

**Séminaire
Vies Collectives**

organisé grâce aux parrains
de l'École de Paris :

Accenture
Air Liquide¹
Algoé²
ANRT
Caisse des Dépôts et Consignations
Caisse Nationale des Caisses
d'Épargne et de Prévoyance
CEA
Centre de recherche en gestion
de l'École polytechnique
Chambre de Commerce
et d'Industrie de Paris
Chambre de Commerce et d'Industrie
de Reims et d'Épernay³
CNRS
Conseil Supérieur de l'Ordre
des Experts Comptables
Danone
DARPMI³
Deloitte & Touche
DiGITIP
École des mines de Paris
EDF & GDF
Entreprise et Personnel
Fondation Charles Léopold Mayer
pour le Progrès de l'Homme
France Télécom
FVA Management
IBM
IDRH
IdVectoR¹
Lafarge
PSA Peugeot Citroën
Reims Management School
Renault
Royal Canin
Saint-Gobain
SNCF
THALES
TotalFinaElf
Usinor

¹ pour le séminaire
Ressources Technologiques et Innovation
² pour le séminaire Vie des Affaires
³ pour le séminaire
Entrepreneurs, Villes et Territoires

(liste au 1^{er} février 2003)

RÉUSSIR LA MIXITÉ SOCIALE

par

Bernard DEVERT

Fondateur de l'association Habitat et Humanisme

Séance du 21 novembre 2002

Compte rendu rédigé par Élisabeth Bourguinat

En bref

Fondée par un prêtre, Bernard Devert, en 1987, l'association Habitat et Humanisme, qui emploie quatre-vingts salariés et huit cents bénévoles, construit, acquiert et rénove des immeubles et appartements destinés à loger des populations en difficulté. En s'appuyant sur des structures financières à vocation d'épargne solidaire, elle a collecté depuis sa création plus de cinquante millions d'euros de fonds propres, qui ont permis de loger trois mille cinq cents familles. L'objectif d'Habitat et Humanisme est cependant moins de créer des logements sociaux que de favoriser la mixité sociale : parce qu'« *un quartier homogène est un quartier injuste* », ces logements sont créés dans des quartiers favorisés ; des actions de médiation menées par les partenaires de l'association permettent de résoudre les tensions éventuelles entre les habitants.

*L'Association des Amis de l'École de Paris du management organise des débats et en diffuse des comptes rendus ; les idées restant de la seule responsabilité de leurs auteurs.
Elle peut également diffuser les commentaires que suscitent ces documents.*

EXPOSÉ de Bernard DEVERT

Après des études juridiques, j'ai travaillé comme promoteur et constructeur, d'abord en tant que dirigeant d'entreprise, puis comme patron de ma propre structure.

J'ai été ordonné prêtre à l'âge de quarante ans, et ma décision de créer Habitat et Humanisme doit beaucoup à des chercheurs très engagés dans l'association "Économie et humanisme" que j'ai rencontrés à l'Université de Lyon, quand je faisais mes études de sciences sociales et de théologie pour devenir prêtre.

Mais c'est lorsque j'ai racheté un immeuble vétuste du sixième arrondissement de Lyon pour le démolir et faire une opération immobilière, que s'est produit le déclic qui m'a conduit à créer Habitat et Humanisme. Une vieille dame, qui habitait dans cet immeuble, a fait une tentative de suicide. Je suis allé la voir à l'hôpital et je lui ai dit : « *Mais Madame, vous saviez bien que j'allais vous reloger !* », et elle m'a répondu : « *Cela fait soixante ans que j'habite cet immeuble et que j'ai tissé des relations dans ce quartier ; je suis âgée, de condition modeste, et je n'imagine pas de partir ; mais bien sûr, quand on a de l'argent, ces problèmes-là ne vous touchent pas.* »

Sa réflexion m'a beaucoup frappé, et j'ai décidé de ne plus réaliser des opérations immobilières dont le résultat serait de mettre des personnes dans des situations d'exclusion et de marginalisation.

Les raisons de l'exclusion

Les raisons pour lesquelles se développe un habitat qui crée de l'exclusion sont multiples.

Il y a tout d'abord l'augmentation de la pauvreté : nous voyons réapparaître des bidonvilles à l'entrée de nos agglomérations, alors qu'on pouvait croire ce phénomène éradiqué dans nos pays occidentaux.

