



# LA MIXITÉ : UN CONCEPT OPÉRATIONNEL ?

## NOTE DE TRAVAIL – ORIV / M. MAFFESSOLI

Note réalisée à partir d'une démarche de recherche-action menée à la demande d'un bailleur social en Alsace.

### SENS ET ENJEUX DE LA MIXITE

La notion de mixité est une notion ambiguë. Elle consiste (dans son acceptation actuelle et au regard des préoccupations dans le domaine de l'habitat) à favoriser et valoriser la cohabitation dans un même espace de personnes de sexes, de génération, de catégories socioprofessionnelles et d'origine nationale différente.

Dans notre société française (et de manière idéale) la mixité est vue comme un remède, un objectif à atteindre (inscrit d'ailleurs dans la loi) dans la mesure où elle est considérée comme une alternative aux ghettos, mais aussi plus largement au repli sur soi, au communautarisme. La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) a fait de la notion de mixité sociale un principe directeur, sans toutefois en donner le mode d'utilisation et de mise en oeuvre.

Cette notion part du postulat (souvent non précisée que le fait d'être côte à côte, en proximité crée du lien social de manière quasi-automatique (proximité spatiale = lien social, sociabilité et vivre ensemble).

La réalité est tout autre. Il faut rappeler que le principe de séparation, de ségrégation (voire de distinction) a toujours prévalu (dans la ville sur le plan historique) et continue de prévaloir, notamment pour ceux qui en ont le choix. Certains quartiers (certains auteurs parlent de « ghettos de riche ») ne sont pas interrogés en termes de mixité sociale.

Les autres quartiers (ceux où l'absence de mixité est interrogée) résultent plutôt d'une logique captive (populations subissant les attributions, absence de choix). Par ailleurs ces espaces où l'on souhaite « favoriser la mixité » sont souvent les espaces les plus diversifiés quant à la composition socio-démographiques (sauf en ce qui concerne les revenus, mais la concentration de faibles revenus et de revenus moyens dans un même espace résulte en l'occurrence du mode même d'attribution des logements sociaux !).

L'expérience montre que la mixité imposée n'aboutit pas forcément à du lien, mais peut être porteur de tensions, de conflits de voisinage.

Par ailleurs, poser l'hypothèse que la mixité favorise le vivre ensemble, c'est s'inscrire dans une tradition républicaine française qui s'oppose à toute forme de communautarisme, d'entre soi considérée comme porteuse de repli, de fermeture envers l'autre. En fait, et sous certaines conditions à savoir le travail en parallèle sur la mobilité (inscription des individus dans des trajectoires) et la création de lieux et/ou de temps d'échanges, l'entre soi, le regroupement « affinitaire » peut être porteur de vivre ensemble, car il favorise la construction identitaire de soi et donne donc la possibilité d'aller au-devant de l'autre.

La plupart des travaux sur le sujet mettent en exergue deux difficultés majeures :

- de quelle mixité parle-t-on ? (sociale, culturelle, ethnique, générationnelle, économique...) De quoi parle-t-on réellement quand on avance la notion de mixité sociale (finalement n'est-il pas question de mixité ethnique, de présence de population étrangère ou considérée comme telle au regard de son apparence / euphémisation des propos) ?

- à quel niveau géographique doit être posé l'enjeu de mixité (la cage d'escalier, quelques immeubles, le quartier, la ville...) ?
- dans quels espaces : le logement, les espaces publics, l'école...

Par ailleurs la manière de porter dans les discours (et dans les textes) la notion de mixité amènerait à favoriser une « régulation du social par l'urbain ». Le discours actuel semble faire valoir que les « solutions techniques » (démolitions, interventions sur les espaces publics...) et les « solutions financières » (aides allouées pour les démolitions par l'État) du fait de l'ordonnancement des objets et des usages, de la lisibilité des espaces, de l'éclaircissement, de la dédensification et la promotion de produits-logements adaptés seraient à l'origine de mixité.

