# Assemblée citoyenne

# « Le pouvoir d'habiter »

## Remise du Livre blanc de l'habitat
## Et Débats flash

## COMPTE RENDU DES ECHANGES

Lors de l'Assemblée citoyenne organisée par le Conseil de Développement ce 15 décembre 2022 sous la thématique "Le pouvoir d'habiter", deux débats-flash ont été lancés simultanément auprès des citoyens, chacun étant animé par un professionnel.

### Débat en salle Louis Pradel :

### Choisit-on toujours son lieu d'habitation ?

Le débat « Choisit-on toujours son lieu d'habitation ? » a été animé par la sociologue la **Camille Duthy**, qui a réalisé une grande enquête sur les personnes vivant seules dans l'espace urbain. Elle aborde la question posée comme une problématique centrale dans ce débat. Pouvoir changer de logement au long de sa vie est bien plus complexe depuis 50 ans. Cela demande de faire plus de choix, de faire plus de concessions qu'auparavant.

**Les parcours de vie sont plus morcelés, découpés, sujets à des bifurcations**. Les moments de transition vécus sont des moments où l'on est plus fragile socialement et matériellement. Cette situation amène à se demander :

- Comment sécuriser ces parcours ?
- **Comment les accompagner pour ne pas se retrouver dans des situations compliquées ?**
- **Comment faire pour que ces bifurcations ne se transforment pas en ruptures ?**

Ces bifurcations sont liées à des aspirations individuelles, pensées à l'aune des valeurs d'autonomie et d'indépendance. Pour autant, l'idée de lien social est capitale car ces changements ne veulent pas dire que l'on a moins besoin des autres. Se rencontrer et partager reste essentiel à la société. Il s'agit d'une préoccupation des Français qui disent de plus en plus souffrir de la solitude.

**Il y a un équilibre à trouver entre le maintien du lien social et le respect de l'autonomie de chacun.** On peut légitimement se demander : « Comment avoir des logements qui pallient à la solitude tout en préservant la tranquillité ? »

**Jean-Noël Freixinos**, Directeur Général de Grand Lyon Habitat, explique que **le métier des bailleurs sociaux** consiste aussi à favoriser le parcours résidentiel des personnes aux ressources modestes. Des actions sont menées pour **adapter le logement à chacune des étapes de la vie**. Selon une étude du CEREMA, les propriétaires changent de logement tous les 7 ans. A l'inverse, **pour les locataires, les mouvements dans le parc immobilier public a tendance à s'allonger**. L'étude met en évidence que les durées des déménagements sont plus étendues. Historiquement, le déménagement était une phase assez rapide. Aujourd'hui, ses étapes tendent à s'allonger.

Les freins qui empêchent les mouvements rapides des ménages impactent les bailleurs sociaux qui n'ont pas la capacité de trouver des solutions facilitant les mutations des ménages. Le paradoxe s'accroît à mesure que l'attente de logement social se fait forte. **40% des personnes en logements sociaux qui souhaitent obtenir une mutation ne trouvent pas forcément de réponse**.

**Mathieu Blot**, Directeur général de Nexity, présente la mission de développement de projets neufs sur l'agglomération lyonnaise. La période lui paraît **paradoxale**. D'une part, **les attentes n'ont jamais été aussi fortes**, notamment en termes de créativité lors du processus de création de logements. D'autre part, **le temps de gestation des projets n'a jamais été aussi long**. Cette période complexe appelle à étendre les habitudes de coopération entre les acteurs de l'habitat et les élus.

## Le regard « décalé » d'un participant sur la question posée

**Faut-il toujours pouvoir être acteur de son choix de logement ? N'est-ce pas devenu une injonction ? Ne faudrait-il pas apprendre à vivre avec des contraintes plutôt que de toujours avoir le choix ?**

Un participant insiste sur le fait qu'il peut exister une souffrance liée au fait d'imposer de choisir car tout le monde vit avec des contraintes non choisies. **Penser que l'on devrait être triste car l'on n'a pas choisi le fait réagir.** Alors que le lieu d'habitation devait par le passé être le foyer mythique de la famille, la vie d'aujourd'hui n'est plus la même : **devrait-on garder une idée mythique du logement que l'on doit maîtriser parce qu'il définit notre bonheur ?** Selon cette vision, personne ne trouvera jamais son bonheur.

