



# **Université du citoyen**

**Séance plénière du samedi 23 septembre 2006**

## **Le logement social :** **Entre politiques publiques et attentes** **individuelles**

**Avec**  
**Bernard Hofmann**  
**Chargé de cours à l'Institut d'Etudes Politiques de Grenoble**

En partenariat avec  
la Ville d'Eybens et le Conseil Communal de Consultation des Citoyens (4C).  
**Contact : Annie Mouraille (tél. 04 76 60 76 45)**



## Intervention de Bernard Hofmann

### Présentation

J'ai travaillé pour un organisme de logement social pendant 35 ans et il y a vingt ans, j'ai entrepris des études à l'Institut d'Etudes politiques (IEP) de Grenoble. Puis, il y a une dizaine d'année, on m'a proposé d'enseigner à l'IEP. J'étais donc à la fois un professionnel dans le logement social et un enseignant à l'IEP. Quand je suis parti à la retraite, j'ai gardé les tâches d'enseignement à l'IEP où j'ai deux grandes spécialités :

- le logement social et toutes les problématiques liées à l'habitat,
- la place, le rôle et la nature des structures d'économie sociale (les mutuelles, les associations et les coopératives)

Par ailleurs, je suis administrateur à l'OPAC 38 depuis plus de 20 ans.

### Histoire du logement social : une approche sociopolitique

L'histoire du logement social est assez récente puisqu'elle remonte au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle.

J'ai intitulé mon intervention : « Le logement social et ses destinataires, une approche sociopolitique ».

En effet, le logement social n'a pas toujours eu le même destinataire, contrairement à ce que l'on pourrait penser.

J'utiliserai une approche sociopolitique, parce que j'articulerai ces deux domaines. D'une part, la question du logement se pose dans le cadre de la question sociale et, d'autre part, le logement est intimement lié, non pas à la question des partis, mais à celle des choix politiques.

Tout cela nous permettra de comprendre comment cet objet, le logement social, s'est constitué et comment son histoire éclaire les enjeux actuels. Ces éléments nous éclaireront sur la situation de crise actuelle ouverte du logement. Nous verrons que cette crise n'est pas de même nature que celles que l'on va connaître au fur et à mesure du temps, et parallèlement nous verrons la réactivation d'un débat qui s'est posé dès le 19<sup>ème</sup> siècle.

### Le logement est une dépense majeure pour les ménages

Rubriques	Part du budget en %				
	1960	1970	1980	1990	1992
<b>Alimentation Boissons Tabac</b>	<b>33.3</b>	<b>26.0</b>	<b>21.4</b>	<b>19.3</b>	<b>18.9</b>
<b>Habillement</b>	11.0	9.6	7.3	6.5	6.2
<b>Logement chauffage éclairage</b>	10.4	15.3	17.5	18.9	20.3
<b>Equipement et entretien du logement</b>	11.0	10.2	9.5	8.0	7.7
<b>Total Logement</b>	<b>21.4</b>	<b>25.5</b>	<b>27.0</b>	<b>26.9</b>	<b>28.0</b>
<b>Santé</b>	<b>5.0</b>	<b>7.1</b>	<b>7.8</b>	<b>9.5</b>	<b>10.0</b>

Il est assez curieux de remarquer qu'on se focalise sur le salaire, ce qui est normal, mais moins sur les dépenses nécessaires. Or le logement est une dépense obligatoire et elle pèse lourdement sur le pouvoir d'achat des familles.

Ce tableau montre qu'en 1992 le logement est passé devant la nourriture dans les dépenses des ménages. En effet, l'alimentation est passée de 33,3% en 1960 à 18,9% en 1992. Pendant ce temps-là, le logement passait de 10,4% à 20,2%. Actuellement, il représente 24,3% du budget des ménages.

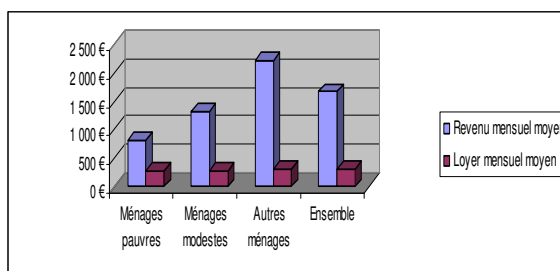
La dépense pour le logement est une moyenne qu'on soit locataire ou propriétaire. La rubrique « total logement » comprend les équipements et l'entretien du logement. Globalement, le logement a un impact majeur sur le budget des ménages.

### Revenu et loyer moyen en 2002 selon le niveau de vie

⋮

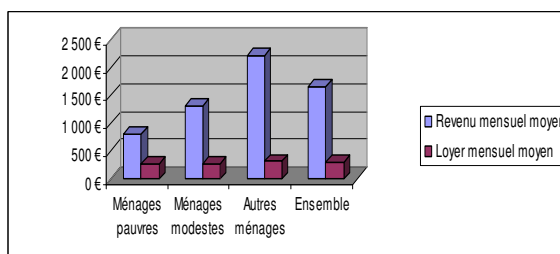
#### ■ Secteur Social

	Revenu mensuel moyen	Loyer mensuel moyen
■ Ménages pauvres	820 €	274 €
■ Ménages modestes	1 320 €	280 €
■ Autres ménages	2 218 €	319 €
■ Ensemble	1 668 €	299 €



#### ■ Secteur privé

	Revenu mensuel moyen	Loyer mensuel moyen
■ Ménages pauvres	820 €	274 €
■ Ménages modestes	1 320 €	280 €
■ Autres ménages	2 218 €	319 €
■ Ensemble	1 668 €	299 €



Paradoxalement, le logement est aussi onéreux pour les familles à bas revenus. S'il n'y avait pas les aides aux logements, les familles pauvres paieraient quasiment la même chose que les autres ménages (50 € de différence) et ne pourraient pas se loger. Parallèlement, plus on a de revenu, plus on peut accéder à la propriété ; et plus à un moment, on cesse de rembourser un prêt.

Du point de vue macro-économique, le logement représente 21% du PIB, chiffre relativement stable puisque que la part du logement n'a augmenté que d'un point depuis 1992. Par contre, les aides reçues ou les avantages conférés par l'Etat oscillent entre 1,5% et 1,75% du PIB. L'Etat n'intervient vraiment qu'à la marge dans le logement. Cela représente tout de même 316 milliards d'euros, dans le compte logement de 2002.

Pour les ménages, le logement représente une dépense centrale et a un poids économique majeur.

## **Par sa dimension socio-économique, le logement est au cœur de la société**

J'utiliserai le terme logement par commodité, mais il faut aller un petit peu plus loin que le logement.

Le logement est un abri contre les aléas de la nature, il est quantifiable (il y a des matériaux, de la mise en œuvre) et peut être appréhendé par le marché, ce que ça coûte physiquement.