L'exclusion vient aussi de ce que la construction est un acte qui répond d'abord à la logique économique et financière : quand on achète un terrain pour y construire un immeuble, on part d'une sociologie urbaine donnée et on cherche à faire le plus grand profit possible, ce qui par définition fait monter les prix et exclut les plus pauvres.

Mais il existe aussi des logiques politiques et électoralistes, et ce, aussi bien à droite qu'à gauche. Lorsque j'ai proposé à la municipalité de Vénissieux de réaliser une opération de mixité sociale qui aurait consisté à faire venir des étudiants et des personnes des classes moyennes dans les tours des Minguettes, qui étaient en grande partie vides, le maire, communiste, s'y est opposé : « *Pourquoi ferais-je venir dans ma ville des gens qui ne vont pas voter pour moi ?* » De même, lorsque j'ai voulu implanter des logements d'insertion dans le neuvième arrondissement de Lyon, qui venait de passer à droite, le maire, qui n'avait distancé la liste de gauche que de quatre-vingts voix, a refusé.

L'épargne solidaire

Dénoncer ces logiques ne suffit pas ; pour s'y opposer plus efficacement que par des formules incantatoires, on peut utiliser les mécanismes économiques classiques, mais en les prenant à contre-pied, pour leur donner une destination différente.

Par exemple, en principe, les acteurs économiques peuvent difficilement accepter que le fait d'épargner leur fasse perdre de l'argent. En revanche, un certain nombre de personnes, qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales, peuvent accepter de mobiliser leurs capitaux de telle façon que le bénéfice qu'elles en tirent ne soit pas simplement un revenu financier, mais aussi la satisfaction de contribuer à un habitat qui, au lieu d'exclure, favorise la mixité sociale.

C'est ainsi qu'Habitat et Humanisme a réussi à mobiliser plus de cinquante millions d'euros, sur différents véhicules financiers, la moitié apportée par des personnes physiques et le reste par des personnes morales.

Le fonctionnement financier

Habitat et Humanisme est une fédération de trente-quatre associations qui portent le même nom et jouissent d'une grande indépendance : si l'on veut que des personnes soient parties prenantes d'un projet, il faut qu'elles aient de vraies responsabilités, et non qu'elles se contentent de rendre des comptes et de demander des autorisations ; c'est pourquoi nous n'avons pas voulu d'une organisation pyramidale.

Les outils économiques sont en revanche créés par la fédération.

Une société foncière

Il s'agit tout d'abord d'une société foncière, dont le capital est aujourd'hui de dix-neuf millions d'euros, et qui est propriétaire de huit cent cinquante logements.

Au départ, il s'agissait d'une petite SCI (Société civile immobilière), baptisée "1515" parce que le premier immeuble acheté se trouvait rue de Marignan. Lorsqu'elle a atteint le nombre de trois cents actionnaires, la Caisse des dépôts et consignations et le ministère du Logement ont exigé, pour continuer à nous apporter leur financement, que nous nous soumettions à la procédure de l'appel public à l'épargne validé par la Commission des opérations boursières.

En effet, au-delà de trois cents personnes, on considère qu'il ne peut s'agir d'une collecte d'épargne sur la base d'un réseau et qu'il y a forcément communication publique ; l'agrément de la COB devient alors indispensable, dans le but de protéger les actionnaires. À l'heure actuelle, nous en sommes à l'instruction de notre quatorzième visa auprès de la COB.

Une garantie pour la reprise des titres

Cette procédure permet en principe de passer du statut de SCI à celui de SCPI (Société civile de placement immobilier) ; dans le premier cas, les actionnaires sont indéfiniment responsables de leurs dettes ; dans le second, ils ne sont responsables qu'à concurrence de deux fois le montant de leurs engagements financiers.

Malheureusement, au moment où nous avons fait notre demande, les SCPI étaient en pleine crise car il existait en France un million de mètres carrés de bureaux inoccupés, ce qui entraînait une chute des cours très forte et de nombreuses plaintes à la COB, car les personnes se trouvaient captives de leur investissement.

La COB nous a refusé le statut de SCPI car elle craignait que lorsque nous perdriions des actionnaires, nous n'ayons du mal à en retrouver d'autres, dans la mesure où nous n'avions pas vocation à faire des bénéficiaires ; dans ce cas, les actionnaires se seraient également retrouvés captifs de leur investissement.