Réfléchir ainsi, c'est faire abstraction des locataires et de leur propre vision/appropriation des lieux et des espaces où ils vivent, c'est aussi faire abstraction de leurs attentes qui souvent ne se posent pas en terme de mixité, mais de bien-être, de sécurité, d'entretien et de reconnaissance.

### **PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION « MIXITE » A PARTIR DES DONNEES DISPONIBLES**

Compte tenu de ces éléments et du faible nombre de travaux « de terrain » autour de cette question, il a semblé intéressant de vérifier la pertinence de cette notion. Une acceptation large de la notion de mixité a été retenue dans cette perspective.

Il s'agissait donc de vérifier les effets de la mixité tant sociale, culturelle, générationnelle ou des structures familiales, mais aussi de voir les effets d'autres dimensions par la mise en place de différents indicateurs.

Les indicateurs<sup>1</sup> retenus dans le cadre de ce travail sont :

- nombre de logements occupés
- ratio d'occupation par logement (rapport locataire/surface)
- ratio pièces (rapport locataire/nb de pièces)
- durée de présence dans le logement (en année)
- nombre de locataires (ensemble des personnes occupant un même logement)
- type de famille (personne isolée, famille monoparentale et couple)
- % de familles monoparentales
- nombre d'enfants (occupant le logement et de moins de 20 ans)
- nombre d'enfants âgés de moins de 10 ans et %
- nombre d'enfants âgés de 10 à 17 ans et %
- nombre d'enfants âgés de 17 à 20 ans et %
- nationalité / % d'étrangers par logement
- âge moyen des locataires dans une même entrée
- écart type d'âge entre les locataires d'une même entrée
- % de ménages bénéficiant d'au moins un minima sociaux
- % de minimas sociaux cumulés au niveau d'une entrée
- % de minimas sociaux lié au non-emploi (Chômeur indemnisé, non indemnisé...)
- % de minimas sociaux faisant état d'une précarité (RMI, API, MIV)
- % de minimas sociaux liés au handicap (AAH, invalidité, maladie...)
- % de minimas sociaux relevant de la structure familiale, et notamment de la présence d'enfants (allocations familiales, AJF...)
- nombre de « conflits »
- nombre de suivi social mis en place
- nombre de recours au contentieux
- % de mutations demandées

---

<sup>1</sup> Il s'agissait de retenir des indicateurs disponibles au niveau de la gestion habituelle du bailleur.

- mixité par rapport à la présence étrangère [indicateur qualitatif]
- analyse de l'ambiance (à partir de témoignages et des éléments sur le traitement des conflits) [indicateur qualitatif].

Ces indicateurs<sup>2</sup> apportent des éléments d'information complémentaire, l'analyse a permis de distinguer :

#### 1. Des **indicateurs structurels**

Il s'agira plus particulièrement des indicateurs sur la taille du logement, le nombre de pièces, la localisation du logement, la taille de la famille, sa composition...

#### 2. Des **indicateurs de « situation »** qui peuvent permettre d'apprécier, par rapport à une cage d'escalier/une entrée, le caractère mixte ou non des locataires

Il s'agira à ce niveau de croiser différents indicateurs permettant d'interroger les différentes dimensions de la mixité. En ce qui concerne la mixité sociale, il semble pertinent de comparer la typologie familiale. Pour traiter de la mixité culturelle, on aura recours aux indicateurs relatifs à la présence étrangère. Pour identifier les enjeux en termes de mixité générationnelle, il s'agit de croiser l'âge moyen des locataires, l'écart type au niveau de l'âge, mais aussi l'âge des enfants. Concernant la dimension économique, les données en termes de minimas sociaux seront exploitées.

#### 3. Des **indicateurs de « risque »** : il s'agit là de mettre en avant les effets possibles et/ou supposés de telle situation

On peut évoquer deux types de risques.

- Un risque que l'on pourrait appeler « social / relationnel ». Les caractéristiques des locataires étant considérées comme porteuses de tensions, de conflits inter-individuels.