**Camille Duthy** rejoint les remarques sur la question de l'autonomie. Il existe une certaine pression sociale à faire les bons choix, de montrer que l'on est capable d'être acteur de soi-même. La question posée « Choisit-on toujours son logement ? » peut être envisagée sous différents angles : comment réduire les inégalités et faire en sorte que chacun ait le moins de contraintes possibles ? Comment l'action publique peut encadrer cela ? Pouvoir choisir son logement, c'est permettre à chacun de vivre selon ses aspirations, ses envies et non pas seulement ses moyens.

klaxoon

Choisir son logement : un impératif jamais atteignable

*La remarque de ce participant a été relayée sur le tableau blanc Klaxoon. L'idée de choisir son logement serait un idéal sociétal inatteignable.*

## L'enjeu du vivre-ensemble

### Les besoins spécifiques sont-ils forcément conciliables ?

Une participante insiste sur le fait que **les besoins sont différents en fonction du type de ménages** : jeunes actifs, jeunes parents avec enfants en bas âge ou personnes retraités. **Vivre ensemble, les-uns au-dessus des autres peut être compliqué**. Une réflexion est à mener sur ce « principe de réalité » et de besoins spécifiques qui évoluent au cours de la vie.

klaxoon

Les besoins des familles évoluent (de jeunes parents, à des parents dont les enfants ont quitté le logement, puis en tant que retraités) et leurs seuils d'acceptation des nuisances également.

*Une contribution pointe la difficulté à supporter les nuisances du voisinage en fonction des besoins spécifiques reliés à chaque moment de vie.*

### Témoignage spontané d'un étudiant en colocation dans le quartier Ainay, ayant du mal à s'intégrer au quartier du fait d'un conflit avec les propriétaires de l'immeuble.

« Au bout de quelques mois en colocation, les voisins n'acceptaient pas les 4 étudiants, provoquant des conflits. Ouvrir la fenêtre et discuter était devenu impossible. Le calme était demandé d'un côté, les menaces se sont faites pressantes de l'autre »(« parler de notre cas en assemblée générale des copropriétaires »).

Dans les quartiers privilégiés, cette acceptabilité de l'autre est ténue. **Le locataire n'est pas consulté dans les démarches de copropriété : cela réduirait peut-être les conflits et permettrait de mieux ouvrir le dialogue.**

L'association La Clef œuvre pour le développement de l'habitat coopératif afin de faire vivre la mixité en centre-ville car beaucoup de personnes en sont exclues et la capacité à faire des logements neufs y est très réduite.

## L'enjeu de la mixité sociale

**Comment éviter de cloisonner les publics des résidences universitaires, ou de personnes âgées ?**

Un participant réagit à la question posée en faisant remarquer que **la proposition n°19 du livre blanc de l'habitat « Favoriser le vivre-ensemble et la qualité de vie collective par la pluralité des habitats, des typologies de logements et des usages » devrait être primordiale**.

La proposition 19 devrait être la toute première à mettre en œuvre car elle résout beaucoup d'autres propositions

*Une contribution du tableau blanc en ligne fait référence à cette dernière idée selon laquelle la proposition n°19 devrait passer avant les autres du fait de sa pertinence quant aux questions de vivre-ensemble. Le vivre-ensemble est perçu par plusieurs participants comme un socle, un pilier du pouvoir d'habiter.*

**Jean-Noël Freixinos** ajoute que **la politique de préemption du foncier est un outil puissant mobilisé par la Métropole**. Elle permet d'acquérir des terrains au sein de quartiers peu pourvus d'habitats à loyer modéré, permettant de développer la mixité sociale. **Favoriser la mixité d'usages en rez-de-chaussée est également important** afin de rendre les bâtiments attractifs en leur donnant d'autres fonctions que l'habitat.

La mixité ne va pas de soi. **Un vrai travail est à réaliser pour accepter l'Autre dans ses différences.** Un travail collectif doit être fait pour **déconstruire des imaginaires collectifs** encore à l'œuvre. **En réalité, 70 % des habitants peuvent accéder au logement social.**

Selon une participante, la **mixité sociale passe aussi par une accessibilité aux services publics** et aux crèches. Une question à traiter de façon globale à l'échelle du quartier voire au-delà. Cela est difficile de trouver des logements adaptés en fonction des besoins des ménages.