Nous avons alors créé une structure appelée Finance et Partage, capitalisée pour pouvoir reprendre les titres lorsqu'ils seraient remis sur le marché. En réalité, depuis dix ans, nous avons toujours connu une augmentation de capital assez forte, avec une grande stabilité des actionnaires : cette année, par exemple, moins de 1 % du capital a été vendu, le plus souvent à l'occasion de successions, les héritiers ne souhaitant pas conserver ces titres.

Bien que n'étant pas une SCPI, nous respectons un certain nombre d'exigences imposées par la réglementation des SCPI et destinées à protéger les actionnaires, comme l'expertise périodique de notre patrimoine immobilier et la transparence de la communication à l'égard des actionnaires ; c'est un élément qui a contribué à nous faciliter l'obtention des visas de la COB.

Un fonds commun de placement

Aujourd'hui, Habitat et Humanisme a atteint l'équilibre financier, ce qui n'a pas été facile, surtout en phase de constitution du patrimoine, en raison des loyers très faibles que nous proposons.

Cet équilibre a été atteint grâce à la création d'un fonds commun de placement, Épargne Solidarité Habitat, doté de dix-huit millions d'euros de capitalisation : les souscripteurs acceptent d'abandonner un quart de leur revenu à la fédération, qui l'a réinvesti pendant des années sous forme de subvention d'équilibre à la foncière Habitat et Humanisme ; aujourd'hui, l'équilibre étant atteint, cet argent est investi directement dans le capital de la Foncière.

Ce fonds de placement, après avoir été la béquille financière de la Foncière, est ainsi l'instrument de son développement. Il s'agit d'un fonds essentiellement obligataire, mais nous avons commis l'erreur, lors de l'envolée de la Bourse, d'investir 20 % du capital dans des actions, ce qui ne s'est pas avéré très pertinent ; heureusement, nous avons réussi malgré tout à limiter la casse.

Un contrat d'assurance vie

Les contrats d'assurance vie étant aujourd'hui le véhicule d'investissement préféré des Français, nous avons réalisé une très large consultation auprès des assurances et élaboré un produit d'assurance vie avec une compagnie allemande, qui s'est engagée pour sa part à investir 10 % du montant des contrats signés dans la Foncière d'Habitat et Humanisme. Cela nous a paru intéressant que ces contrats d'assurance vie deviennent, de cette façon, un instrument de partage.

L'épargne salariale

Notre dernier véhicule d'investissement est très récent puisqu'il est lié à la loi Fabius du mois d'août 2001 sur l'épargne salariale. Il s'agit de proposer aux salariés, dans le cadre de l'épargne salariale, d'investir dans des fonds solidaires ; cela permet de tisser des liens entre ceux qui ont la chance de travailler et les exclus du monde économique.

Créer un établissement financier

Par ailleurs, nous nous sommes rapprochés d'une autre association d'aide au logement, le Mouvement d'aide au logement, qui, il y a déjà cinquante ans, avait créé les premiers prêts au taux de 0 %, et nous envisageons de mettre en place ensemble, sous l'égide d'une banque, un établissement financier qui nous permettrait de bénéficier de prêts à taux réduits pour la construction de logements.

Des yachts ou du logement d'insertion ?

Il n'est pas inutile de constater que l'épargne solidaire est peu reconnue en France et qu'il y a une sorte d'iniquité entre les personnes qui investissent dans des fonds comme les nôtres et celles qui investissent directement dans du logement. Les dispositions Périssol, et aujourd'hui Besson, permettent l'amortissement des biens immobiliers, alors que l'épargne solidaire en faveur du logement d'insertion, qui par définition ne génère pas de revenu, ne bénéficie d'aucun accompagnement fiscal. Dans ce pays, on est encouragé à investir dans des yachts ou dans des paquebots plutôt que dans du logement social...

La loi de finance 2002 a cependant introduit une mesure intéressante par une ouverture des dispositions Madelin aux sociétés à prépondérance immobilière qui, jusque-là, en étaient exclues, comme d'ailleurs les entreprises financières.

Ces dispositions permettent un avantage fiscal de 25 % des versements effectués, retenus dans la limite de quarante mille euros pour un couple, et la moitié pour un célibataire. Cet avantage est reconductible pendant quatre années. Le souscripteur doit conserver ses titres pendant cinq ans, ce qui est également un élément favorable de stabilité du capital.

