

COLLECTIF JEUDI NOIR

---

LE PETIT LIVRE NOIR  
DU LOGEMENT

---

À LOUER studio 14 m<sup>2</sup>,  
sombre, sanitaires  
sur palier, chauffage  
aléatoire, mal isolé,  
bruyant, 7<sup>ème</sup> étage  
sans ascenseur, idéal  
jeune couple, garants  
obligatoires **650 € hc**  
Visite ce jour à 17h.  
Curieux s'abstenir.

---

Collectif Jeudi noir

Le petit livre noir du  
logement

2010



La Découverte

# Présentation

« Studio, 14 m<sup>2</sup>, 650 euros par mois. » Vous pensez avoir mal lu ? Détrompez-vous, les annonces de ce type ne manquent pas... À partir d'enquêtes de terrain et de données chiffrées, ce livre manifeste dresse un état des lieux de la crise du logement en France : loyers prohibitifs, scandale des appartements vacants et des bureaux vides, dérives des programmes de rénovation urbaine, inadaptation et marchandisation du parc HLM, fracture immobilière générationnelle, mirage de l'accession à la propriété, résurgence des bidonvilles... Cette expertise militante, plongeant au cœur d'un scandale français, se veut également un réquisitoire contre la démagogie du « Tous propriétaires ! », slogan remis au goût du jour par le président Sarkozy. Enfin, parce qu'ils font toujours partie des nombreux « galériens du logement » pour qui la situation est intenable, les auteurs proposent des pistes de réflexion et des moyens d'action pour en finir avec le mal-logement.

## Les auteurs

Le collectif Jeudi noir a été créé en 2006 pour dénoncer le mal-logement en général et la flambée des prix des loyers en particulier.

# Auteurs du collectif Jeudi noir

Julien Bayou : cofondateur de Génération précaire

Delphine Cazor : chargée de mission « habitat » dans une collectivité locale

Jean-Marc Delaunay : étudiant

Manuel Domergue : journaliste

Magali Fricaudet : spécialiste du droit au logement pour l'Association Juristes-Solidarités

Jean-Roch Letellier : professeur de lettres classiques

Frédérique Longin : chef de projet « politique de la ville » à Limeil-Brévannes, dans le Val-de-Marne

Lionel Primault : cofondateur de Génération précaire

Nadège Sémanne : écrivain public

<[www.jeudi-noir.org](http://www.jeudi-noir.org)>

# Copyright

© Éditions La Découverte, Paris, 2009.

ISBN numérique : 978-2-7071-5989-2

ISBN papier : 978-2-7071-5874-1

## S'informer

Si vous désirez être tenu régulièrement informé de nos parutions, il vous suffit de vous abonner gratuitement à notre lettre d'information bimensuelle par courriel, à partir de notre site [www.editions-ladecouverte.fr](http://www.editions-ladecouverte.fr), où vous retrouverez l'ensemble de notre catalogue.



**La Découverte**

# Table

## Remerciements

### Introduction

1. Mal-logement : état des lieux d'une crise  
Bidonville-sur-Seine  
Minimum vivable
2. Tous propriétaires ? Vraiment ?  
Le lobby des propriétaires  
Petit voyage au paradis fiscal  
Crédit d'impôt et milliards envolés  
Maison à quinze euros ou idée à deux francs ?
3. La face cachée de l'accession à la propriété  
Propriétaire de sa maison ou locataire de sa banque ?  
Des subprimes à la française ?  
La France des copropriétés dégradées  
Vers la fin d'un dogmatisme ?
4. Des rapports locatifs dégradés  
Des loyers délirants  
Des logements vétustes et indécents  
Mieux encadrer les loyers d'urgence !  
Le détournement des aides à la personne  
L'inflation des pièces justificatives  
Le fantasme des impayés  
Des discriminations massives  
Les dégâts du congé-vente
5. Des logements sociaux pas si sociaux  
Un logement social à vie ?  
De quels logements sociaux parle-t-on ?
6. Une fracture immobilière générationnelle  
Bizutage social  
La crise du logement étudiant
7. La fabrique des SDF  
La négation d'une réalité  
Des conditions d'hébergement déplorables  
« Marre des hôtels, les souris ça suffit »

En finir avec les expulsions locatives  
L'arnaque du droit au logement opposable (DALO)

8. Le scandale de la vacance

Taxer pour inciter...  
... et réquisitionner pour contraindre

9. La grande comédie de la solidarité urbaine

Une loi qui démange  
Une loi à faire respecter

10. La marchandisation du parc social

Vers une logique commerciale et patrimoniale

11. « 1 % logement » : Touchez pas au grisbi !