Par contre, en passant du logement à l'habitat, on entre dans un domaine plus complexe. Quand nous louons un logement ou que nous l'achetons, nous ne choisissons pas seulement un endroit où nous allons séjourner, mais où nous allons avoir des rapports avec l'environnement extérieur dans toutes ses dimensions, économiques, culturelles, politiques, sociales, etc.

Cela permet de comprendre que, pour les mêmes prestations, le fait que le logement soit situé à un endroit particulier (à la Villeneuve de Grenoble ou à Meylan), ce n'est pas la même chose. Pourtant du point de vue de la prestation et de la qualité de la prestation, c'est la même chose.

Donc, l'appréhension par le marché est plus tôt délicate, puisque les mêmes prestations ne pèsent pas le même prix suivant l'endroit où est situé le logement.

Le logement social, pour sa part, est le fruit de l'initiative privée au moment de la révolution industrielle (aux alentours des années 1830, en France). Le logement social n'est pas une conquête du mouvement ouvrier, c'est une conquête bourgeoise et je vous expliquerai pourquoi et comment.

Le logement social désigne des destinataires particuliers au delà de la catégorie globale des personnes à faible ressources, c'est-à-dire il va dire ceux pour qui on destine ces logements. Ces catégories vont changer au fur et à mesure du temps.

A cela s'ajoute une caractéristique française : l'État ne s'engagera que progressivement, avec réticence, et avec de fréquents retours en arrière.

## **La question du logement ouvrier et de l'ordre social : la réponse philanthropique**

La question du logement se pose au moment de la révolution industrielle.

Les usines sont créées près des villes, où sont présents les moyens de communication, d'échanges, les ressources financières et énergétiques (eau, charbon, bois, etc.) pour faire tourner les machines. Donc, une population de la campagne vient vers les villes et la population des villes explose à cette époque-là. Par exemple, Roubaix, la ville du textile, comptait 4 500 habitants en 1811. En 1831, il y a 12 500 habitants, et en 1881, 120 000 habitants. C'est une véritable explosion urbaine pour toutes les grandes villes industrielles. Tous ces paysans qui viennent travailler en ville ont besoin de se loger. Or en matière de logement, il n'y a rien. Ainsi la caractéristique du logement ouvrier va être : surpeuplement et insalubrité.

On a beaucoup écrit sur le logement au 19<sup>ème</sup> siècle.

Le docteur Villermé, auteur en 1840 de « l'Etat physique et moral des ouvriers dans les fabriques de coton de laine et de soie » écrivait : « Sans instruction, sans prévoyance, abrutis par la débauche, énervés par les travaux des manufactures, entassés dans des caves obscures, ou dans des greniers, ils sont exposés aux rigueurs de l'hiver, beaucoup sont en proie à des maladies héréditaires. »

Voilà le tableau idyllique de la population ouvrière dans les villes manufacturières. Selon le docteur Villermé, la situation des ouvriers est un état de fait : comme ils ne peuvent pas payer, il est normal qu'ils aient l'habitat le plus insalubre. Pour information, la journée de travail est de 15 heures par jour et 6 jours par semaine.

Quelque soit la dimension de la famille, le logement des ouvriers est constitué d'une pièce, un garni, c'est à dire une pièce sommairement meublée.

Pour corser le tout, l'offre de logement est aux mains des propriétaires privés. En effet, il n'y a pas d'offre publique du logement à cette époque-là. Il y a ce qu'on appelle le système du principal propriétaire. Le propriétaire d'un immeuble délègue à quelqu'un, généralement le commerçant en pied d'immeuble, le soin d'encaisser les loyers à sa place et d'administrer le bien et les locataires ne voient jamais le propriétaire. La population ouvrière habite généralement dans les chambres de bonnes, ou même dans les caves, les débarras, c'est-à-dire des locaux où on ferait mieux d'entasser des biens que des personnes.

Les logements sont insalubres et il faudra attendre le baron Haussmann (2<sup>ème</sup> empire) pour voir les premiers travaux, à Paris, d'adduction d'eau et d'assainissement par la voie du tout à l'égout.

Ainsi l'offre de logement est aux mains des propriétaires privés qui contrôlent le marché. Autour de cette situation va se créer un phénomène qui explique l'apparition du logement social.

D'abord, il y a la peur des ouvriers que Jacques Chevalier a appelé, « classe laborieuse, classe dangereuse ».

Je vous rappelle que jusqu'en 1848, il n'y a pas suffrage universel : ne votent que ceux qui atteignent un certain niveau d'impôt. Il n'y a pas de liberté d'association, elle a été supprimée en 1791, elle n'apparaîtra qu'en 1901. Il n'y a pas de liberté syndicale (loi sur les syndicats en 1884). La population ouvrière est complètement exclue de la société politique.

Pour vous donner une idée de la façon dont on considère les ouvriers dans les classes bourgeoises, voici quelques extraits d'écrits de l'époque :

Saint-Marc Girardin écrit dans le journal des débats en 1831 : « notre société commerciale et industrielle a sa plaie comme toutes les autres sociétés. Cette plaie se sont les ouvriers. » Ces ouvriers sont considérés comme étant un véritable danger pour la société, mais dont on ne peut pas se passer.

Dunoyer dans « De la liberté du travail » écrit : « Quoique leurs ressources diminuent, ils continueront à pulluler car un des malheurs inséparables de leur condition serait de manquer de vertu dont ils auraient besoin pour user avec retenue des pouvoirs du mariage. Il n'est pas de situation des familles d'ouvriers qui arrivent à limiter leur fécondité et en proportionner les effets. »

Selon l'auteur, il faudrait que les ouvriers ne fassent pas plus d'enfants qu'il n'y a débouché sur le marché du travail.

Pourquoi les ouvriers font-ils beaucoup d'enfants ? L'absence de protection sociale rend nécessaire d'avoir plusieurs sources de revenus, il faut que tout le monde travaille, y compris les enfants. Les enfants sont une garantie du niveau de vie. En plus, des phénomènes ont irrigué l'idée que les ouvriers étaient débauchés, par exemple la prostitution à la fin de la journée d'usine.

Ceci dit la population ouvrière croît, elle croît tellement qu'un auteur a pu écrire après la Commune de Paris : « Une armée immense, décidée est prête, elle attend l'heure favorable pour se lever et s'emparer par la force, le crime et par l'assassinat du capital et de la propriété. » Vous pouvez sentir l'intensité de la peur ouvrière qui irrigue les classes dirigeantes de l'époque.

Comme toujours, il n'y a pas homogénéité et l'ouverture vient du patronat et c'est le fait principalement des catholiques sociaux. Il s'agit d'une caractéristique française : les catholiques se sont toujours intéressés à la question du logement. Un exemple, l'Abbé Pierre. Et ça a commencé dès le 19<sup>ème</sup> siècle par ce qu'on appelle l'idéologie patronale.