A ce titre, il apparaît qu'un % élevé d'enfants peut constituer un risque. Ce risque sera variable selon l'âge des enfants. En effet les problématiques posées par la présence de nombreux enfants en bas âge ne seront pas les mêmes que celles d'adolescents voire de jeunes adultes cohabitant chez les parents. Le ratio d'occupation peut également constituer un élément d'appréciation important. En effet la présence d'une famille nombreuse en rdc ou au 7<sup>e</sup> étage n'aura pas le même impact sur l'environnement, ni même en terme de nuisances sonores.

- Un risque « économique ». Il est lié à la gestion du parc par le bailleur et au développement de locataires dépendant exclusivement de minimas sociaux par exemple. Dans ce cadre, il s'agit là encore de distinguer la dépendance à des minimas sociaux liés à l'emploi (chômeurs), à la précarité (RMI notamment), au handicap (AAH, invalidité) ou encore à la composition de la cellule familiale (allocations familiales...).

#### 4. Des **indicateurs d'alerte** pouvant laisser supposer des difficultés spécifiques.

C'est notamment le cas des demandes de mutation (interprété comme un mal-être, mais qui peuvent relever également d'un choix positif... qui n'a pas été approfondi à ce jour et qui pourrait faire l'objet d'un travail complémentaire et spécifique par le biais d'entretiens individuels et ciblés auprès de locataires concernés).

Le nombre de conflits signalé rend compte de plusieurs aspects : les tensions existantes dans un lieu donné entre locataires, les comportements « incivils »

---

<sup>2</sup> Certains de ces indicateurs sont des indicateurs de base, d'autres ont fait l'objet d'une construction dans le cadre du travail de diagnostic.

(problème de dégradation, de nuisances sonores ou olfactives, problème de propreté...). Cet indicateur entretient un lien étroit avec la question de la cohabitation. Il faut toutefois préciser que la présence de conflits de ce type ne se traduit pas systématiquement en demande de mutation.

## **REFLEXION SUR LE NIVEAU PERTINENT D'ANALYSE DE LA MIXITE**

Sur un plan méthodologique, si ces indicateurs sont élaborés au niveau de chaque logement, il a été fait le choix de faire une analyse par immeuble. Ce qui a permis l'élaboration d'indicateurs synthétiques.

Le choix d'une analyse par immeuble a également été guidé par le fait que cet espace constitue le premier niveau de sociabilité (cohabitation de proximité).

Toutefois l'analyse réalisée fait état de la nécessité de traiter de la question de la mixité à l'échelle d'un îlot (plusieurs immeubles étant traitées en commun, compte tenu de leur proximité géographique ou d'usage / en terme de fonctionnement).

## **DE LA MIXITE A LA COHABITATION...**

Les éléments d'analyse (décrits ci-dessus) incitent à travailler la question de la mixité au niveau des aspects relationnels entre locataires et donc plutôt en terme de cohabitation des populations en présence sur un territoire donné.

En effet, il apparaît que les difficultés, les obstacles relevés se situent moins dans le rapport d'une famille (quelles que soient son origine, ses caractéristiques) à son espace privatif (le logement) que dans son rapport au quartier, aux autres familles, aux espaces publics et aux parties communes. De ce fait, il paraît nécessaire de travailler à la fois au niveau des relations inter-individuels et des relations locataires-bailleurs.

Concernant plus directement la relation entre le bailleur et les locataires, et la volonté d'une meilleure prise en charge des familles, il semble qu'un travail sur cette question (pour qu'il soit pertinent sur le long terme et qu'il ne réside pas dans une relation et des « arrangements » inter-individuels) doit donner lieu à une déclinaison en terme de modes d'intervention, l'élaboration de principes de relations entre, à minima, un bailleur et ses locataires.

