande place aux questions de logement. Celles-ci transparaissent plutôt à travers la décentralisation de la planification urbaine qui donnera une large autonomie aux municipalités dans la gestion des sols. Par ailleurs, les niveaux qui traditionnellement caractérisent le local, région et département, sont exclus des quelques points concernant le logement. Enfin, avec les lois de décentralisation, le financement du logement demeure centralisé : jusqu'à nos jours, le financement du logement social reste maîtrisé par l'État et ses relais déconcentrés (directions départementale et régionale de l'Équipement). En fait, du point de vue de l'habitat, la décentralisation apparaît surtout dans la continuité des logiques instituées par la réforme du financement du logement instituée en 1977. (...)

1983-1990 : MISE EN ŒUVRE LOCALE DES LOIS DE DÉCENTRALISATION ET AJUSTEMENTS NATIONAUX

La mise en œuvre des lois de décentralisation et les modes d'interventions locales sur le logement allaient contourner ce paradoxe et modifier les représentations locales et nationales des politiques du logement. L'impulsion des politiques vient alors « d'en bas », et se situe davantage au niveau des collectivités locales. L'évolution du contexte socio-économique des années 1980 a joué un grand rôle dans ces ajustements, en plaçant les municipalités sous « une double contrainte » (Le Galès, 1995) : celle de la logique de la compétition et du développement économique, et celle de l'exclusion sociale. (...)

DEPUIS 1990 : L'ÉTAT ENTRE OFFRE ET RÉGULATIONS SOCIALES

On ne saurait comprendre le retour de l'État et le recentrage de la politique nationale de l'habitat sur la question de l'exclusion, sans se référer à l'influence du tissu associatif dans le contexte des années 1980, à sa médiatisation dans une situation où les mouvements de révoltes dans les quartiers sensibles se radicalisent.

3.c : Le « modèle économique HLM », Source : Dominique Hoorens, *Revue de l'OFCE* 2/2013 (n°128), p. 73-98.

Le développement du parc de logement social en France avait constitué un des axes forts des propositions du candidat François Hollande. Inutile de préciser longuement pourquoi le logement a été un des thèmes débattus lors de la campagne électorale de 2012 : persistance en France de situations de « non-logement », de « logement indécemment » ou encore de « mal-logement » ; niveau élevé et hausse importante (à la relocation) des loyers du parc privé dans les zones de marché « tendues » ; rêve de l'accession à la propriété repoussé parfois loin des centres urbains ; taux d'effort particulièrement élevé pour une fraction importante des ménages français (2,5 millions de ménages ont un taux d'effort net supérieur à 35 %). (...)

Le nouveau gouvernement en place cherche à mettre en œuvre ces engagements présidentiels en fixant un objectif de production de 150 000 logements sociaux par an pendant 5 ans. Objectif ambitieux si l'on rappelle que sur ces 20 dernières années ce niveau n'a jamais été atteint, et seulement approché dans le cadre du « récent plan de relance ».

Les débats se portent donc actuellement sur les modalités de financement d'un tel programme au moment même où la maîtrise des dettes et des déficits publics impose une stricte maîtrise des dépenses publiques. Les réflexions sur le « modèle économique du logement social » sont donc relancées. Cet article vise à expliciter ce qu'est ce modèle relativement spécifique à la France, en s'appuyant sur la description de son « modèle économique de production », emblématique de l'activité des organismes HLM. Ce modèle de financement des projets nouveaux allie des loyers faisant référence aux coûts de production, des aides publiques diverses et apportées par plusieurs partenaires et le recours habituel au levier de l'endettement, essentiellement *via* un circuit financier spécifique mobilisant « l'épargne populaire ».

Mais au préalable il est important de préciser que le « modèle économique et social du logement social » n'est pas qu'un modèle de production et qu'il répond à des missions sociales qui sont bien plus larges que celles que certains analystes lui attribuent.

La problématique de la gestion du parc (plus de 4 millions de logements et 10 millions de Français logés) est fondamentale ; elle mobilise une partie importante de l'activité des organismes HLM (550 organismes gestionnaires : essentiellement Offices Publics de l'Habitat, Entreprises Sociales pour l'Habitat).