Le promoteur de l'idée patronale est Frédéric Le Play qui est le fondateur de la sociologie catholique. Le Play est un conservateur, un homme de l'ancien régime, il est nostalgique de la période avant la révolution où le seigneur avait autorité sur ses sujets sur son territoire, mais en retour de quoi il assurait leur protection.

Il en déduit un système qui découle de la famille. Le père a autorité sur sa femme, qui doit lui obéir en tout et sur ses enfants. La relation est une relation d'autorité. Mais le père doit assistance, c'est-à-dire protection. C'est le schéma de l'ancien régime. En le transcrivant dans l'entreprise, le patron (on peut vraiment parler de patron à cette époque-là), a autorité sur ses ouvriers, ils lui doivent obéissance et en retour le patron doit assistance. Cette conception est le développement des œuvres sociales d'entreprise. Dans ces œuvres sociales, il y aura les cités ouvrières.

Le logement social est né de l'idéologie du patronage, qui permet de sauvegarder les positions des uns et des autres, et être un facteur de stabilisation sociale. Il ne s'agit plus d'une logique d'affrontement aux populations ouvrières, mais d'une logique d'intégration. Pour des raisons évidentes, la population ouvrière doit être fixe et stable dans les entreprises. Les machines doivent fonctionner en continu, il faut donc avoir une population ouvrière stabilisée, encadrée dans la discipline industrielle, c'est-à-dire qu'il ne doit pas se passer n'importe quoi à l'intérieur de l'entreprise. Pour information, les ouvriers sont payés à la journée, la loi sur la mensualisation date de 1970.

Et le bon moyen d'encadrer est d'offrir des services qui fixent à demeure la population ouvrière près des usines et donc de les loger à proximité. Les promoteurs de la mise en œuvre du patronage et en même temps des cités ouvrières sont les philanthropes, c'est-à-dire ces chrétiens sociaux, amateurs de bonnes œuvres, industriels qui ont bien souvent des fonctions électives.

L'épidémie de choléra en 1832 à Paris accélère la réalisation des cités ouvrières. Le docteur Villermé, chargé du rapport sur l'épidémie de choléra, constate que 52% des ouvriers qui habitent les garnis ont été touchés par l'épidémie. Mais 4,9% de la population qui habite dans les immeubles de luxe ont été eux aussi touchés. Le problème n'est pas les 52 % qui ont été touchés, mais, ce sont les 4,9 ! Dès lors qu'il y avait des foyers d'épidémie dans les logements ouvriers, la population bourgeoise pouvait en être la victime.

Engels a écrit : « Les vilains quartiers où s'entassaient les travailleurs constituent les foyers de toutes les épidémies qui périodiquement éprouvent nos cités. Les germes du choléra, du typhus, de la fièvre typhoïde, de la variole et autres maladies dévastatrices se rassemblent dans les zones pestilentielles et polluées de ces quartiers ouvriers. Ils ne meurent jamais complètement, ils provoquent des épidémies qui alors se propagent au-delà de leurs foyers jusque dans les quartiers les plus aérés et les plus sains. C'est alors que la bourgeoisie philanthrope se dote d'une noble émulation pour la santé de leurs ouvriers. »

La dignité de la population ouvrière répond à la crainte de la dangerosité de la population ouvrière et aux risques de santé publique que font peser les ouvriers sur la société.

Toutes les conditions sont réunies pour que ces philanthropes et ces industriels commencent à proposer des solutions. L'Etat reste complètement muet, il est régaliens (armée et police). Il n'y a pas de ministère du travail, le ministère du travail est celui de l'intérieur.

Ces industriels et ces philanthropes ne vont pas proposer tout à fait les mêmes solutions. La nature des solutions qu'ils proposent nous renseignent sur ce qu'il y a derrière.

Dollfus est le patron d'une grande entreprise de filature à Mulhouse, dont il est le maire. Il fait construire à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, un ensemble de pavillons en accession à la propriété. Pour ça, il crée une société au capital de 600 000 francs de l'époque. 300 000 francs sont apportés par une dotation d'Etat (en fait, pas tout à fait d'Etat – Napoléon III avait confisqué les biens de la famille d'Orléans et en a rétrocédé une partie pour l'amélioration du logement ouvrier) et 300 000 francs sont répartis en 600 actions (dont Dollfus qui se réserve 55 % - il intéresse les autres industriels à prendre des parts dans le capital pour le reste). Sa société est à but lucratif, constituée par un actionnaire majoritaire (lui) et d'autres actionnaires du bassin mulhousien. Il s'agit de l'archétype d'une société anonyme d'HLM.

Menier, chocolatier, à Noisiel, dans la région parisienne, emploie 1700 ouvriers. Il fait construire des maisons en locatif qui appartiennent à l'usine. Autour de cette ensemble de maisons, il crée des magasins coopératifs, des dispensaires, un asile (école maternelle). Menier n'est pas comme Dollfus un conservateur, il est classé à gauche à l'Assemblée nationale.

Godin, fabricant et créateur de poêles en fonte, à Guise (Aisne), réalise le « familistère », un ensemble locatif et collectif sur le modèle du phalanstère de Fourier, dont il est le disciple. Basé sur Versailles, le familistère est composé d'un bâtiment central et de deux bâtiments latéraux autour d'une grande cour carrée, utilisant des méthodes révolutionnaires : aération naturelle, appartements modulables et circulation entre les trois bâtiments à l'abri des intempéries. En face, il y a un théâtre, une bibliothèque et une piscine.

Il s'agit ici de l'immeuble collectif avec tous les services que Godin appelait les équivalents de la richesse. Il l'appelait d'ailleurs : « le palais social », cette dénomination était juste à l'époque car les bourgeois dans les grandes villes n'étaient pas aussi bien logés. Godin habitait dans le familistère, en concubinage (à l'époque !). A sa mort, il a légué l'usine et le familistère à une association ouvrière qui a géré les biens jusqu'en 1968, date à laquelle l'usine et une partie des logements ont du être vendus à cause de la crise.

Nous voyons au travers de ces trois propositions de cette même élite d'industrielle, trois manières d'aborder la question. Et, au cœur de ces trois manières, il y a la question du locatif ou de l'accession à la propriété.

Du côté de Dollfuss, on pense que l'accession à la propriété a un caractère éducatif. Emile Cheysson écrit : « La possession de sa maison opère sur l'ouvrier une transformation complète. Avec une maisonnette et un jardin, on fait de l'ouvrier un chef de famille vraiment digne de ce nom, c'est-à-dire moral, prévoyant, se sentant des racines et ayant autorité sur les siens. C'est bientôt sa maison qui le possède, elle le moralise, l'assied, le transforme. » On prête des vertus à l'accession à la propriété qui sont des vertus d'épargne, de morale et de conduite sociale. A ce propos, pour moi, Jean-Louis Borloo est un homme du 19<sup>ème</sup> siècle.