Toutefois, la Foncière d'Habitat et Humanisme ne peut pas faire bénéficier ses actionnaires de cet accompagnement fiscal dans la mesure où son actif est supérieur à vingt-sept millions d'euros, butoir prévu par lesdites dispositions. Aussi, avons-nous créé une nouvelle société, Habitat et Humanisme Développement, dont l'objet est le financement de logements "très sociaux", notamment pour favoriser la mixité sociale. Ces logements sont éventuellement éligibles aux financements des prêts locatifs aidés d'insertion (PLAI) ou de toute autre financement qui viendrait s'y substituer, par voie de souscription ou d'acquisition d'actions ou obligations de la société Foncière d'Habitat et Humanisme, ou de prêt au profit de cette société et de tout organisme dépendant du mouvement Habitat et Humanisme.

Il est cependant regrettable que les textes soient aussi restrictifs, et conduisent ainsi à multiplier les structures.

Le projet d'Habitat et Humanisme

Le projet d'Habitat et Humanisme est d'abord de permettre à chacun de trouver un logement, même si ses ressources sont limitées : est-il acceptable que des personnes soient "interdites de ville" en raison de ressources économiques insuffisantes, ou encore pour des raisons ethniques ?

Ce logement doit par ailleurs être décent, et ne pas porter les traces de la pauvreté : quand les immeubles sont dégradés, quand les personnes vivent dans des quartiers marqués par trop de difficultés sociales, cela contribue fortement à les exclure.

Enfin, Habitat et Humanisme cherche à développer un habitat qui permette de vivre ensemble, selon le principe de la mixité sociale. Celle-ci peut s'entendre à l'échelle d'un quartier, d'une rue ou d'un immeuble ; nous avons choisi de la mettre en œuvre à l'échelle d'un immeuble, ce qui nous conduit, lorsque nous réalisons des opérations, à multiplier les financements, car c'est bien entendu la nature du financement qui conditionne le montant du loyer. Avec des prêts non aidés, on ne peut offrir que des loyers au taux du marché et qui ne seront pas éligibles à l'Aide personnalisée au logement ; si l'on recourt à des financements privés conventionnés, on pourra s'adresser à des classes moyennes ; s'il s'agit de prêts locatifs sociaux (PLS) ou de prêts locatifs aidés (PLA), on pourra s'adresser à des populations plus modestes. Pour chaque opération, nous recourons donc simultanément à ces trois types de financement.

Par exemple, à Annecy, qui est l'une des villes les plus chères de France, nous avons acheté un hôtel particulier, l'ancien évêché d'Annecy, dans lequel nous offrons des logements à mille deux cents euros par mois et d'autres à cent cinquante euros.

Le public visé

Habitat et Humanisme n'a pas la possibilité de choisir les familles qu'elle loge, ce qui est une bonne chose ; c'est en même temps un inconvénient car, comme nous devons passer par un fichier établi par la Préfecture, les familles croient qu'il s'agit d'un service public et ne se rendent pas compte de la somme d'efforts individuels considérable qui a été nécessaire pour leur offrir un logement ; cela entraîne parfois une certaine déresponsabilisation de nos locataires. Nous préférierions que soit mis en place un contrôle a posteriori de la nature de la population que nous logeons.

Nos différents partenaires, représentants de l'État, des villes, des organismes collecteurs du 1 %, participent aux commissions d'attribution ; les uns et les autres disposent de droits de réservation, ce qui pourrait entraîner une sur-attribution des logements, mais dans l'ensemble

les choses se passent bien et nous avons réussi à instaurer une politique d'attribution convenable.

Toutes les personnes à qui nous louons des appartements se trouvent dans des situations financières très difficiles, qu'il s'agisse de chômeurs de longue durée, de jeunes qui ne trouvent pas de premier emploi et du coup ne trouvent pas non plus de logement, de femmes qui se retrouvent seules alors qu'elles ont quitté la vie professionnelle il y a longtemps, etc. La pauvreté a beaucoup changé et s'est beaucoup durcie depuis quinze ans. Certaines personnes subissent une marginalisation depuis tant d'années qu'elles y sont résignées et ne peuvent pas imaginer qu'une insertion soit réellement possible pour elles.

Par ailleurs on observe, chez les plus pauvres, la multiplication des cas de schizophrénie, maladie qui rend difficile leur accueil dans du logement collectif classique. Pour ces personnes, nous avons créé depuis quelques années des pensions de famille qui comprennent de douze à quinze logements et qui sont animées par une maîtresse de maison ; celle-ci les aide, avec le soutien de psychologues et de psychiatres, à se restructurer sur le plan social. Cette formule donne des résultats intéressants, mais elle a un coût élevé car il faut prendre en charge le salaire de la maîtresse de maison ; si nous voulons la pérenniser, nous devons trouver de nouveaux financements permettant de dégager des subventions d'équilibre.