## L'enjeu de l'accompagnement des parcours

**Quels moyens pour l'accompagnement des parcours ? Quels rôles pour les métiers de l'accompagnement ?**

En réaction à la question posée, un autre participant fait remarquer qu'une partie de **la solution d'accompagnement est à trouver dans le Bail Réel Solidaire (BRS)**, une location à longue durée mise en place par les organismes fonciers solidaires (OFS) permettant de faciliter l'accès à la propriété immobilière aux futurs acquéreurs.

En complément, **Mathieu Blot** explique qu'une multiplicité de parcours type est proposée par les collectivités lorsqu'elles soumettent des projets aux opérateurs immobiliers comme Nexity.

klaxoon

Le choix du meilleur logement possible dépend de notre connaissance et de nos contraintes mais mieux ne veut pas dire "bien". Il me semble qu'un non-choix qui mène à du "bien" est plus acceptable qu'un choix qui est du "mieux" mais pas du "bien". Après du choix qui donne du "bien" c'est le mieux.

*Selon une contribution en ligne, le choix dépend du degré de connaissance et des contraintes rencontrées par chacun. Chacun fait de son mieux pour choisir.*

*L'idéal serait de pouvoir choisir un logement qui apporte du bien-être et non pas le meilleur logement qu'il soit possible d'obtenir. Il s'agit d'un des enjeux de l'accompagnement des parcours.*

## L'enjeu difficile de la mutation de logement

**La mobilité faible des logements sociaux a-t-elle un impact sur la sous-occupation des logements ?**

Un participant considère que la densité revient à avoir plus d'habitants dans les bâtiments existants, à l'inverse d'une sous-occupation.

**Jean-Noël Freixinos** explique que **la mobilité dans le parc social s'est considérablement réduite** dans une échelle de temps modeste. La rotation est passée de 12 à 6%. Un phénomène lié à la **capacité réduite des locataires à sortir du parc car paupérisés** aujourd'hui.

Les demandes de mutation de logements comportent des contraintes telles que l'immobilité géographique. Lorsqu'une personne est âgée, elle veut souvent changer de logement dans le même immeuble car toute sa vie sociale est dans le quartier.

klaxoon

Comment accéder aux logements aujourd'hui quand les coûts sont exorbitants ?

*Une personne alerte à travers le tableau blanc sur la difficulté à accéder à un logement [de son choix] du fait des forts écarts entre la valeur des biens immobiliers et les capacités financières des demandeurs de logements.*

**Le lieu d'habitation relève-t-il du logement, du quartier, de la ville ?**

Une contrainte peut forcer l'habitation dans un quartier mais on peut avoir choisi la ville, le logement lui-même...

*Le degré de « non-choix » du logement souhaité pourrait être variable et à relativiser en fonction de ce que l'on entend par « lieu d'habitation » : l'échelle du logement n'est pas celle de la ville. Certains demandeurs mettent l'accent sur une échelle en particulier.*

## L'enjeu d'accompagnement des demandes non satisfaites

Le 3ème arrondissement est le plus demandé par celles et ceux en attente de mutation. Les attributions sont difficiles. **Les personnes doivent être accompagnées pour comprendre l'indisponibilité de leurs choix**, le processus d'attribution. Beaucoup de demandes ne sont pas satisfaites car certains préfèrent éviter les quartiers sensibles ou vus comme tels (Guillotière, …) rendant difficile la mixité. Ces quartiers sont parfois qualifiés de « ghetto ».

Une personne se demande si le processus de recherche d'un logement social n'est pas sans issue (un « cul-de-sac »).

Le logement social : une voie de garage ?

*En réaction, **Camille Duthy** informe que le terme de « ghetto » employé spontanément lors d'un échange pour désigner les quartiers sensibles est très connoté négativement. En réalité, les travaux en **sociologie urbaine décrivent le ghetto comme un lieu où la mixité sociale est réduite à son minimum, c'est-à-dire qu'il concerne aujourd'hui davantage les quartiers les plus riches**.

## L'enjeu d'adaptation des logements aux besoins spécifiques et aux personnes à mobilité réduite

**Existerait-il un référentiel pour connaître les adaptations**

**Témoignage spontané d'une employée d'un guichet de demandeurs de logements : beaucoup de demandes dans des lieux bien desservis qui, in fine, ne peuvent être satisfaites.**

Une participante en situation de handicap témoigne de la difficulté à avoir le choix d'un logement adapté aux besoins divers des personnes à mobilité réduite. Si le statut d'étudiant facilite les démarches, une fois à l'âge adulte le processus de choix pâtît d'un manque de référentiel. **Un référentiel est attendu pour que la demande de logements corresponde à l'offre.**

En réaction, un participant fait porter à connaissance une initiative marseillaise de dispositif d'observation du logement en situation de handicap, rassemblant les bailleurs sociaux et privés. Il s'agit aussi d'identifier les ressources existantes.