On pense aussi que « l'agglomération dans une même maison d'un grand nombre de ménages étrangers les uns aux autres joue rarement d'un paisible harmonie intérieure, et peut donner lieu à des graves désordres ». D'ailleurs un commentateur de l'époque disait à propos du familistère de Guise : « on sentait peser sur le familistère la calotte du communisme ». C'est dire comment on prêtait des vertus diabolisantes à l'immeuble collectif.

## **La fédération de l'initiative privée et l'intervention progressive de l'Etat : répondre à la crise du logement des familles d'un salariat en expansion**

Les fondations du logement social sont posées à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle.

Le mouvement des cités ouvrières prend rapidement le nom HBM – habitation à bon marché – et pour cela, dans le cadre de l'exposition universelle de 1889, a lieu un congrès des habitations ouvrières : congrès international des habitations à bon marché.

Dans la foulée de l'exposition universelle, la société française d'HBM est créée pour populariser l'idée des logements ouvriers. Son fondateur, Jules Siegfried, député maire du Havre, conservateur, dit : « C'est à l'initiative individuelle ou à l'association privée qu'il appartient de trouver la solution appropriée à chaque cas particulier. L'intervention de l'Etat ou de l'autorité locale sur le marché devant faire concurrence à l'initiative privée à tarifier les loyers doit être écartée. » La société française d'HBM refuse l'intervention de l'Etat et des communes.

Sur le plan du positionnement politique, Henry Fleury-Ravarin, secrétaire de la société française d'HBM, écrit : « Le meilleur moyen d'entraver la propagation des idées socialistes dans la classe ouvrière me semble consister dans la division des œuvres sociales. Il est indispensable de montrer aux ouvriers que l'amélioration de leur sort n'est pas nécessairement liée à un bouleversement brutal de notre organisation, qu'il existe des institutions capables d'apporter un remède efficace aux souffrances dont ils se plaignent. »

Non intervention de l'Etat, non intervention des communes, antisocialisme sont les fondements du logement social, aussi curieux que cela puisse paraître.

Il est plus aisé de comprendre maintenant pourquoi le logement social n'est pas une création du mouvement ouvrier. D'ailleurs, le mouvement ouvrier en France reste hostile au logement social jusqu'au milieu du 20<sup>ème</sup> siècle.

La loi Jules Siegfried, en 1894, instaure les comités d'HBM, qui permettront de créer des sociétés d'HBM. Ils peuvent utiliser les fonds de la caisse d'épargne et de la caisse des dépôts et consignation. Ils peuvent avoir des prêts intéressants pour construire des logements ouvriers. Ces comités d'HBM sont devenus les SA d'HLM, maintenant les entreprises sociales pour l'habitat (par exemple, le SDH dans l'Isère).

En 1906, la loi Strauss (un modéré, radical socialiste) élargit les dispositions de la loi de 1894 et rend obligatoire les comités départementaux d'HBM. Elle permet aux communes d'intervenir dans le financement du logement HBM et aux sociétés coopératives d'HBM de se développer. Les coopératives d'HBM vont devenir les coopératives d'HLM (le passage d'HBM à HLM se fait en 1950).

En 1908, Ribot crée les sociétés de crédit immobilier, qui mobilisent des fonds pour l'accession à la propriété, permettant d'acheter des biens pour les familles à revenus modestes. Actuellement, il s'agit de la chambre syndicale des crédits immobiliers.

Bonnevay, en 1912, crée les offices d'HBM. Par cette loi, le droit est reconnu aux communes de constituer des offices qui permettent de construire des logements destinés aux familles ouvrières. Ensuite, les communes pourront intervenir dans le financement. On ne parle plus du blocage où les communes ne doivent pas intervenir, mais l'Etat n'intervient toujours pas.

Les offices d'HBM vont au fur et à mesure du temps se scinder en deux : les offices d'HLM (les offices administratifs) et les OPAC (office public d'aménagement et de construction, à partir de 1971) par exemple, l'Opac 38.

Maintenant, loi EMS prévoit qu'il n'y ait qu'un seul statut : les offices d'habitat qui vont être la formule Opac.

En 1925, tous ces organismes sont fédérés au sein de l'Union des fédérations d'organismes HBM, qui va devenir l'UFOHLM qui s'appelle maintenant l'Union sociale pour l'habitat.

La structure institutionnelle du logement social dès le début du 20<sup>ème</sup> siècle est en place.

De nombreuses institutions ont été mise en place, mais pendant ce temps-là, le logement est complètement en panne.

En effet, en 1914 quand éclate la grande guerre, les ouvriers sont toujours aussi mal logés. L'initiative privée ne réussit à loger qu'environ 2% de la population ouvrière, or, il y avait 3 millions d'ouvriers à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. La crise est immense et la guerre amène des restrictions qui vont rendre la situation encore pire au lendemain de la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale.

Entre les deux guerres, petit à petit, l'initiative privée révèle ses limites.

La première intervention de l'Etat dans le domaine du logement a lieu en 1920 avec Loucheur (un moderniste, industrialiste, plutôt conservateur) et Bonneval (plutôt modéré). Ces deux députés déposent un projet de loi visant à construire et financer un programme de 500 000 logements sur 5 ans avec des logements en accession à la propriété (HBM) et en locatif, donc un programme d'Etat, sur le budget de l'Etat.

Le projet de loi est déposé en 1920 et la loi est votée en 1928, ce qui montre bien la réticence à voir l'Etat intervenir dans le domaine du logement, malgré une crise importante. La situation a guère évolué par rapport au 19<sup>ème</sup> siècle : des logements d'une pièce par famille. A cela s'ajoute les destructions de la guerre, c'est une crise ouverte, une crise quantitative et qualitative.

La loi est votée en 1928 et le budget est divisé par deux. On s'en tient à 250 000 logements en 5 ans.

En 1929 a lieu le crack boursier. Même si la France est peu touchée par rapport aux autres pays européens, le programme n'a pas été conduit à son terme.

Ainsi, à la veille de la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale, les destructions de la 1<sup>ère</sup> guerre sont à peine effacées.

A cela s'ajoute que le nombre de destinataires du logement social s'accroît, ce n'est plus seulement la population ouvrière qu'il convient de loger, mais les familles en général, du fait du développement du salariat.

Au lendemain de la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale, malgré les destructions, le gouvernement de Gaulle et les suivants décident de financer prioritairement le redressement industriel, avec l'aide du plan Marshall qui n'intervient pas du tout sur le logement. Le logement sera le parent pauvre, même si le ministère de l'urbanisme et de la reconstruction est créé en 1945. Les niveaux de construction sont tellement faibles qu'ils ne sauraient répondre aux besoins. Pour mémoire, pendant que 50 000 logements sociaux HBM sont construits en France, il y en a 500 000 en Allemagne, alors que la France n'était pas moins ravagée par la guerre.