L'accompagnement

Les familles que nous logeons sont accompagnées par des bénévoles, qui ont pour mission non pas de surveiller ou de diriger, mais d'être présents discrètement pour être à l'écoute des problèmes éventuels, ce qui suppose une certaine réciprocité : si vous vous contentez d'écouter, sans exprimer vos propres doutes ou difficultés, il ne peut y avoir de véritable lien fraternel.

Cet accompagnement est essentiel pour nous, non seulement parce qu'il facilite l'insertion des familles logées, mais parce qu'il provoque un changement de regard dans l'environnement de ces familles. La mixité sociale ne se décrète pas, même si des dispositions législatives prévoient que 20 % du parc immobilier d'une ville doit être réservé au logement social : bien souvent, les logements sociaux en question sont regroupés dans un quartier donné, ou encore à la sortie de la ville, ce qui conduit paradoxalement à aggraver la situation.

Si l'on veut provoquer un vrai changement, il faut avant tout transformer le regard des gens pour qu'ils deviennent capables d'accueillir la personne qui leur paraît *étrangère*, et qui justement, parce qu'elle est *autre*, a quelque chose à leur apporter. Tant qu'on n'a pas adopté cette approche très intériorisée de la mixité sociale, on n'a pas fait grand-chose. La pauvreté ne se définit pas uniquement par des critères économiques, mais aussi par la notion d'exclusion : les gens sont exclus de la relation avec les autres. Je me souviens par exemple de cet homme qui vivait dans un taudis et qui me disait : « *Je ne peux plus recevoir personne, parce que j'ai honte du lieu où j'habite.* » Chaque fois que nous permettons à quelqu'un de nouer une relation avec nous, nous le sortons un peu de la pauvreté.

L'exemple d'une famille afghane

Pour donner un exemple concret, je citerai l'une de mes premières opérations de mixité sociale. J'avais réalisé une opération immobilière classique, avec des prix de vente assez élevés, et j'avais réservé trois logements sur quarante à louer à des familles plus modestes.

Alors que tous les appartements n'avaient pas encore été vendus, l'un de ces trois logements a été attribué à une famille afghane, ce qui a provoqué un véritable tollé chez les copropriétaires : « *Nous nous sommes faits avoir par le promoteur : il loge des Arabes !* » Du coup, je ne parvenais pas à vendre les autres logements, et je me trouvais dans une situation assez critique. J'ai fait appel aux membres d'une équipe du Patronat chrétien et je leur ai demandé de m'aider financièrement.

Leur première réponse a été : « *Qui sème le vent récolte la tempête : débrouillez-vous !* » Je leur ai rétorqué que, dans ce cas, il fallait qu'ils m'expliquent comment ils comprenaient le message de l'Évangile, qui nous demande d'accueillir les pauvres et les étrangers : pour moi, l'espérance du Royaume de Dieu, c'est ici et maintenant, sinon cela ne m'intéresse pas. Après réflexion, ils m'ont proposé leur aide, non pour acheter les appartements qui me restaient, comme je l'espérais, mais pour aller discuter avec les copropriétaires ; j'étais sceptique et je me demandais ce que cela pourrait bien changer, mais c'étaient eux qui avaient raison.

Les copropriétaires ont reçu la visite de gens qui avaient le même statut social qu'eux, et qui pourtant s'intéressaient à cette famille afghane ; cela signifiait donc qu'elle pouvait avoir un intérêt. Une fête a été organisée, et les membres de l'équipe du Patronat chrétien ont acheté un tapis afghan qu'ils ont offert à la famille en question ; celle-ci, à son tour, en a fait cadeau à la copropriété, qui l'a installé dans le hall d'accueil. Peu à peu des liens se sont créés avec les autres habitants, et quelques années après, quand cette famille est partie, tout le monde l'a regrettée.

Même le maire de la ville, qui était socialiste et qui dans un premier temps était furieux et ne voulait plus entendre parler de mes "histoires de curé", a finalement communiqué fortement sur cette opération et m'a demandé, cinq ans après, d'en monter une deuxième, parce que c'était vraiment une expérience réussie.