Par ailleurs, si la question est posée et interroge la question du logement (et donc en particulier le bailleur), elle nécessite une réponse globale compte tenu du fait que la gestion des relations humaines inter-individuelles ne saurait se limiter à la gestion des rapports dans l'habitat. L'action dans ce domaine doit, donc, intégrer une réflexion plus globale sur le quartier, les équipements et activités proposés, le mode de relation à la ville... Elle doit être menée en lien avec d'autres acteurs amenés à intervenir sur le secteur et auprès des populations qui y résident.

## **MIXITE ET ATTRIBUTION DE LOGEMENTS : QUELS EFFETS ?**

Les données analysées ne permettent pas d'établir un lien direct entre mixité et cohabitation paisible. Étant entendu que l'on peut avoir parfois mixité et difficultés à vivre ensemble, non-mixité et tension forte, mixité et cohabitation...

Quand on étudie les immeubles et cages d'escalier devant faire l'objet d'attribution, il semble nécessaire de réfléchir tout autant au niveau du profil des personnes pouvant intégrer le logement (compte tenu du profil des locataires en place), mais aussi des entrées d'immeubles proches voire même profiter de l'occasion pour gérer le « déplacement » de locataires en place dans le parc de logement ou « leur accompagnement » (dans cette entrée en particulier et posant problème). En effet, il

pourrait s'avérer judicieux d'envisager des actions d'accompagnement en direction des « nouveaux » locataires, mais aussi de ceux repérés comme problématiques.

Ce qui apparaît éminemment complexe quand on traite de cette question de la cohabitation, par le biais de la mixité, c'est l'obligation de penser la possibilité de vivre ensemble à travers des dimensions collectives (référer à un groupe spécifique : les familles monoparentales, les étrangers, les bénéficiaires de minimas sociaux...) sans être en mesure de prendre en compte la dimension individuelle (comportements des personnes, mode d'être aux autres,...).

L'exercice demandé (attribuer un logement et, dans le même temps, permettre une cohabitation « heureuse ») est complexe et quasi-impossible, car il repose sur une non-reconnaissance des fonctionnements individuels et inter-individuels.

Un individu, quel qu'il soit ne peut être réduit, pour comprendre ses comportements, à une seule dimension identitaire. Or dans la réflexion qu'impose cette recherche de mixité, c'est souvent ce qui est mis en avant. Un individu s'inscrit dans un environnement social et familial, est un homme ou une femme, à tel âge, appartient à telle catégorie sociale, est originaire de, mais aussi à tel vécu, a connu telle trajectoire. Ainsi il est intéressant de souligner qu'une majorité des personnes pouvant être considérées comme « pathogènes » au niveau d'une entrée sont des locataires présents depuis de nombreuses années dans le logement. Il serait intéressant à ce titre de travailler sur l'appropriation de cet espace, sur ce ressenti (est-ce que la réaction aux autres est une manière de manquer le territoire ou de faire état du ressenti par rapport à un territoire enfermant). Toujours dans cette perspective, on s'aperçoit également que la présence de « familles monoparentales » ou de « femmes isolées » constitue un facteur de « risque » au niveau du vivre ensemble. Est-ce à dire que ces catégories de personnes sont pathogènes ou que le vécu et la trajectoire de certaines rendent difficile la cohabitation.

L'exercice d'attribution est d'autant plus un enjeu actuellement que la détermination du lieu de vie se fait pour une longue durée. Faire un « mauvais choix d'attribution » (porteur finalement de tensions et de conflits) relèverait d'un risque minime s'il était possible ensuite de changer la donne et donc de proposer un autre logement. Or on se situe dans un système contraint qui ne permet pas le « droit à l'erreur ».

Plus globalement ces enseignements mettent en avant la nécessité d'une analyse fine et croisée de ces différents indicateurs enrichis d'autres données plus qualitatives.

Cette analyse ne permettra sans doute pas de gérer de manière « automatique » la question des attributions, mais elle pourrait permettre de définir des « préconisations » et de comprendre les « relations » qui s'élaborent autour du logement afin de mettre, en parallèle, des actions collectives en place.