Des choix d'orientation politique sont faits dans l'objectif du redressement industriel, même si on reconstruit dans les zones les plus dévastées (le Havre, Brest, etc.).

En 1950, la revue Esprit fait une enquête sur le logement des parisiens : la pièce unique reste toujours le standard. Naturellement, peu de logements sont dotés d'un cabinet de toilette.

La réponse publique a, elle aussi, été insuffisante et au lendemain de la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale, il va y avoir des phénomènes cumulatifs.

- augmentation de la population urbaine : elle passe de 53% en 1946 à 70% en 1968. C'est l'exode rural : un énorme déplacement de population vers les villes. Actuellement la plus grande partie de la population vit dans la ville (80%).
- Explosion de la fécondité : le baby-boom commence en 1942 et se poursuit jusqu'en 1964 (2,7 à 3 enfants par femme).
- Développement industriel : l'industrie est dopée et elle manque de main d'œuvre. On fait donc appel à la population d'origine immigrée (portugais, espagnols, italiens, polonais et du Maghreb). Cette population passe d'1,64 million en 1946 à 2,62 million en 1968, majoritairement pour l'industrie automobile.
- 1,5 millions de rapatriés d'Algérie et du Maghreb à partir des accords d'Evian en 1962.

La situation du logement est complètement catastrophique.

L'Abbé Pierre, scandalisé par la situation, réussit à accéder au micro de RTL et lance son fameux appel de l'hiver 1954. Cet appel va conduire à une prise de conscience de l'opinion publique que la crise du logement était quantitative et qualitative.

En effet, des bidonvilles fleurissent dans toute la couronne parisienne et quand on dit des bidonvilles, des villes : 15 000 résidents à Nanterre, dans le bidonville de la Folie (le bien nommée). Le dernier bidonville a été détruit en 1976 à Nice.

Les pouvoirs publics commencent à réagir, mais c'est surtout, de Gaulle en 1958 qui frappe le grand coup pour l'intervention de l'Etat de manière autoritaire et déterminée : la création des ZUP (zones à urbaniser en priorité). Des grands ensembles sont construits selon un modèle industriel, parce qu'il s'agit de construire beaucoup, vite et sain.

On se base sur la division de le Corbusier : on construit à un endroit pour loger, ensuite des endroits où on consomme, d'autres où on travaille et des endroits où on se cultive. Ces endroits sont monofonctionnels et normalisateurs parce qu'ils sont standardisés.

Tout le monde en veut : les maires se battent pour avoir des grands ensembles, bien qu'ils n'aient pas droit au chapitre puisque c'est le préfet qui décide. On en est si fier qu'on les mets sur des endroits où on les voit : en haut des collines. Les grands ensembles vont permettre de régler la question quantitative à peu près et vont apporter des éléments de confort inconnus jusqu'alors : les enfants peuvent avoir leurs pièces, (on passait de la pièce dans les années 50, à un appartement), les WC intérieurs (pas si courant avant), une salle de bain, de l'air et du soleil.

Les grands ensembles sont plébiscités par la population, car ils représentent un élément d'accession au confort d'une très grande partie de la population et tout ça va bien fonctionner pendant un certain temps.

Les premiers grands ensembles datent de 1954 (Sarcelles), puis leurs constructions s'achèvent en 1974, avec la circulaire Guichard qui interdit les grosses opérations.

## **Le tournant libéral de la réforme : vers une redéfinition de la place du logement social**

Le tournant libéral conduit à la réforme du financement du logement, acte majeur et qui pèse encore actuellement.

Valéry Giscard d'Estaing commande un rapport à Raymond Barre, premier ministre, afin de faire le ménage dans le financement du logement. Selon le rapport de 1975, la croissance va se poursuivre et l'inflation restera forte. La crise quantitative du logement est réglée par les grands ensembles, il convient maintenant d'entrer dans l'ère du qualitatif. Les HLM ont bien travaillé mais il faut désormais laisser la place au marché. On se situe ici dans l'un des retours de l'intervention de l'Etat en matière de

logement. La décision n'est pas d'abandonner complètement le logement au marché, mais on introduit des modifications majeures.

Alors qu'il y avait des dizaines de prêts pour le logement social, le gouvernement instaure un prêt unique : le PLA (prêt locatif aidé). Au moment de la réforme, les taux d'intérêt étaient de 3,6% sur 40 ans et l'Etat bonifiait les prêts de la Caisse des dépôts. Le taux passe à 6,95% sur 30 ans. Ce renchérissement du coût de la production des logements va aussi avoir une influence sur la qualité des logements.

Pour pouvoir absorber le choc, le gouvernement crée l'APL (aide personnalisée au logement) en pensant qu'avec la poursuite de la croissance, les familles vont continuer à voir leur situation s'améliorer donc elles vont accéder à la propriété. D'ailleurs, le PAP (prêt d'accèsion à la propriété) est créé.

Dans la distribution des crédits, le gouvernement offre aux organismes HLM deux fois plus de crédits en PAP qu'en PLA.

Un double renversement s'opère puisqu'on augmente le prix de façon à ce qu'il se rapproche le plus possible du marché immobilier et les taux d'intérêt se rapprochent de plus en plus du taux du marché monétaire. Alors, l'APL permet aux familles de s'en sortir, mais sans avoir d'action sur le marché. Et les familles sont incitées à accéder à la propriété.

Par conséquent, la population des classes moyennes ou des doubles salaires ouvriers qui vivaient dans les grands ensembles s'en va dans les maisons Phénix, prendre des logements en accession à la propriété puisqu'il y a ce produit pour eux. Mais cette population était l'infrastructure des associations dans les quartiers.

A cela s'ajoute l'émergence et l'approfondissement de la crise socio-économique, alors qu'on pensait qu'il n'y aura pas de crise ou alors, des mouvements simplement conjoncturels.

La loi Quillot, en 1982, met un peu d'ordre dans les rapports locatifs et donne des droits aux locataires et des droits importants qui protègent les locataires du privé, le public étant soumis à des règles beaucoup plus contraignantes. Mais cette loi va avoir un effet pervers : des propriétaires privés préféreront geler leurs biens plus tôt que de les louer dans les conditions que leur impose la loi Quillot. Donc il va y avoir une rétention de logements. La loi Quillot introduit le Conseil national des rapports locatifs qui permet d'arbitrer entre les grandes organisations de locataires et les grandes organisations de propriétaires, sur le modèle patronat – syndicat (organisme qui existe encore), selon l'idée qu'il fallait réguler aussi les augmentations de loyers pour éviter que cela pèse trop sur les ménages.

## L'approfondissement de la crise socio-économique : action sociale sur et par le logement

La crise du milieu des années 80 est particulièrement aigue.