Le bilan

Au bout de dix ans d'activité, nous avons logé trois mille cinq cents familles, ce qui est évidemment une goutte d'eau par rapport à ce qu'il faudrait faire. En revanche, nous avons travaillé de manière à pérenniser notre action : dans nos débuts, notre contribution était de l'ordre de 7 % de fonds propres par opération, le reste étant apporté par diverses subventions ; aujourd'hui, notre apport de fonds propres est de 25 % par opération, ce qui nous protège contre d'éventuelles mauvaises surprises.

Les 75 % restant sont apportés sous forme de prêts locatifs aidés d'insertion (PLAI) de trente-deux ans, à un taux de 3,8 %, par la Caisse des dépôts et consignations, de prêts accordés par les organismes collecteurs du 1 %, et enfin de subventions de l'État (sous forme de minoration de la TVA de 19,6 % à 5,5 %) et des collectivités locales (conseil général, municipalités) ; les collectivités locales nous apportent par ailleurs les garanties nécessaires pour les prêts souscrits à la Caisse des dépôts.

Habitat et Humanisme emploie aujourd'hui quatre-vingts salariés et huit cents bénévoles, sans lesquels l'association devrait fermer ses portes, ce qui constitue manifestement un élément de fragilité : nous sommes dans l'incapacité financière de disposer de personnels salariés en nombre suffisant pour assurer l'accompagnement des familles et même pour assurer la gestion de la Foncière d'Habitat et Humanisme, à laquelle travaillent douze salariés à plein temps, mais également huit bénévoles à raison de vingt-cinq heures par semaine.

Mais le bilan d'Habitat et Humanisme ne s'arrête pas au nombre de familles accueillies ni à la pérennité de l'institution. Si je reprends l'exemple de la famille afghane dont j'ai parlé, dans cette opération, nous avons gagné d'une part l'insertion d'une famille, d'autre part et surtout, le changement de regard de la part des copropriétaires de l'immeuble, et de bien d'autres personnes sans doute encore, qui ont entendu raconter cette histoire. Je ne pense pas que notre société puisse évoluer à coup de décrets ; je crois qu'elle évolue grâce à des micro-opérations de ce type, qui provoquent une prise de conscience chez ceux qui y participent ou en sont témoins.

DÉBAT

Du côté des enfants

Un intervenant : *Comment se passe la cohabitation entre riches et pauvres du côté des enfants, dans la cour de l'immeuble ? Si les uns ont des jouets de valeur et les autres non, j'imagine que cela doit provoquer des conflits.*

Bernard Devert : Les enfants sont beaucoup plus tolérants que les adultes et jouent ensemble quoi qu'il arrive, ce qui bien sûr n'empêche pas qu'ils puissent souffrir d'être privés de certaines choses. Mais je me souviens du témoignage de cet adolescent dont j'avais logé la famille en plein centre de Lyon ; je lui ai demandé des nouvelles de son père, et il m'a dit « *Jamais mon père ne trouvera de travail ; mais grâce à toi, j'ai la chance d'aller dans le meilleur lycée de Lyon* ». Offrir un logement décent ne suffit peut-être pas à résoudre les problèmes de la génération actuelle, mais peut contribuer fortement à résoudre ceux de la génération suivante.

Cela dit, je ne veux pas faire d'angélisme : la mixité sociale est un vrai combat, avec des succès et des échecs. Certaines personnes vous diront par exemple qu'elles ont vécu des situations extrêmement difficiles dans leur immeuble, avec des comportements inacceptables. Tout le monde n'est pas prêt à vivre dans cette dimension collective, et nous devons veiller à ne pas créer des situations d'échec programmé.

Doit-on le dire ?

Int. : *Les personnes qui achètent des appartements dans ces immeubles où vous instaurez de la mixité sociale sont-elles prévenues ou non ?*

B. D. : Quand nous achetons un appartement au sein d'un immeuble et que nous introduisons une mixité sociale "subie", nous évitons de le dire, car si l'on dit aux gens que tel ou tel appartement va être réservé à des personnes "différentes", on stigmatise les personnes en question.

En revanche, quand il s'agit d'un immeuble entier, nous expliquons aux acheteurs potentiels que celui-ci comprendra des logements locatifs aidés, ce qui naturellement rend la vente plus difficile. Mais c'est indispensable pour éviter des procès ultérieurs : des copropriétaires nous ont ainsi assignés en justice en faisant valoir que le fait que l'immeuble comporte des logements aidés allait entraîner une minoration des loyers qu'ils pourraient proposer ; heureusement, les tribunaux ne les ont pas suivis. La décision de justice soulignait que le promoteur avait la liberté de construire les logements qu'il veut, et qu'il n'y avait pas de dol dans la mesure où les copropriétaires avaient été informés.