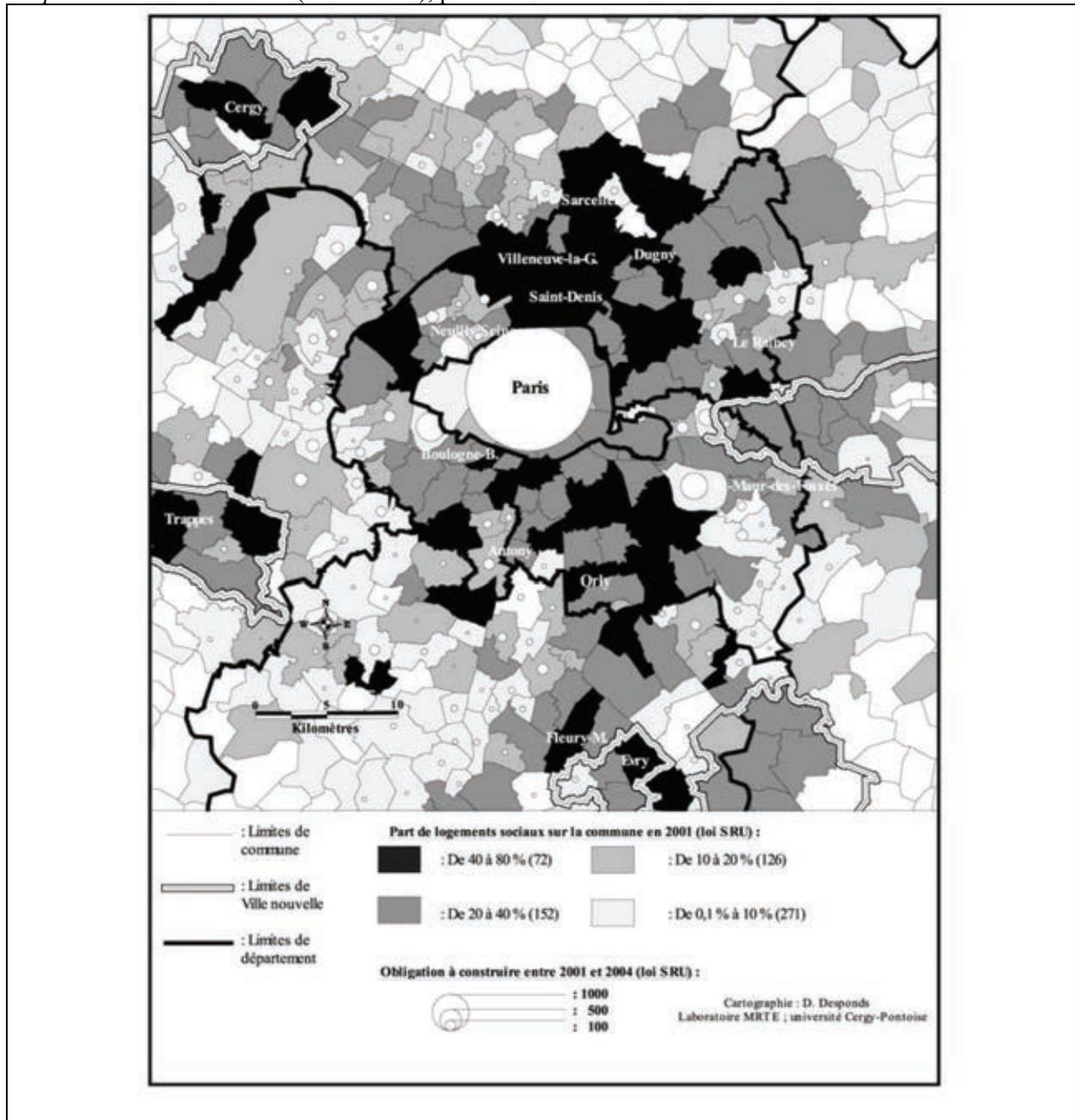
Économiquement et techniquement, la fonction de production ne doit pas être détachée de la gestion locative : le secteur HLM constitue un ensemble d'opérateurs professionnels naturellement intéressés à la production d'un patrimoine de qualité et bien adapté à la demande dès lors qu'ils doivent en assurer la gestion locative sur le long terme (50 ans voire plus). Les projets de construction intégreront les éléments favorisant le bon entretien, inversement les opérations de maintenance et de réhabilitation seront facilitées par la bonne connaissance des conditions de la construction. Les organismes HLM sont des acteurs professionnels de la gestion locative, contrairement à la plupart des ménages propriétaires-bailleurs (5,7 millions de logements locatifs sont détenus par 2,7 millions de ménages propriétaires individuels qui ne louent donc en moyenne que 2 à 3 logements) pour qui il s'agit généralement là d'une activité accessoire. Les organismes sont donc à même de mettre en œuvre plus rapidement et plus efficacement les politiques publiques à destination des locataires et du secteur du logement (salubrité, sécurité, accessibilité, consommation énergétique).

Quant aux missions, elles sont trop souvent résumées au seul accueil des populations les plus démunies, ce qui est une erreur. Rappelons à ce propos que le Code de l'urbanisme définit ainsi la vocation des organismes HLM : *« la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers »*. L'examen du niveau de dépenses des organismes, élément de l'évaluation de leur efficacité, doit prendre en compte leurs actions connexes à la gestion locative « classique » ou au développement de l'accession sociale à la propriété : accompagnement social de certains ménages locataires, aménagement urbain, prestations de service, participation à la vie associative locale, participation aux actions de la politique de la ville (...).