**Situation économique des locataires en dessous du seuil de pauvreté**  
(Office Français des conjonctures économiques)

<b>Situation Economique (OFCE)</b>	<b>Ensemble 86/87</b>	<b>HLM 86/87</b>
<b>Locataires sous le seuil de pauvreté</b>	<b>7.20 %</b>	<b>9.70%</b>
<b>Locataires sous le seuil de grande pauvreté</b>	<b>3.70%</b>	<b>4.20%</b>
<b>Situation sociale (Paugham/Zoyem)</b>		
<b>Sociabilité faible et très faible</b>	<b>20.70%</b>	<b>28.30%</b>

Ils représentent 9,7% des locataires en HLM, contre 7,2 % pour l'ensemble de la population. Les locataires sous le seuil de grande pauvreté constituent 4,2 % de la population HLM, contre 3,7% pour l'ensemble.

Des sociologues ont réalisé une enquête à long terme sur la sociabilité, c'est-à-dire sur l'intensité des rapports avec le voisinage, l'environnement, suivant un échantillon représentatif de la société française et un échantillon représentatif de la population dans le logement social. On voit qu'il y a 8 points de différences. En 86/87, il y a déjà eu les rodéos des Minguettes. Mais d'après cette enquête, on sent que l'ampleur de la crise des quartiers est constituée.

<b>Situation Economique (OFCE)</b>	<b>Ensemble 93/94</b>	<b>HLM 93/94</b>
<b>Locataires sous le seuil de pauvreté</b>	<b>8.70%</b>	<b>15.90%</b>
<b>Locataires sous le seuil de grande pauvreté</b>	<b>4.%</b>	<b>6.30%</b>
<b>Situation sociale (Paugham/Zoyem)</b>		
<b>Sociabilité faible et très faible</b>	<b>24.80%</b>	<b>31.50%</b>

En 93/94, il y a deux fois plus de pauvres dans le parc social et 2 points de plus pour ceux qui sont sous le seuil de grande pauvreté. Pour la sociabilité, il y a 7 points.

Nous voyons en filigrane de ce tableau que la situation économique et les tensions sociales se sont aggravées du milieu des années 1980 aux années 1990. A cela

s'ajoute une explosion des divorces et du chômage. En 1973, le chômage concernait 4,3% de la population active, dans les années 90, on approche des 11%.

Nous voyons bien que dans ces cités ouvrières, ces grands ensembles, dont la partie la « plus fortunée » est partie, tous ces ouvriers spécialisés se retrouvent délogés par la restructuration de l'industrie automobile. Des tours entières, des quartiers entiers de travailleurs se transforment en quartiers de chômeurs. A Roubaix, des quartiers comptent de 30% à 40% de chômeurs.

Nous voyons l'importance de la crise sociale enracinée à l'intérieur des quartiers par le changement des situations de ceux qui y habitent. Pire encore, ceux qui y arrivent sont encore plus pauvres que ceux qui sont déjà là. Entre 1986 et 1993, on a eu cette explosion de ménages sous le seuil de pauvreté. Non seulement le « stock » s'appauvrit et le « flux » est encore plus pauvre et vient appauvrir le stock. Il s'agit d'une paupérisation structurelle des quartiers.

La politique de la ville est mise en place. A l'époque de la commission Dubedout en 1983, on pensait que mettre un bon coup de collier pendant 10 ans suffirait. En effet, le bâti avait vieilli, souffert, la crise de l'énergie augmentait les charges de chauffage. On pensait qu'il suffisait de rénover selon la célèbre formule : si les ascenseurs fonctionnent, la population s'en trouvera mieux.

Mais on a découvert, petit à petit, que non seulement il ne fallait pas relâcher l'effort, mais que les problèmes n'étaient pas simplement liés à l'état physique des bâtiments, au logement social mais à la nature de la question sociale qui se pose dans notre pays.

Du coup, le balancier des alternances politiques conduira à mettre plus sur les bâtiments ou plus sur l'action sociale, et la politique de la ville est un mélange des deux.

La loi Besson en 1990 introduit le développement des politiques sociales de l'habitat où la priorité est donnée à l'accès. Cette loi est caractéristique d'un changement de braquet de l'intervention de l'Etat. L'Etat veille à ce que la population la plus pauvre puisse accéder au logement, mais comme le logement social est embouteillé, cela va contribuer à la paupérisation des quartiers. L'Etat tente de libérer un peu d'initiative privée, mais elle se fait prier pour prendre des locataires dont elle ne sait pas très bien s'ils peuvent payer le loyer. Pour remédier à cela, des dispositifs sont mis en place : les fonds d'aide au retard de loyer (fond de solidarité logement), les plans départementaux pour le logement des plus défavorisés, etc. Ces dispositifs interviennent dans la foulée de la loi sur le RMI (1990).

Avec la Loi Besson, on est sur une action sociale sur le logement, et non plus sur une politique du logement social.

## **Nouveaux défis, et redistribution des cartes**

Le renouvellement urbain est la nouvelle réponse des pouvoirs publics quand on s'est aperçu que quand on avait réhabilité deux fois le même bâtiment, il fallait se poser la question d'une 3<sup>ème</sup> réhabilitation.

L'idée est que ces grands ensembles ne sont plus viables, qu'il faut casser la physionomie très repliée sur elle-même. Le modèle industriel des grands ensembles faisait qu'il n'y avait pas de rue traversante dans les quartiers, à l'exception de la Villeneuve à Grenoble qui est un quartier ouvert avec le parc, des réseaux de circulation.

Il faut donc déplacer une partie de la population, en faisant venir d'autres types de population afin d'établir la mixité et assainir la situation de ces quartiers.

Au 19<sup>ème</sup> siècle, on pensait qu'il fallait répartir la population dans la ville. De nos jours, la même idée consiste à diffuser la population qui a pris des mauvaises habitudes dans ces quartiers là, en faire venir une nouvelle sur d'autres statuts d'occupation, accession à la propriété, etc.

L'objectif est de faire ressembler ces quartiers à la ville traditionnelle et de faire en sorte que les habitants s'approprient l'endroit où ils sont, c'est la résidentialisation, mais ceux qui sont résidentialisés ne sont pas propriétaires de leur logement et cela fait la différence.

Le renouvellement urbain est une nouvelle réponse.

On s'aperçoit que les plus défavorisés pour la loi Besson, sont maintenant les « classes moyennes » (doubles salaires, 1 800 € mensuel, des familles un peu plus aisées que les smicards), car elles connaissent des difficultés de logement.

