



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

Comité Régional de l'Habitat **Diagnostic d'image du logement** **social en Midi-Pyrénées**

5 novembre 2009



Genèse : contexte national, régional et opérationnel

► Dans un contexte d'intense activité des organismes du logement social pour répondre aux demandes de la collectivité, se sont multipliées fin 2007 à l'encontre du logement social des prises de positions, des propositions de réformes radicales, des études orientées (cf. UNPI), voire des attaques allant jusqu'à proposer la disparition des HLM.

- Rapport UNPI : pour les auteurs, les organismes du logement social seraient plus chers pour la collectivité et moins efficaces que les autres acteurs. La gestion de proximité serait généralement insuffisante ; l'occupation sociale serait trop marquée par des rentes de situation, etc.

- Rapport ATTALI et la proposition de recentrage du tissu des organismes ;

- Rapport CAMDESSUS et l'ouverture de la distribution du Livret A ;

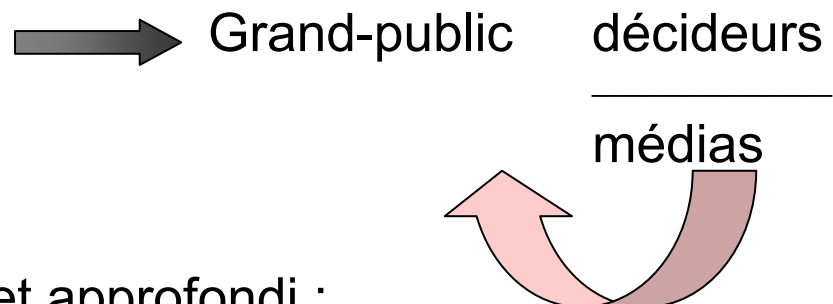
- Positionnement national de la Fédération des Promoteurs Constructeurs pour être éligible au financement PLUS.

attaque polyphonique contribuant à renforcer l'image négative du logement social auprès du grand public.

► Une lettre aux élus depuis 6 ans + magazine du locataire : un champs non investi = « le grand public »

► PLS difficile à louer y compris dans sur les marchés tendus

Méthodologie

- 
- cible : de 1 cible à 3 cibles → Grand-public décideurs
 - un mode opératoire complet et approfondi :
 - Entretiens semi-directifs → 12 entretiens (DVD = verbatim)
 - 4 Focus-groupes (durée 4 h) de 12 personnes
 - sur deux sites (*Haute-Garonne, Tarn*)
 - 2 groupes « grand-public » + 1 groupe demandeurs + 1 groupe locataires
 - Enquête quantitative
 - échantillon de 511 personnes = 351 ménages issus du grand-public + 80 primo-demandeurs + 80 demandeurs de mutation
 - sur trois sites (*Haute-Garonne, Lot, Ariège*)

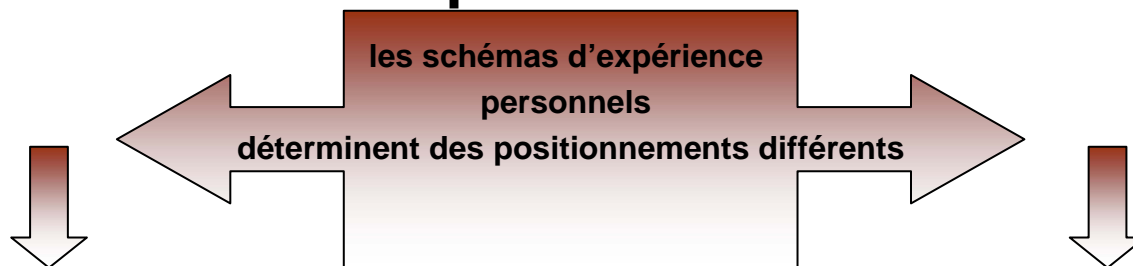


Similarités dans le positionnement des ménages

- ▶ assez bonne connaissance de l'univers HLM et des évolutions en cours
- ▶ des participants conscients de restituer ou de manier des stéréotypes pesants dont le principal vecteur d'alimentation (*les médias pour 55% des ménages interrogés*) a été identifié par les ménages
- ▶ une tendance à « sublimer », à « dédramatiser » son vécu : syndrome du « *il y a toujours plus mal loti que moi* »



Dichotomie dans le positionnement des ménages



► Résidents HLM





- Implication sur la question et les enjeux des HLM : approche « plus micro »
- Interpellation sur nos pratiques professionnelles au regard de leur vie quotidienne
- Plus de mal à se projeter dans des schémas de réflexion plus conceptuels
- Sensibilité à l'égard de tout ce qui pourrait signifier qu'ils sont en difficulté sociale