Int. : *Si les clients sont prévenus, cela provoque sans doute une sorte de filtrage ; ou alors, peut-être les gens vous demandent-ils une réduction ?*

B. D. : Comme nous ne réalisons d'opérations que sur des terrains de très bonne qualité, et que nos prix ne sont pas très élevés, les clients en question se disent que c'est malgré tout une bonne opération.

Comment sort-on d'un logement d'insertion ?

Int. : *Les logements que vous proposez sont des logements d'insertion ; que se passe-t-il ensuite : comment les personnes quittent-elles ces logements ?*

B. D. : C'est un aspect de la question qui nous pose beaucoup de problèmes : en principe, les familles doivent quitter ces logements une fois qu'elles ont atteint une certaine autonomie économique et sociale, mais dans les faits, comme il s'agit de logements de qualité situés en centre ville, c'est difficile de les quitter. On voit cependant des gens qui nous disent « *Nous avons eu la chance de profiter de ce logement ; maintenant que cela va mieux, nous voulons*

que d'autres puissent également en bénéficier ». Nous essayons de promouvoir cette démarche, qui permet aux gens de devenir à leur tour acteurs de la solidarité.

En même temps, encourager une personne à quitter le logement qui lui a permis de réussir son insertion est un peu paradoxal. Ce que nous souhaiterions, une fois que le locataire a acquis un peu d'autonomie, c'est pouvoir modifier le mode de financement de son appartement, le transférer sur un autre type de prêt, et récupérer le financement initial pour l'investir sur un nouveau logement d'insertion. Multiplier les logements d'insertion, ou encore les logements d'urgence, ne doit pas être une finalité en soi ! Le risque majeur de l'immobilier, comme son nom l'indique, c'est l'*immobilisme* : quand nous signons des conventionnements sur trente-deux ans, cela signifie que pendant tout ce temps, le logement en question sera un logement social. Il faudrait pouvoir disposer de financements plus flexibles, faute de quoi on crée des rigidités, dans un domaine où il n'y en a déjà que trop.

Par ailleurs, nous manquons aussi de logements intermédiaires à proposer aux personnes qui ne sont plus en situation d'insertion, car l'aide fiscale concernant ce type de logements n'est pas très attractive, et nous avons du mal à mobiliser les financements nécessaires. Nous aimerions nouer des partenariats avec des offices d'HLM pour qu'ils puissent accueillir des personnes sortant de nos logements d'insertion ; en retour, nous pourrions accueillir en insertion des familles en grande difficulté, sous réserve qu'elles acceptent l'accompagnement par les bénévoles que nous proposons.

Les immeubles haussmanniens

Int. : *En fait, votre projet de mixité sociale à l'échelle d'un immeuble est un peu un retour aux immeubles haussmanniens, qui comprenaient un rez-de-chaussée réservé aux commerçants et à la conciergerie, un premier et deuxième étages destinés à des gens aisés, les suivants à des personnes plus modestes, et enfin les combles aux pauvres et aux bonnes. Toutes ces catégories sociales coexistaient très bien. L'arrivée de l'ascenseur a banalisé les différences entre les étages, et il est même devenu plus chic d'habiter au cinquième qu'au premier.*

B. D. : Les ascenseurs ont sans doute contribué à la réduction de la mixité sociale, mais celle-ci est aussi la conséquence des politiques d'appréhension foncière mal maîtrisées. Est-il juste que les quartiers les plus urbanisés sur le plan de l'équipement et des transports, et donc les plus aidés par la nation, se trouvent les quartiers les plus chers, excluant de fait les personnes aux ressources modestes ?

La ville se construit à partir de l'aménagement de l'espace, au carrefour de trois pouvoirs : le politique, l'économique et le culturel ; c'est dire combien sa maîtrise est difficile.

Sur quoi porte la mixité ?

Int. : *Sur quoi porte la mixité sociale dont vous parlez ? S'agit-il de la mixité entre riches et pauvres ? Entre personnes d'origine française et d'origine étrangère ?*

B. D. : On n'aborde pas la mixité en termes de ressources économiques comme on aborde la mixité sur le plan culturel ; cela dit, les populations les plus pauvres sont souvent aussi les populations d'origine étrangère. Sur les trois mille cinq cents familles que nous avons logées, deux mille étaient dans ce cas.