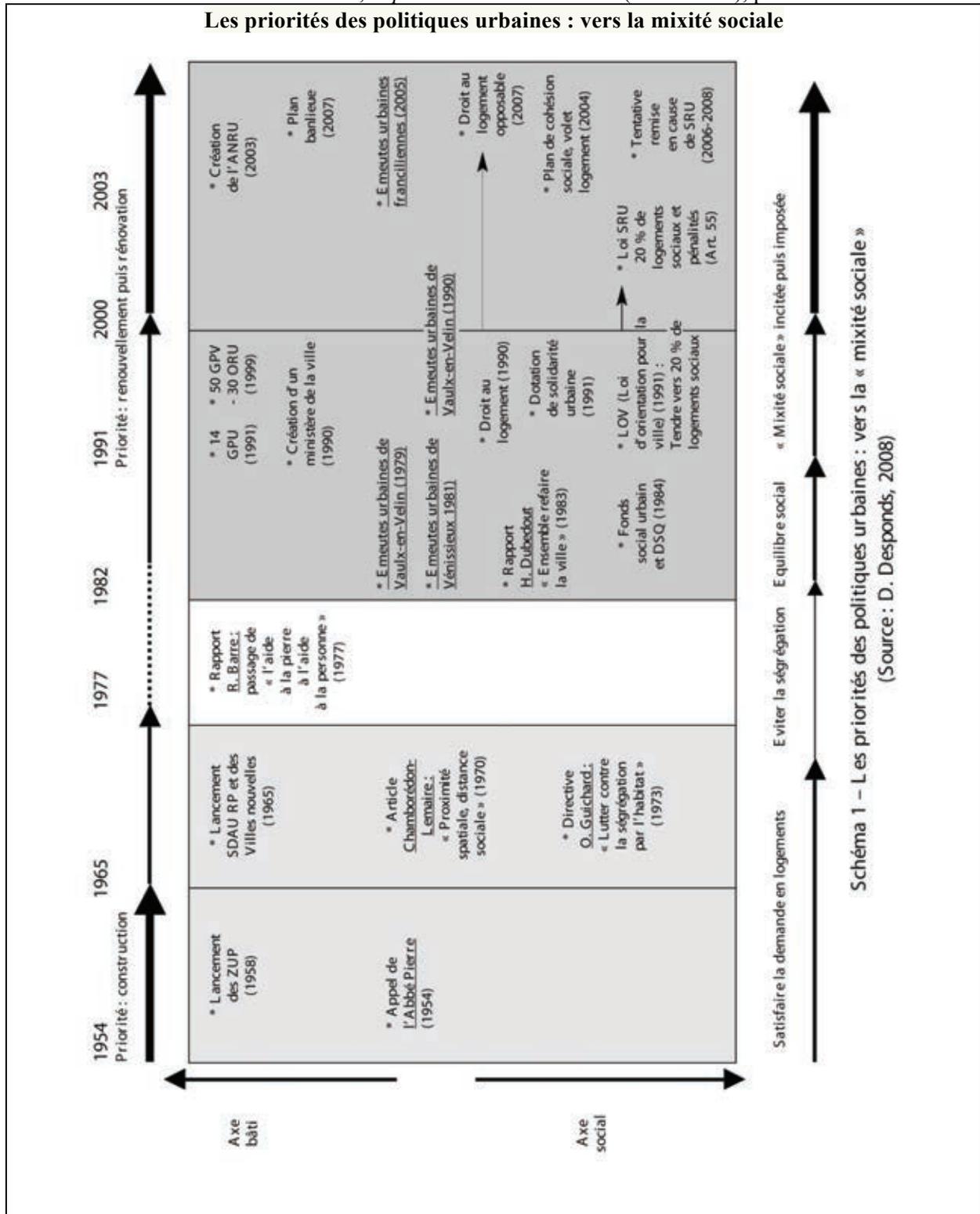
Revenons-en donc à la dimension purement économique et financière de la production de logements sociaux et décrivons le « plan de financement » d'une opération. Au travers de ses grands principes, ce plan permet d'illustrer les fondamentaux qui régissent le cadre de fonctionnement du logement social posé par les lois et règlements. Ce plan n'est pas qu'un simple tableau de coût et de financement d'un projet mais un travail autour d'un équilibre financier mesuré sur une période de 40 ans.