Ras-le-bol des logements « tous pareils » avec de mini chambres.

*Un contributeur en ligne manifeste son désaccord avec une tendance à l'uniformisation de la disposition des logements qu'il observe dans son quotidien.*

Les trois intervenants disent ressortir enrichis de ce débat qui a englobé plusieurs préoccupations relevant du lien social et du vivre ensemble. Plusieurs questions ont pu être soulevées :

**Quelles moyens et méthodes, quels leviers d'action commune ?**

Ils sont unanimes et conscients qu'il reste de nombreuses marges de progression et des actions à mettre en place pour débloquer les parcours résidentiels des ménages.

## SYNTHESE ET CONCLUSIONS

### Camille Duthy sur le débat « Choisit-on toujours son lieu d'habitation ? »:

Elle pointe un décalage entre l'offre et la demande de logements qui peut créer des situations d'exclusion. Les participants se sont interrogés sur la manière dont ce décalage est produit. Par une **évolution des besoins et des parcours de vie qui implique que la mobilité résidentielle et le rapport au logement ont changé**. Cela crée des situations qui nécessitent de **s'adapter**.

**Les habitants peuvent souhaiter être acteurs de leur parcours résidentiel**, vouloir être entendus sur leurs aspirations. Mais être acteur peut également impliquer de se sentir entièrement **responsable** de ce qui advient, ce qui peut aussi générer des risques, du mal-être.

Le débat a également été nourri autour de **la mixité sociale qui est valorisée mais génère aussi de l'inquiétude** sur sa réalisation et les difficultés vivre ensemble avec les autres.

### Makan Rafatdjou sur le débat « Plus d'habitants au m2, pourquoi, comment ? » :

La définition même de densité a été remise en question dans ce débat : les indicateurs pour mesurer la densité (par exemple : le nombre d'habitants à l'hectare…) sont importants mais la densité n'est pas réductible à ces indicateurs.
Les participants ont discuté autour de l'exemple du quartier de la Part-Dieu dans lequel les résidents mais aussi les salariés, les voyageurs de la gare, les usagers du centre-commercial vivent et font vivre ce quartier.

La question principale semble être **la qualité d'un lieu et du vivre ensemble** dans un quartier ou une vile.
Pour éviter l'étalement urbain, il faut faire de la **densité de qualité, désirable, à partir des aspirations des habitants** (cf notamment : rapport de voisinage).

Une autre question est celle qui de la sociologie de la densité : à partir de quand un quartier est mono-sociologique et à partir de quand cela pose des problèmes ou pas en termes de vie quotidienne des habitants ? Ce n'est pas quantifiable. L'appréciation de celle de la densité perçue et vécue.
**La densité est réelle mais aussi et surtout perçue et vécue.**

## Renaud Payre : « on est à la croisée des chemins »

La manière de penser et de vivre la ville évolue profondément. Les métiers des aménageurs, des promoteurs et des bailleurs et des élus sont transformés.
C'est aussi pour cela que la Métropole a pris le risque de réaliser le Livre blanc de l'habitat, en se confrontant à la parole habitante.

Le modèle de la ville tentaculaire, qui concentre tous les pouvoirs avec une logique de ruissellement vers l'extérieur est remis en cause. Les habitants doivent tous devenir acteurs de cette ville. **La ville a du bon et est un territoire qui peut permettre d'embarquer tout le monde dans la transition écologique**.

**Quelle densité est désirable, souhaitable par les habitants ?** Quand les familles quittent la presqu'île ou les autres quartiers les plus chers, c'est un échec politique.
La mixité est un terme dont il faut se méfier. La ville a été le foyer de la civilisation et du progrès social quand elle a été mêlée. C'est le lieu du mélange qui fait progresser collectivement. **On s'est replié dans une forme d'individualisme (« pas un immeuble devant chez moi »).**

« Ce qui entrave notre liberté est un marché immobilier et du logement qui ne permet d'exercer réellement le pouvoir d'habiter ! »

**Laurence Boffet** remercie les services de la Métropole et notamment la Direction de la prospective et du dialogue public et ses prestataires, tels que les animateurs de Planète publique ainsi que les membres du Conseil d'organisation du Conseil de développement.