

Paradoxes autour du logement

La crise du logement n'est pas récente. Voilà des années que la Fondation Abbé Pierre en particulier publie un état du mal logement et explicite à travers enquêtes et témoignages ses différentes expressions¹.

En particulier :
- l'augmentation des personnes qui, sans logement, sont contraintes de vivre hébergées chez des tiers ou dans des habitats de fortune, squats, camping à demeure, voitures personnelles ;
- le nombre de situations qui deviennent « sociales » ou « à problèmes » impliquant accompagnement social ou habitat spécifique simplement parce que dans un marché tendu elles sont écartées, discriminées.
Comme toute crise, elle s'exprime par de nombreux paradoxes que nous nous proposons de commenter.

Partout des immeubles qui se construisent et pourtant des files d'attente de demandeurs de logement qui s'allongent et se rallongent

L'ensemble des analyses du logement, celles des services publics comme celles des associations, explicitent la crise actuelle comme la résultante de trois évolutions :

- la réduction importante du parc privé à vocation sociale ;
- la baisse de l'offre actuelle en logements sociaux accessibles² ;
- la transformation démographique et sociale qui touche la société urbaine française.

Le parc privé, et en particulier les logements anciens des centres de villes et des bourgs, tenait en France un rôle social important : fonction à ce point effritée, compte tenu de l'augmentation des loyers et des stratégies de sécurisation des propriétaires (toujours plus de cautions et de garanties), qu'elle disparaît de nombreux quartiers urbains.

Du côté de l'habitat social public, le nombre de logements, aujourd'hui disponibles auprès des organismes HLM et assimilés, est en baisse compte tenu d'une part :

- du stock physique (les logements existants auxquels s'ajoutent ceux que l'on construit et soustrait ceux que l'on démolit),

et de la « mobilité », c'est-à-dire du nombre de ménages libérant chaque année leurs logements.

Parce que le nombre de logements financés dans les années 2000³ était faible, mais aussi parce que de nombreux programmes de démolition ont affecté le parc existant, le stock de logements sociaux n'a cru que faiblement ces dernières années⁴. A cette évolution s'est ajoutée la baisse importante de la mobilité au sein du parc : il y a une dizaine d'années le nombre de ménages qui libéraient chaque année leur logement était évalué autour de 12 %. Actuellement en Rhône-Alpes, ce taux avoisine les 8 %. Perdre un point de mobilité c'est réduire d'un peu plus de 4000 le nombre de logements disponibles !

Enfin, l'évolution démographique et sociale des ménages français (le vieillissement de la population et surtout les divorces et les séparations familiales) ont augmenté considérablement les besoins en logement.

Bien entendu, en matière de financement de logements nouveaux, la relance engagée dans le Plan de Cohésion Sociale devrait, si elle se poursuit, porter des effets dans le moyen terme, au delà des 3 à 5 ans. Par contre, la question majeure sur laquelle nous butons tous se situe à court terme : comment répondre aujourd'hui et demain à tous ceux qui se trouvent sans logement ?

Un droit au logement opposable, mais avec quels logements disponibles ?

Sans entrer dans le détail de la loi (qui supposerait pourtant une réelle explicitation), l'ambiguïté principale se situe à nouveau dans l'application d'un droit en situation de pénurie. Puisque nous sommes confrontés d'abord à un problème quantitatif de manque de logements à loyers maîtrisés, accessibles aux ménages modestes, la réponse se situe du côté de l'offre. Mais plutôt que de promouvoir un « plan Marshall » du logement qui permettrait de construire tous les logements sociaux dont nous manquons, nous nous sommes engagés sur la création d'un droit à un logement... à un logement

introuvable. Au moins ces prochaines années.

Il faut dire que les politiques de logement à vocation sociale sont difficiles actuellement : les prix fonciers comme les coûts de construction sont tirés vers le haut, les subventions de l'Etat sont plafonnées et les budgets des collectivités locales dynamiques en matière de construction sociale ont atteint des paliers difficilement franchissables. Sans compter les habitants des villes souvent réticents à ce que des immeubles sociaux se construisent dans leur quartier. Bien entendu le droit au logement constitue une avancée sociale importante et devrait avoir des effets sur le long terme. Mais, à nouveau, comment gérer le court et moyen terme ?

Les paradoxes expriment souvent des impasses.

Comment y échapper ?

Un des moyens est certainement de refuser d'entrer dans une dualité des situations et des choix.

• dualité dans laquelle se sont opposées jusqu'à présent les politiques du moyen et long terme, politiques urbaines, foncières, financières et les démarches à court terme, solutions d'urgence à une crise de l'habitat et traitement par le social du besoin de logement. Une dualité qui creuse l'écart entre le droit commun et des réponses spécifiques qui perdurent et s'enkystent.

• dualité aussi entre les visions de « l'idéal » (« un habitat décent accessible pour tous ») et celle du « moins pire » (« que personne ne vive sans abri »). Dualité entre d'une part, les normes et ceux qui y accèdent et d'autre part, la marginalisation et la précarisation dans la durée de ceux qui n'ont pas les moyens d'accéder à la norme.

• dualité enfin entre une vision de l'habiter stable et durable (l'habitat comme une demeure) et les modes de vie qui vivent ou subissent le transitoire (du ménage pour la vie à la famille en recomposition)⁶. Dualité dont le risque est de ne sécuriser que ceux qui ont pu un jour devenir propriétaire.

Sommes-nous prêts à rompre ces dualités ? Tel est aussi là un des enjeux de l'habitat, aussi important que celui concernant les prêts et les subventions. ■

¹ Outre les rapports de la Fondation Abbé Pierre, signalons ceux du Haut Comité pour le Logement des Défavorisés ainsi que les dossiers publiés par les grandes fédérations associatives (FNARS, UNIOSS, FAPIL...) et les réseaux Alerte.

² L'appellation « logements locatifs sociaux » recouvre 3 catégories qui se différencient par les subventions et prêts accordés, le niveau de revenu des attributaires et le loyer au m² : Les PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration), les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et le PLS (Prêt Locatif Social). Par « logement accessibles » les acteurs sociaux désignent donc essentiellement les 2 premières catégories de logement, ceux dont les loyers demeurent acceptables pour les ménages modestes.

³ En 2000 étaient financés moitié moins de logements sociaux qu'en 2005.

⁴ Nous renvoyons au dossier « Etat des lieux 2005-2006 », disponible sur le site de la MRIE.

⁶ Le « droit au bail » est une forme de contrat indéterminé mais comment l'adapter aux besoins de la famille en recomposition ou du travailleur étranger en contrat temporaire ?