Ce « modèle » s'articule autour de 5 spécificités : un équilibre financier à long terme, l'absence de bénéfices distribués, un loyer lié aux coûts de production, une utilisation du levier de l'endettement par le canal d'un circuit financier spécifique et enfin le recours à des subventions publiques, de natures diverses et portées par différents acteurs.

3.d : Part de logements sociaux sur les communes franciliennes en 2001 et obligations à construire entre 2001 et 2004 , Source : Didier Desponds « Effets paradoxaux de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) et profil des acquéreurs de biens immobiliers en Île-de-France », *Espaces et sociétés* 1/2010 (n° 140-141), p. 37-58.



3.e : Les priorités des politiques urbaines : vers la mixité sociale, Source : Didier Desponds « Effets paradoxaux de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) et profil des acquéreurs de biens immobiliers en Île-de-France », *Espaces et sociétés* 1/2010 (n° 140-141), p. 37-58.



Document 4 - Logement et mixité sociale - 4 textes et 1 document graphique

4.a : La ségrégation : une injustice spatiale ? Questions de recherche, Source : Sonia Lehman-Frisch, *Annales de géographie* 1/2009 (n° 665-666), p. 94-115.

L'idée persistante que la ségrégation est injuste est inextricablement liée à l'idéal de mixité sociale qui prévaut aujourd'hui dans nombre de pays du Nord. Après en avoir rappelé les fondements, il s'agira d'examiner si la situation de mixité est intrinsèquement juste. Et l'on verra enfin que les politiques de déségrégation qui ont été menées dans différentes villes du monde posent tout un ensemble de questions délicates à résoudre.