En effet, la réforme de 1977 a eu un effet à long terme : plus le prix du logement social se rapprochait du marché, plus le marché tirait vers le haut, en impliquant la généralisation de l'APL. Donc, le logement social ne pouvait plus freiner le prix du marché et l'immobilier n'a plus de contrôle, de régulation, l'Etat n'a plus de levier pour pouvoir agir sur le marché du logement. Par exemple, au Danemark où le parc public est important, il donne le prix du marché, donc les propriétaires privés doivent s'aligner. Mais quand il y a un contre poids en terme de marché qui est insuffisant, le marché délire. En plus, on demande de garanties incroyables pour louer un logement dans le privé et les propriétaires choisissent ceux qui peuvent apporter le plus de garantie.

La pauvreté salariée, qui existait déjà dans les pays anglo-saxons, est arrivée soudainement. On voit une montée en puissance des demandes de logements de ces salariés de l'hôtellerie, la restauration, le nettoyage, la grande distribution, etc. à temps partiels au SMIC, avec une famille, un revenu de 700, 800 € qui ne trouvent pas à se loger. Or, ces salariés, dont on ne peut pas dire qu'ils vivent aux dépens de la société, ont des revenus insuffisants pour faire face aux dépenses de logement dans le privé et tout juste dans le logement social.

La crise actuelle du logement est de nature différente de celle du 19<sup>ème</sup> siècle ou au lendemain de la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale. Globalement 400 000 logements sont construits par an, mais seulement 25% de ces logements sont destinés à des logements sociaux. Les autres sont pour ceux qui ont déjà un bien qui le revendent et qui accèdent ou pour les familles les plus aisées, c'est-à-dire des logements qui ne vont pas à ceux qui légitimement en ont besoin.

### **Recomposition majeure des actions de l'Etat**

L'ensemble des interventions de l'Etat a cru de manière importante mais tend maintenant à se stabiliser. Les dépenses fiscales augmentent (exonérations) et les dépenses budgétaires ont tendance à baisser.

En milliards de francs de l'année 1990	1975	1980	1985	1990	1995
Ensemble des interventions de l'Etat	53,9	67,3	80,1	79,6	74,9
Dont interventions budgétaires	37,2	44,2	57,2	48,3	47,7
Dont dépenses fiscales	16,7	23,1	22,9	31,3	27,2
<b>Total</b>	<b>107,8</b>	<b>134,6</b>	<b>160,2</b>	<b>159,2</b>	<b>149,8</b>
Structure en %, ensemble des interventions de l'Etat	100%	100%	100%	100%	100%
Aides à la pierre	52,5%	34,3%	38,6%	20,2%	18,6%
Aides à l'investissement	12,9%	20,2%	12,0%	15,6%	8,6%
Aides à la personne	3,6%	11,1%	20,8%	24,8%	36,0%
Aides au plus démunis	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,4%
Dépenses fiscales	31,0%	34,4%	28,6%	39,3%	36,4%

Source : Mouillard Michel, Besoins en logement et interventions publiques, ACMIL, 1999

Les aides à la pierre correspondent à des coûts de production du logement qui tire le marché vers le bas. 52% des aides à la pierre en 1975, 18,6% en 1995 (conséquences de la loi de 1977).

Les aides à l'investissement ont baissé, signifiant une baisse des aides sur la production de logement social.

Les aides à la personne ont été multipliées par 10, avec la mise en place de l'APL. Cela montre bien que le levier des aides à la personne est inefficace pour réguler la question du logement. Nous voyons ici une démonstration frappante. Or, il est évident que tant qu'on ne pèse pas sur le marché, on ne peut pas avoir une politique. Dans le domaine des besoins sociaux vitaux, la politique de priorité aux allocations personnelles ne peut permettre en aucune mesure de régler le problème

Le mouvement HLM perçoit le tiers des aides publiques. Bien sûr, le privé est l'essentiel de l'offre locative, mais faut-il aider le privé ? La question se pose.

Les aides à la personne concernent majoritairement les autres secteurs locatifs.

Les aides à la pierre vont, c'est normal, au logement social parce que c'est lui qui est visé par l'aide à la pierre.

Les aides fiscales sont quatre fois plus importantes pour le secteur locatif et l'accèsion à la propriété privée que pour le logement social.

Ce tableau montre bien que la capacité que s'est donnée l'Etat à peser sur le marché est inexistante, de fait, on a une spéculation sur un bien qui est un bien nécessaire à notre vie.

Pour finir, je pose trois questions :

- Jusqu'où doit-on laisser faire le marché en matière de logement ?
- Le logement social : solidarité nationale ou addition de solidarité partielle ?
- Le logement : aller vers un droit opposable ? Peut-on revendiquer un logement ? À qui ?

Jusqu'où laisser aller le marché ?

Une de mes étudiantes a été chargée par une DDE de prendre les plans de financement des opérations qui ont été lancées sur son territoire de 2001 à 2004 et d'étudier qui a payé quoi.

La part du prêt caisse des dépôts a baissé de 12,5%.

La part du 1% logement a augmenté de 13,26% (la contribution des entreprises à l'effort de construction des logements, pris sur les salaires, donc c'est le salarié qui paye).

Le total des prêts reste à peu près stable, mais la composition des prêts a été modifiée de manière significative.

Du côté des subventions, la part de l'Etat a baissé de 5,6%, alors que celle des collectivités locales a augmenté d'autant.

Les fonds propres ont augmenté pour la période de 2,6%, ce qui veut dire que les organismes HLM ajoutent de l'argent pour boucler les plans de financement. Ce qui signifie que les locataires du parc social, dont on sait qu'ils se paupérisent de plus en plus, paient pour boucler les opérations de logements qu'on construit pour ceux qui viennent. Cela veut dire très clairement qu'il y a eu substitution entre la solidarité nationale, c'est-à-dire la solidarité de toute la nation, au détriment, par compensation, des solidarités partielles des collectivités locales (venant des impôts locaux qui sont les plus injustes), et sur les fonds propres des organismes c'est-à-dire les locataires des logements sociaux.

## **Débat**

Question : Quelle est la marche de manœuvre d'une collectivité locale ? Or une commune appartenant à une communauté d'agglomération a peu de marche de manœuvre. Quelle est la marge de manœuvre d'une communauté d'agglomération ?

Réponse : Depuis la loi « liberté et responsabilité locale » de 2004, les communautés d'agglomération, de communes et les communautés urbaines ont la possibilité de bénéficier des aides à la pierre par une convention triennale avec l'Etat. Ainsi les organismes HLM s'adressent à la communauté d'agglomération au lieu de la DDE.

La communauté d'agglomération peut voir dans ce moyen, la possibilité de conduire une politique du logement. Toutefois, elle ne maîtrise pas ce que l'Etat lui délègue.

Pour le logement social, il y a plusieurs catégories de prêts :

PLUS (prêt courant HLM, classique),

PLAI (plutôt destiné aux défavorisés, aux familles très modestes, qui ont moins de 60 % des plafonds de ressources – c'est l'essentiel de la demande et c'est là qu'on a le moins de crédit),

PLS, qui n'ont quasi aucune aide de l'Etat mais qui sont rangés dans le logement social et qui s'adresse aux catégories plus moyennes ou qui ont des ressources qu'on peut qualifier de correctes.