En revanche, certaines familles très pauvres, d'origine étrangère, possèdent cependant une culture qui leur permet de s'intégrer facilement. Je me souviens, par exemple, d'un médecin algérien qui avait dû quitter Alger précipitamment parce que son associé avait été assassiné ; nous lui avons trouvé un logement, mais son arrivée dans l'immeuble a mis celui-ci en ébullition. Un jour, la gardienne, qui lui était hostile, comme la plupart des gens, était en train de laver le hall d'entrée ; le locataire algérien s'arrête ; la gardienne lui dit de passer, mais il lui répond : « *Non, Madame, votre travail mérite d'être respecté* ». Jamais on ne lui avait parlé de cette façon ! Cette anecdote a fait le tour de l'immeuble, et les gens se sont rendu compte que cette personne n'était pas seulement un Arabe, mais aussi quelqu'un qui avait de la culture. Au bout de quelque temps, il a réussi à nouer des relations amicales avec plusieurs d'entre eux.

La mixité avec ce genre de personnes, qui sont elles-mêmes très désireuses de s'intégrer, ne pose pas trop de problèmes, et en revanche génère une ouverture sociale extraordinaire. Nous rencontrons des difficultés beaucoup plus graves avec des personnes qui se trouvent en situation très difficile de chômage de longue durée, éprouvent un profond sentiment de révolte et veulent en découdre avec la société.

Mais il y a aussi d'autres formes de mixité sociale. Par exemple, l'UNAFAM (Union nationale des amis et familles de malades mentaux) a beaucoup de mal à faire accepter la présence de personnes handicapées dans un immeuble, et doit parfois faire face à des procès. On voit aussi apparaître des problèmes par rapport à des personnes très âgées qui deviennent dépendantes. Au fond, le travail pour la mixité sociale, c'est le refus de l'intolérance.

La montée des ghettos

Int. : *Votre démarche est admirable, et en même temps elle représente une telle somme d'efforts qu'elle est presque désespérante, surtout quand on constate qu'actuellement, les ghettos réservés aux riches, qu'on a vu naître aux États-Unis, commencent à apparaître en France, notamment dans la région de Toulouse. Face à ce paroxysme de ségrégation, que peut-on faire ?*

B. D. : Avancer en désespéré ! C'est vrai que la bataille en faveur de la mixité sociale a un coût important pour la collectivité ; mais on peut aussi se dire que si l'on ne faisait pas cet effort, le coût social serait encore plus important. Toute la question est de sortir des formules incantatoires et de s'atteler au travail. L'insertion par le logement fonctionne ; encore faut-il dire comment elle fonctionne et comment faire en sorte qu'elle débouche vraiment sur l'autonomie. Bien souvent, les gens ont été tellement "cassés" par ce qu'ils ont vécu qu'ils ne peuvent pas vraiment s'en sortir ; en revanche, leurs enfants parviendront peut-être à l'autonomie. Nous avons ainsi logé une famille maghrébine dont un des enfants est aujourd'hui à HEC, d'autres dont les enfants font des études de médecine. C'est dans vingt ans que l'on mesurera en quoi le logement aura été une chance pour l'insertion.

Et puis tout ce travail qui peut paraître une goutte d'eau, toutes ces difficultés pour lever des capitaux, pour gérer ces logements, pour accompagner ces personnes, tout cela, même si cela se voit peu, laisse une trace indélébile sur ceux qui l'ont vécu ; c'est une trace d'humanité dans notre société.

Int. : *Est-ce que, paradoxalement, l'essentiel des résultats de votre travail ne se trouve pas du côté des bénévoles ? Votre association les aide à fabriquer de la fraternité et du sens, et c'est par là que notre société se reconstruit.*

B. D. : Ceux qui viennent travailler avec nous sont de grands pessimistes... qui refusent d'en rester à ce pessimisme. Habitat et Humanisme est un mouvement de résistance, et quand on révèle aux gens qu'il y a une possibilité de résister, on canalise une énergie qui leur permet de s'investir. C'est une aventure, mais comme le dit Christian Bobin dans *L'homme qui marche* : « *L'homme n'a peut-être pas d'autre choix que celui d'une parole vaine ou d'une parole folle* ».

Présentation de l'orateur :

Bernard Devert : prêtre, aumônier d'un centre anticancéreux ; formation juridique ; expérience de dix ans comme directeur d'une société de promotion immobilière, avant son ordination ; fondateur de l'association Habitat et Humanisme.

Diffusion février 2003