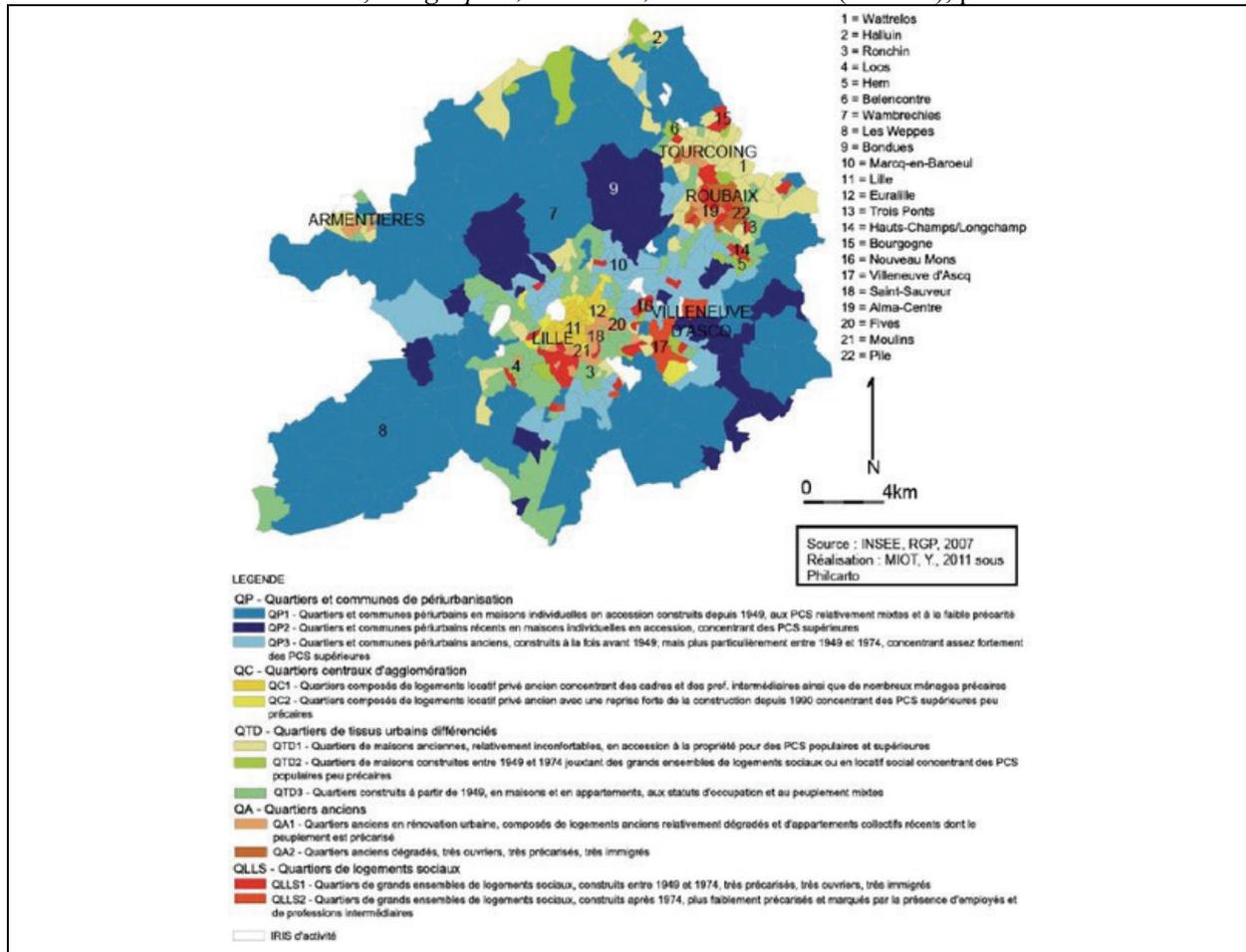
L'idéal urbain de mixité sociale

Si l'idéal de justice et de mixité est dominant aujourd'hui dans les discours sur la ville, et notamment dans ceux des urbanistes, il est apparu plus ou moins anciennement, comme le montrent les exemples de la France et des États-Unis. En France, le terme de justice n'apparaît en tant que tel ni dans les textes constitutionnels, ni dans la devise « Liberté, égalité, fraternité », même s'il recouvre en partie les notions d'égalité et de fraternité (à travers celle de solidarité). La justice est donc plutôt pensée à partir de la notion d'égalité. « Assimilant l'idéal de justice sociale à la distribution égalitaire des bienfaits dispensés par la "puissance publique", [le modèle républicain] renvoie à la conception classique de l'universalité des besoins de l'Homme » (Pinçon-Charlot *et alii*, 1986-87, cités par Madoré, 2004, p. 208). Héritage de la Révolution française, cet idéal est pensé comme devant s'appliquer aux individus comme aux territoires, et il est intimement associé à la notion d'équilibre ou d'égalitarisme territorial. À l'échelle de la ville, la ségrégation est donc conçue comme condamnable, et la mixité comme l'objectif à atteindre par une société juste.

La révolution industrielle est classiquement accusée d'avoir installé la ségrégation dans des villes qui auraient été caractérisées auparavant par une grande mixité sociale. En témoigne l'image tenace des immeubles parisiens où auraient cohabité d'étage en étage des locataires de conditions sociales très différentes. Les historiens ont récemment nuancé cette affirmation, en montrant que la ville ancienne pouvait être ségrégative elle aussi, que la ségrégation n'est pas un processus linéaire dont on pourrait dater l'émergence avec précision, et que tout dépend bien sûr de l'échelle à laquelle on l'observe — la ville, le quartier, la rue, la parcelle et l'immeuble (Pinol, 1994 ; Fourcaut, 1995). Enfin, même si certaines villes pré-industrielles, ou certains de leurs quartiers, pouvaient être considérées comme mixtes, correspondaient-elles pour autant à une société urbaine juste, où les libertés fondamentales de chacun étaient respectées, où la répartition des richesses se faisait équitablement et d'où toute forme d'oppression était absente... ? Quelles qu'en soient les origines historiques, la ségrégation est contraire au modèle républicain de justice sociale, et les idéologies planificatrices ont toujours visé à la combattre en préconisant la mixité. L'idée de mixité imprègne dès le tournant du XIX^e siècle les premiers programmes de logements sociaux et leur intégration dans la ville, mais elle a pris un essor tout à fait remarquable depuis les années 1980, apparaissant de manière récurrente dans les politiques urbaines et du logement des années 1990 (Bacqué, 2003).

À l'inverse de la France, la planification urbaine aux États-Unis n'a pas toujours cru en l'idéal de mixité : à la fin du XIX^e siècle, la ville idéale était pensée au contraire comme la ville rationnelle, efficace, ordonnée et belle (*beautiful*). Le *City Planning*, au cours du XX^e siècle, s'est ainsi efforcé de séparer strictement les activités urbaines résidentielles, commerciales et industrielles par la mise en place du *Zoning*, et a contribué à la ségrégation sociale en développant de vastes projets de logements sociaux dans les villes-centres et en favorisant l'extension de quartiers suburbains isolés. Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, la profonde crise qui a frappé les villes américaines (et la dégradation des conditions de vie dans les quartiers pauvres des centres) a démontré l'impasse environnementale, économique et sociale à laquelle cette conception de la ville efficace a abouti et de nombreuses critiques se sont élevées contre elle. Aussi la planification urbaine s'est-elle récemment réorientée en plaçant désormais la croissance économique et la justice sociale au cœur de son projet. Et la conviction est ancrée désormais que la mixité (*diversity*) est un élément clé pour réaliser cette ville juste (Fainstein, 1997, 2005, 2006).

4.b : Typologie des quartiers et des communes de Lille Métropole Communauté Urbaine,
 Source : Yoan Miot, « La ségrégation socio-spatiale dans la métropole lilloise et à Roubaix : l'apport des mobilités résidentielles », *Géographie, économie, société* 2/2012 (Vol. 14), p. 171-195.