► Non résidents HLM

- plus grande distanciation pour appréhender les HLM (cf. parcours de vie = « cela ne me concerne pas »)
- approche plus conceptuelle avec un regard citoyen : approche plus « macro »
- Forte implication pour les demandeurs ou les anciens locataires
- Approche plus segmentée du parc



Une représentation très clivée autour de 4 périodes

<p>Après-guerre - 1960 : l'urgence de la reconstruction avec pour principe construire à tout prix</p> 	<p>1960-1970 : la politique de massification avec l'accès à un hlm « en attendant mieux »</p> 	<p>1980-2000 : un nouvel enjeu de politique nationale avec l'émergence de la politique de la Ville, la création du corpus législatif, la rénovation urbaine</p> 	<p>2000-2009 : la réapparition de la paupérisation de franges sociales</p> 
<p><i>Un format de construction très normé</i></p>	<p><i>Un progrès social avec de nouveaux standards pour l'habitat</i></p>	<p><i>Une période de « laisser-aller » voire d'abandon ou d'absence de maîtrise contribuant à faire des HLM une réalité sociale problématique</i></p>	<p><i>Une période où émerge de façon active et remarquée les interventions sur les quartiers et le parc + une nouvelle génération de HLM</i></p>



Une représentation s'articulant autour d'une bipolarité des valeurs

• Valeurs positives

- Reconstruction
- Amélioration de l'habitat
- Protection
- Progrès social
- Dynamique d'intégration
- Prise de conscience des erreurs du passé : syndrome « rédemption »
- Renouvellement du parc : habitation à taille humaine, intégration urbaine, rénovation du parc
- Action sur la valorisation du patrimoine historique : HLM comme protecteur du patrimoine national
- Prise en compte des enjeux environnementaux par les HLM

• Valeurs négatives

- Abandon
- Ghettoïsation et exclusion sociale comme corollaire
- Gestion des contraintes sans proactivité ni recherche de solution (*cf. comportements déviants + violence + dégradation du patrimoine*)
- Perte de sens par rapport à la vocation initiale
- Manque de sécurité (*parc non attractif pour 24% du GP*)

Une représentation conjuguant 3 registres d'appréhension

« syndrome de Janus »

- ▶ prégnance du stéréotype du grand ensemble : fait social repoussant + archétype stigmatisé et stigmatisant + forme urbaine constitue un marquage social
- ▶ nouveaux produits HLM (petite hauteur + individuel) comme témoins d'une réalité en évolution

Reconnaissance des missions fondamentales

- ▶ utilité sociale en proposant des logts accessibles aux foyers modestes (58% du GP jugent urgent de créer des HLM dans sa commune)
- ▶ OHLM acteur de la cohésion sociale au regard des valeurs véhiculées
- ▶ OHLM acteur de la cohésion urbaine (cf. rénovation)
- ▶ rôle d'aménageur du territoire

Véçu d'un lieu de vie

- ▶ convivialité, solidarité et entraide entre voisins sont perçues comme inhérentes aux HLM
- ▶ HLM perçus comme « constructeur » d'un parcours résidentiel
- ▶ des loyers accessibles (motif de demande pour 84% du GP)
- ▶ Mixité (60% du GP),
accessibilité (65% du GP),
sociable (63% du GP)
associés aux HLM



Une représentation du bâti : nouvelle et ancienne génération

▶ grands ensemble/barres/tours

- Architecture imposante
- Idée de ghetto
- Conditions de vie difficiles
(nuisances sonores, promiscuité, ascenseur défectueux, .. : 51% du GP jugent urgent d'améliorer)
- Cadre de vie dégradé
(isolement géographique, cage à poule, espace vert non entretenu,...)
- Insécurité *(violence, incivilité, désertion des services publiques)*
- Concentration ethnique

▶ petits collectifs/ maisons

- Architecture non stigmatisante
(attente pour 47% du GP) (notamment par rapport au privé)
- Intégration urbaine
- Qualité des appartements *(motif de demande pour 71% du GP)*
- Meilleur entretien
- Non reconnaissance du statut : Parc non estampillé « HLM »
- Forme architecturale perçue comme une montée en gamme
- Multiplication des services et de commerces de proximité = un point d'amélioration



Une représentation des habitants des HLM

► Du portrait juste aux stéréotypes

- Reconnaissance de la diversité générationnelle, ethnique et sociale (*famille nombreuse, couple, retraité, femme séparée, délinquant,..*)
- Revenus modestes