Les communes ont le droit du sol, elles délivrent les permis de construire. Si une commune ne veut pas de logement social, la communauté d'agglomération aura beau insister, on ne voit pas pourquoi la commune en question se précipiterait sur le logement social alors qu'elle n'en veut pas, ni sa population. Il y a des communes qui préfèrent être taxées pour ne pas faire du logement social sachant que ça pose des problèmes. Meylan, par exemple, a 10,9 % de logements sociaux, pas construits par la municipalité actuelle.

Une commune qui veut faire du logement social, doit mettre de l'argent, et en mettre de plus en plus : afin de raisonner dans l'avenir et de limiter les charges, elle doit réaliser des logements à la norme HQE (haute qualité environnementale). De plus, quand une municipalité décide de construire des logements sociaux, les futurs voisins

pétitionnent parce qu'ils pensent que des voyous (arabes bien sur) vont mettre la pagaille. On a une résistance de la population qui a une représentation du logement social : les émeutes de novembre 2005, les problèmes réels qui existent dans les grands quartiers, dans tous quartiers.

Par exemple, à la Villeneuve d'Echirolles ou aux Minguettes à Vénissieux, il y a des ensembles dont personne ne parle, tout est calme, par contre il y a d'autres endroits, qui sont maudits, où personne ne veut aller.

Dans les dossiers de demande, les demandeurs indiquaient qu'ils ne voulaient pas certains quartiers, maintenant, avec la crise du logement, ces mentions ont disparu parce que les demandeurs prennent ce qu'il y a.

Donc, il faut un maire courageux, qui explique, qui va payer en plus. Le maire va voir les demandes au CCAS de sa commune augmenter. En plus, ce n'est pas forcément une prime pour se faire relire.

On peut comprendre la difficulté dans laquelle se trouvent les élus, c'est pour ça qu'à mon avis, je pense que la délégation aux intercommunalités n'est pas une bonne chose. Avant quand l'Etat imposait, les maires pouvaient dire je n'étais pas d'accord, mais l'Etat me l'impose, ce qui permettait de faire avaler la pilule à la population. Se défausser de cette manière là sur la communauté de communes ou d'agglomération est impossible. Les communes ne sont pas prêtes à se précipiter à avoir du logement social, même s'il s'en construit un peu plus depuis quelques temps. L'essentiel est un travail de pédagogie sur la population.

Remarque : Le prix des loyers sur les constructions neuves est une autre difficulté pour les collectivités locales. Malheureusement des populations ne peuvent pas avoir accès au logement et doivent se contenter de Villeneuve, du Village Olympique parce que les loyers ne sont plus à la portée de tous. On en demande toujours plus aux locataires qui paient une partie des nouveaux logements, participent au maintien du bâti.

Remarque : le quota de 20% de logement social est un faux problème. A Chambéry, Louis Besson proposait que le préfet impose le pourcentage.

Réponse : J'ai entendu Louis Besson, ministre, intervenir sur cette question là. La loi SRU permet normalement au préfet de se substituer si la commune ne remplit pas ses obligations. Voyez-vous un préfet se mettre, dans la situation actuelle de faiblesse de l'Etat, d'intervenir dans le domaine du logement ? Je vous rappelle la vieille culture française qui consiste à intervenir le moins possible dans le domaine du logement. Imaginez un préfet dire au maire de Meylan : demain les terrains disponibles seront pour le logement social, vous préemptez obligatoirement tous les logements qui vont se libérer ! Aucun préfet ne le fera.

Remarque : Pourtant les préfets ont bien agi de cette façon-là pour les gens du voyage. Ça n'a pas posé de problème pour l'Etat d'affronter.

Réponse : Dans le cadre de la loi pour l'accueil des gens du voyage, il s'agit d'une obligation.

Question : Y a-t-il que la construction ? Peut-on acheter des logements vacants, préempter ?

Réponse : Effectivement, les organismes HLM achètent des appartements. Toutefois, le paradoxe est qu'ils bénéficient d'aides inférieures au prix du marché. Par contre, un propriétaire est libre de ne pas vendre à un organisme HLM. Pour les PLAI (pour les

plus défavorisés), ça se fait beaucoup d'acheter un logement dans un immeuble, mais il faut bien préparer les voisins !

Remarque : Dans les copropriétés, il faut tenir un certain standing, niveau de vie et ça met en les locataires à bas revenu en difficulté.

Réponse : La loi De Robien permet d'échapper à l'impôt sur les grandes fortunes, c'est un produit fiscal, un placement.

Question : et la maison à 100 000 € ?

Réponse : Le plan de financement de la maison à 100 000 € de Borloo prévoit de payer le terrain après avoir payé la maison, mais le terrain est très cher.

Quand je vous parlais des maisons Dollfus au 19<sup>ème</sup> siècle, ces petites maisons en accession à la propriété me font penser aux maisons Borloo. Ce produit spécifique est destiné aux familles modestes. Dans la loi « engagement national pour le logement », le Borloo populaire offre la possibilité à un investisseur privé de recevoir des aides fiscales à condition de louer son bien 30% en dessous du marché. Le problème est qu'on est environ à 12€ du m<sup>2</sup>. Un appartement T4 de 100 m<sup>2</sup> se louerait 1200 €, or le prix est supérieur au Smic !

Question : Les jeunes vivant en HLM, qui paient régulièrement leur loyer, pourraient devenir propriétaires du logement qu'ils occupent ?

Réponse : Dans les cas de vente des appartements du parc HLM, il n'y a pas d'antériorité. Actuellement, les HLM ne veulent pas forcément se dessaisir de leur offre locative. Ensuite, la gestion d'un immeuble n'est pas simple dans le cas de certains appartements vendus à un particulier et d'autres appartenant à un organisme HLM.

En Angleterre, les logements sociaux appartiennent aux communes et le gouvernement Thatcher en a vendu massivement. Le système est différent en France et les organismes HLM qui mènent une politique active de vente, ont très peu de demandes. Les produits de la vente servent à donner des fonds propres dans les opérations neuves.

Question : Quelle est la situation dans les autres pays d'Europe ?

Réponse : La tendance générale en Europe est de désengagement de l'Etat vis-à-vis des opérateurs en matière logement. Certains pays comme la Suède ou le Danemark ont un nombre important de logements sociaux et où l'offre locative fait baisser le prix de l'immobilier. En Italie ou en Espagne, le pourcentage de propriétaires est important (70%) En France, 50 %. Donc des situations très variables. Mais la tendance générale est plutôt à l'incitation au privé et moins d'avoir un outil d'intervention publique dans ce domaine-là.