4.c : La ségrégation au prisme des dynamiques de peuplement, Source : Yoan Miot « La ségrégation socio-spatiale dans la métropole lilloise et à Roubaix : l'apport des mobilités résidentielles », *Géographie, économie, société* 2/2012 (Vol. 14), p. 171-195.

La mesure de la ségrégation s'appuie généralement sur la catégorisation en professions et catégories sociales. Cependant, cette catégorisation apparaît de plus en plus inadaptée pour mettre en exergue des situations ségrégatives en raison de la pluralisation des professions (Rhein, 1994 ; Préteceille, 2003) et de la déstructuration de la société salariale (Castel, 1995). Pour la mesure de la ségrégation dans la métropole parisienne, E. Préteceille s'appuie sur une décomposition des professions et catégories sociales (PCS) en 31 professions à l'échelle de l'IRIS 2000. Au-delà de cette prise en considération des PCS détaillées, il choisit de prendre en compte les conditions d'accès à l'emploi de chaque PCS pour réaliser sa typologie (les chômeurs, les intérimaires, les contrats à durée déterminée, les contrats aidés). Ce faisant, il évite une catégorisation sociale trop sommaire et dresse un état des lieux des différenciations sociales. En outre, dans les dernières mesures qu'il réalise, il intègre une dimension ethnique (Préteceille, 2009).

Cependant, cette démarche ne prend pas en compte le rôle de l'habitat dans les formes de peuplement territorial alors que celui-ci joue un rôle non négligeable dans la construction des divisions socio-spatiales. Le concept de peuplement, développé par J-P Lévy (1998 ; 2003) permet d'aborder cette dimension. En s'inscrivant à la fois dans le cadre de l'écologie urbaine et dans celui de la morphologie urbaine (Roncayolo, 1996), il s'agit de considérer l'habitat comme « l'organisation socio-territoriale d'un parc immobilier et de la mobilité résidentielle qui lui est associée » (Lévy, 2003, p.366). Cette organisation s'analyse comme une structure construite par les positions socio-

résidentielles des logements et celles des ménages évoluant dans l'espace étudié (Lévy, 1998). Cette optique de recherche pose le peuplement comme un champ d'interrelations entre les types d'habitat et les types de ménages (Lévy, 1992). Ces interrelations ont été notamment mises en évidence à travers l'étude des chaînes de vacance de logements (Bourne, 1981). La chaîne de vacance se définit par un processus de libération de logements lié aux mobilités résidentielles des ménages pouvant se résumer ainsi : l'entrée d'un ménage dans un logement va libérer un autre logement, qui sera occupé par un ménage libérant lui-même un logement et ainsi de suite. Chacun des déménagements réalisés par les ménages engagés dans cette chaîne de vacance se situe à l'intersection des logiques et des contraintes résidentielles des groupes sociaux, des effets de structure de l'offre et des marquages sociaux des territoires. C'est ce que l'écologie urbaine appelle le filtrage socio-spatial. Celui-ci a été particulièrement mis en exergue dans les études sur les effets sociaux et spatiaux de la périurbanisation (Berger, 2003 ; 2006). L'intérêt du concept de filtrage socio-spatial est de révéler les interactions entre les marchés locaux du logement.

Les logiques et les contraintes résidentielles des ménages ont été étudiées à travers des approches spécifiques portant sur les déterminants des mobilités résidentielles. Ces derniers sont nombreux et se conjuguent selon les individus et les groupes sociaux. Ils peuvent être professionnels (Baccaïni, 1992 ; Gobillon, 2001 ; Vignal, 2003, 2007), familiaux (Bonvalet *et al.*, 1993 ; Grafmeyer, 1999 ; De Singly, 1997 ; Martin, 1998), fonction d'un projet résidentiel (Taffin, 1991 ; Lelièvre, 1990 ; Driant, 2006) ou liés à des cycles démographiques (Galland, 1995 ; Bozon *et al.*, 1995 ; Clément, 2002 ; Christel, 2006 ; Cribier, 1992). Ces déterminants se croisent avec des contraintes, notamment sociales et financières, dans l'accès à tel ou tel type de parc ou à tel ou tel type d'espace socio-résidentiel. En effet, l'espace socio-résidentiel est marqué par des effets de structure de l'offre. La présence de quartiers de maisons individuelles en accession à la propriété ou d'anciennes zones à urbaniser en priorité composées quasi-exclusivement de logements sociaux influe sur les concentrations socio-spatiales (Vieillard-Baron, 2011). Ainsi, l'accès au logement social est lié à des conditions de revenus provoquant *de facto* un filtrage social à l'entrée. Il constitue, au niveau local et national, le parc d'accueil principal des ménages à bas revenus (Driant, 2004). De même, certains parcs locatifs privés dégradés peuvent aussi jouer un rôle dans l'accueil de populations immigrées et/ou modestes (FORS, 2006 ; Jedynak, 1990).