- Une population sans devenir, déclassée

► Population qui se vit comme stigmatisée

- Sentiment de stigmatisation (*cf. adresse*) voire de honte
- Étiquette de « cas sociaux » mal ressentie : dépasse la seule question du niveau de revenu



Le poids de la sémantique

▶ HLM

- Une marque connue de tous
- Exclusivement associé aux grands ensembles
- Peine à incarner les évolutions récentes

▶ Quartier/cité

- Dénominations clivantes : valorisée si synonyme de convivialité / dévalorisée si synonyme d'incivilités

▶ logt social / habitat social

- pour les non résidents : Alternative valorisante et dénuée de connotations négatives
- Pour les résidents : terme « social » dévalorisant en raison du sous-entendu d'assistanat

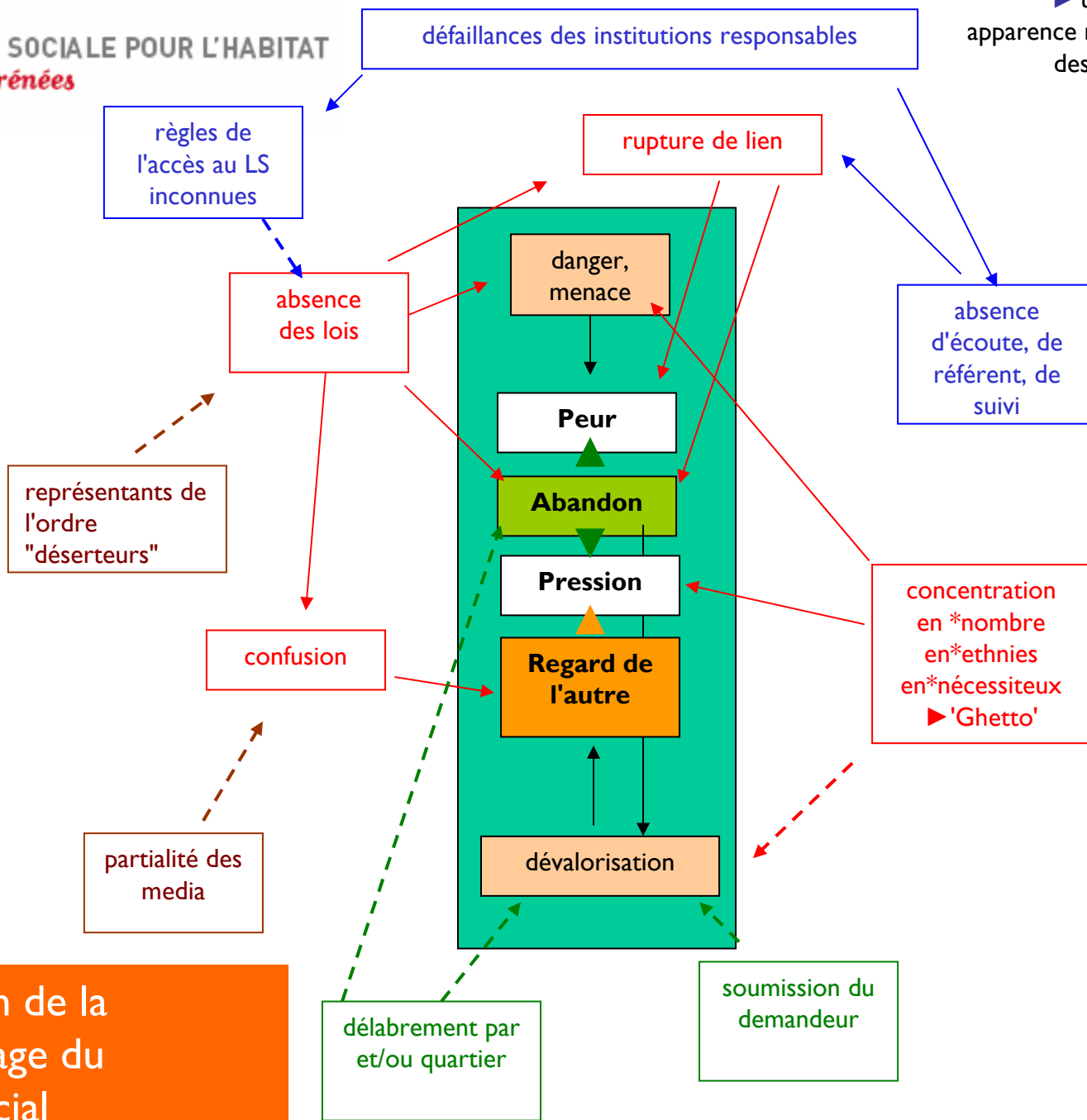
▶ Résidence

- Incarne l'évolution des HLM



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

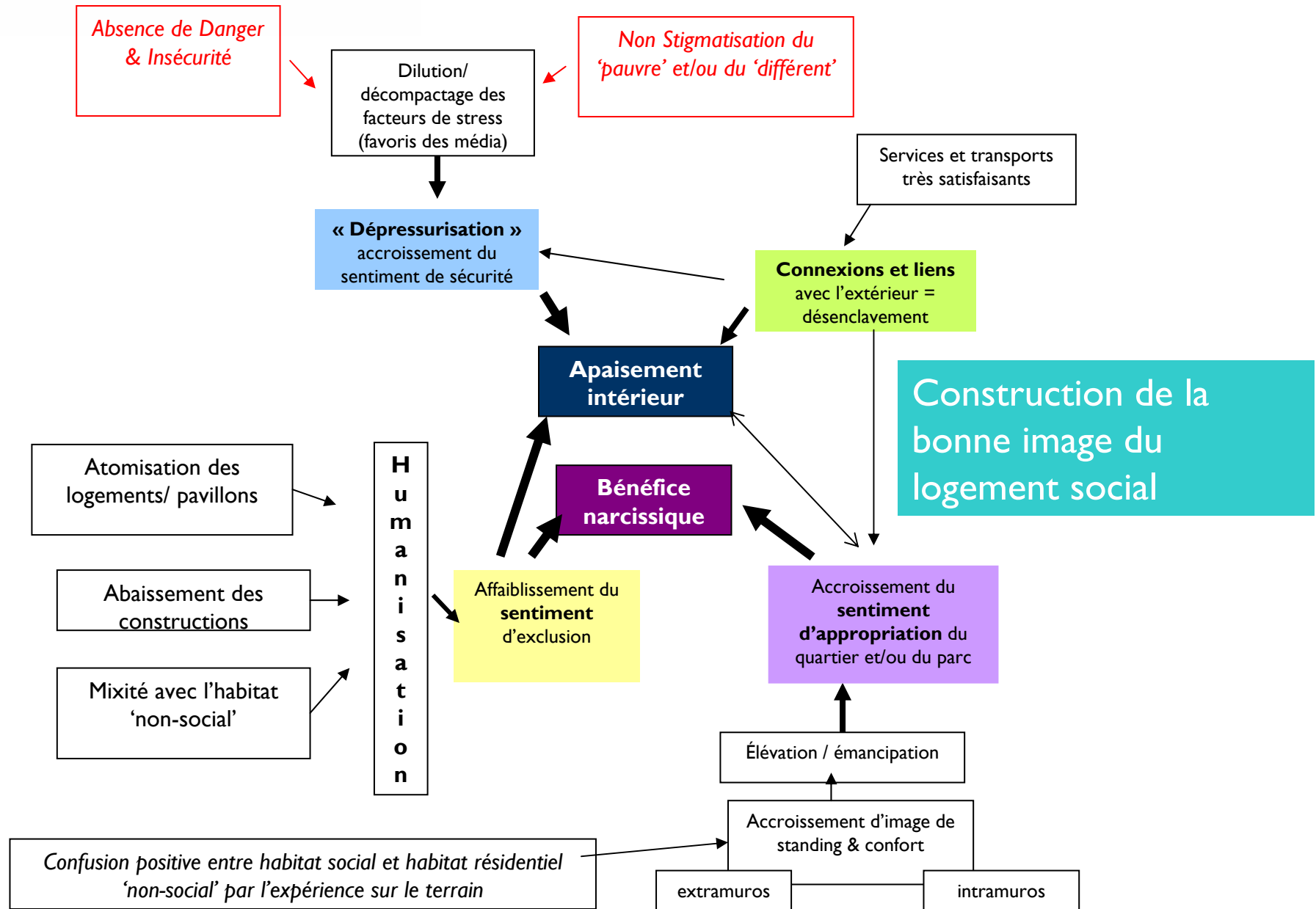
► un nœud compliqué en apparence mais que la multiplicité des interconnexions rend maîtrisable



Construction de la mauvaise image du logement social



► Des avancées incontestables - où les médias sont absents - mais lourdement muselées par les vecteurs négatifs





L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

Questions/débat