Si les statuts d'occupation et la structure locale de l'offre de logements jouent un rôle dans la distribution socio-spatiale des territoires, ce sont les marquages sociaux locaux des offres qui s'avèrent les plus discriminants pour expliquer la configuration de l'espace socio-résidentiel local. Ces marquages, conditionnés par les prix, fonctionnent comme des barrières à l'accès à certaines franges du parc, notamment les plus valorisées. Dans l'ensemble des grandes villes, il existe des beaux quartiers (Mansuy *et al.*, 1991) fondés sur l'exclusivité sociale (Pinçon *et al.*, 1989 ; 2009), des ensembles de logements dévalorisés, et des parcs de logements intermédiaires. À cet égard, J-P. Lévy (1992, 2003) révèle une triple fonction résidentielle des parcs de logements : une fonction d'accueil, de transit et de fin d'itinéraire résidentiel. Derrière cette triple fonction, il fait émerger, à travers des contextes locaux différents (Roubaix, Aubervilliers, le département de Seine-Saint-Denis), des configurations locales très différenciées dans les marquages sociaux des parcs de logements. Ainsi, en Seine-Saint-Denis, si l'habitat ancien individuel en accession possède un statut socio-résidentiel moyen voire élevé de fin d'itinéraire résidentiel, ce même parc de logements n'a qu'une fonction de transit à Roubaix. Les marquages sociaux sont accentués par les aires résidentielles auxquelles appartient la commune : si un parc de logements peu valorisé à un niveau macro-territorial se situe dans une commune globalement favorisée, ce parc a tendance à posséder un statut socio-résidentiel plus élevé.

La ségrégation socio-spatiale au prisme des dynamiques de peuplement apparaît à la croisée de multiples dimensions, parmi lesquelles l'habitat et les positions sociales des groupes sociaux jouent des rôles déterminants.

4.d : La ségrégation par omission ? , Source : Fabien Desage, *Géographie, économie, société* 2/2012 (Vol. 14), p. 197-226.

Compétente en matière de logement – au moins partiellement – depuis son origine, la CU (Communauté Urbaine) de Lille ne s’empresse pourtant pas d’utiliser les moyens à sa disposition. C’est même plutôt l’inverse qui se produit. Cette prudence renvoie aux conditions de fondation et de fonctionnement politique de l’intercommunalité dans ces deux territoires*.

À Lille, l’article 4 de la loi du 31 décembre 1966 sur les CU transfère aux nouvelles structures « les services logement des villes et les organismes HLM ». À peine la CU est-elle mise en place que les conseillers communautaires s’entendent pourtant pour neutraliser les fragments de cette compétence logement et pour la « remunicipaliser » de manière informelle. Plusieurs exemples illustrent ce processus. D’abord, loin d’aboutir à la fusion des trois principaux offices HLM municipaux (de Lille, Roubaix, Tourcoing) en un grand office communautaire, la création de la CU aboutit – sous la pression des élus de ces villes – au rattachement de *chacun d’entre eux* à l’EPCI, ce qui préserve leur existence séparée et leurs liens privilégiés avec leur commune d’origine. Le législateur avait également confié aux quatre nouvelles CU créées en 1968 (Lille, Lyon, Bordeaux, Strasbourg) la responsabilité de cautionner les emprunts contractés par les bailleurs sociaux pour construire. En échange, elles se voyaient confier un « contingent réservataire » de 20 % des attributions des nouveaux logements. Les élus de la nouvelle CUDL s’empressent là aussi de rétrocéder cette prérogative aux maires des communes concernées. (...)

À Nantes, dès la mise en place du District en 1992, se pose également la question du rôle du nouvel EPCI en matière d’habitat. Celui-ci dispose en théorie de compétences assez proches des CU (cautionnement des emprunts réalisés par les bailleurs, possibilité de réaliser un PLH, etc.). Mais là aussi, le nouveau président du District – le maire socialiste de Nantes Jean-Marc Ayrault – et son équipe sont loin de chercher à bâtir une politique communautaire en la matière. La priorité du nouvel exécutif est d’abord d’asseoir la légitimité d’un EPCI dont la création a été fort contestée (Le Saout, 2004), en démontrant notamment qu’il ne cherchera pas à empiéter sur certaines prérogatives « sacrées » des maires, comme celles relatives au logement. La crainte est alors forte parmi les élus de l’agglomération nantaise d’une hégémonie de la ville centre, crainte alimentée par le fait que l’Office municipal de la ville de Nantes est, de loin, le principal bailleur social du territoire. Aussi le maire de la ville centre et nouveau président de l’EPCI prend-il soin de ne pas revendiquer l’extension de la compétence de son office à l’ensemble du territoire communautaire. (...)

Une intervention dans les « interstices »

À Lille comme à Nantes, l’exercice des compétences en matière de logement se heurte donc aux logiques de fonctionnement politique spécifiques des EPCI et à leurs contraintes de compromis permanents avec les maires. Ceci n’empêche pas les interventions communautaires, mais cantonne celles-ci aux domaines non préemptés par les communes, comme l’indique un fonctionnaire du service habitat de la CU de Lille : « Il y avait les chasses gardées, il ne fallait pas y toucher, et donc quelque part, il fallait essayer dans les interstices ». Faute de pouvoir se substituer aux communes dans la programmation ou l’attribution de logements, les services de la CU de Lille se concentrent donc notamment sur les opérations de réhabilitation ou de rénovation de l’habitat privé insalubre.

* note : il s’agit de Lille et de Nantes

4.e : Effets paradoxaux de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) et profil des acquéreurs de biens immobiliers en Île-de-France, Source : Didier Desponds, *Espaces et sociétés* 1/2010 (n° 140-141), p. 37-58.

Si la notion de « mixité sociale » génère un certain nombre d'ambiguïtés, elle a contribué à légitimer des politiques urbaines dynamiques qui redessinent pour partie le paysage de l'offre résidentielle à laquelle les ménages ont accès. Elle a d'abord été mise en avant pour inciter les communes déficitaires en logements sociaux à effectuer des rattrapages. Elle peut également être utilisée par des communes détruisant des logements sociaux et lançant des programmes immobiliers destinés à séduire les catégories aisées.

La localisation du logement social, en particulier dans le cas des communes avec de fortes concentrations d'habitat collectif, a longtemps constitué un facteur doublement répulsif. Les ménages aisés qui y résidaient ont précocement réalisé leur désir de quitter ces territoires pour accéder à la propriété, le plus souvent dans de l'habitat pavillonnaire (Raymond et *al.*, 1966). Mais également, dans une logique d'évitement, les territoires les plus stigmatisés n'incitaient pas les populations disposant d'un choix à s'y installer (Maurin, 2004 ; Jaillet et *al.*, 2008).

Est-il possible de mettre au crédit de la loi SRU une transformation de ce paysage ségrégatif ? Si la démarche mise en œuvre ici ne permet qu'une réponse partielle, elle offre un éclairage original. Les ménages acquéreurs d'un bien immobilier constituent un sous-ensemble des ménages effectuant des mobilités résidentielles, mais leur influence est importante sur les dynamiques de valorisation des territoires, en particulier lorsqu'il s'agit des catégories aisées. Les communes cherchent à développer des opérations immobilières les ciblant de façon plus spécifique. En conséquence, il serait tout à la fois souhaitable de disposer d'informations sur les évolutions des profils sociaux des ménages locataires dans les « communes SRU » afin d'appréhender la part des catégories populaires qui viennent s'y installer, tout en poursuivant l'exploitation des données de la Chambre des notaires qui offrent un éclairage sur les mobilités résidentielles effectuées par les ménages disposant d'un éventail plus large de choix. En l'état de la réflexion, il apparaît que les « communes SRU », avec des taux inférieurs à 20% de logements sociaux, conservent à peu près à l'identique leur structure d'acquéreurs de 2001 à 2005, quand les « communes ANRU » voient le poids des catégories aisées se renforcer, ainsi que le prix des acquisitions. Les opérations de rénovation urbaine bénéficient davantage aux catégories aisées, quand le rattrapage au titre du volet solidarité de la loi SRU ne profite guère aux catégories populaires.

Si ces premiers résultats étaient confirmés par d'autres, cela constituerait le principal paradoxe de la loi SRU, élaborée au nom du concept de « mixité sociale ». La répartition des catégories sociales dans l'espace est révélatrice des tensions qui caractérisent une société, mais aussi des perceptions que les micro-acteurs que sont les ménages se font des avantages et inconvénients de diverses localisations. La dimension spatiale des enjeux sociaux trouve ainsi à s'exercer par la sélection de leur lieu de résidence opérée par les ménages. Que les communes avec de forts taux de logements sociaux deviennent progressivement moins répulsives constitue un indéniable bénéfice, il ne faudrait toutefois pas que cela s'opère au détriment de ceux que la loi SRU était censée favoriser. Si les écarts s'atténuent entre les communes des trois départements franciliens étudiés, quels sont les choix résidentiels opérés par les catégories les plus précaires ? S'il s'agit de la relégation dans la périphérie (Donzelot, 2004), ce serait un échec majeur de la loi SRU.