Des millions qui s'envolent  
La réforme, quelle réforme ?

12. Les contradictions de la rénovation urbaine

Une politique de gentrification  
La concertation en option

13. Pour une autre politique du logement

L'offre  
Réguler  
Comment financer ces propositions ?

Conclusion

Annexe. Les réquisitions citoyennes : Pourquoi ? Comment ?

# Remerciements

---

Remerciements chaleureux à Florence Diffre pour ses plaidoiries enflammées, à Disco King pour ses déhanchements militants et à Gilles Bouley pour ses relectures attentives.

Plus sérieusement, merci, bravo et bonnes vacances à Christine Boutin pour toutes les promesses qui nous ont fait chaud au cœur – c'est déjà ça –, à son directeur de cabinet Jean-Paul Bolufer pour son amour des logements à loyers modérés, à son conseiller Julien Custot pour son sens de l'humour, à Patrick Balkany pour avoir fait disparaître les pauvres de sa ville et de sa mémoire, à Patrick Devedjian et Valérie Pécresse pour vouloir faire de même avec le logement étudiant à Antony, et bien sûr à la millionnaire propriétaire du 69 rue de Sèvres, en souvenir de la dette de 80 000 euros qu'elle a infligée à huit étudiants sans-logis : votre cynisme à toute épreuve nous inspire et nous motive !

Enfin, cette introduction à la crise du logement pour les nuls et les secrétaires d'État est dédiée à Benoist Apparu, comme cadeau de bienvenue...

# Introduction

---

**2009.** La bulle spéculative a explosé. Dans le souffle du krach de l'automne 2008, elle a emporté l'ensemble de la finance mondiale et ébranlé les fondements de toutes les économies. L'épicentre de cette crise déclenchée au printemps 2007 est localisé au cœur de la bulle immobilière. Ce cœur porte un nom, c'est l'idéologie de la propriété pour tous, de la propriété tout de suite, de la propriété à tout prix. Cette idée fixe a pris une forme particulière aux États-Unis, paradis des propriétaires : les crédits subprime. Vous êtes pauvres ? Ce n'est pas une raison pour ne pas « accéder » vous aussi. Endettez-vous, sans aucune garantie et à des taux usuraires, mais, rassurez-vous, l'envolée des prix de l'immobilier vous remboursera sans effort. Les nouveaux arrivants sur le marché paieront pour vous, soyez-en sûrs ! Les arbres montent jusqu'au ciel, la croissance est infinie. Sauf que... Sauf que... Aux États-Unis comme en France, les bulles finissent toujours par éclater.

Cette bulle immobilière, notre collectif la dénonce depuis sa naissance, en octobre 2006. Nous avons même annoncé sa fin imminente et brutale. Pour nous, ce phénomène n'était ni rationnel ni durable. Des prix qui doublent en moins d'une décennie ne pouvaient pas continuer à grimper, grimper. À une époque où tous les professionnels du secteur se congratulaient

de la bonne santé de la filière, « moteur de la croissance », « pari sur l'avenir », « garantie pour les retraités », etc., choisir de s'appeler « Jeudi noir » relevait bien d'une forme d'anticipation.

Il faut dire que nous étions bien placés pour parler de cette bulle, parce que, « jeunes galériens du logement », nous en étions – et nous en sommes toujours – les premières victimes. Comme des millions d'autres mal-logés nous subissions et subissons toujours les dommages collatéraux de cette folie alimentée par les spéculateurs et encouragée par les pouvoirs publics : impossibilité de « décohabiter » de chez ses parents, location de chambres de bonne indécentes, loyers prohibitifs, taux d'effort dépassant 50 %, endettement, baux précaires... Si le nom de notre collectif annonçait le remake du krach de 1929, il rappelait aussi la dure réalité du jeudi, jour de sortie du journal De particulier à particulier (PAP), jour de vérité pour des dizaines de milliers de locataires qui comparent leurs revenus précaires et dérisoires aux implacables loyers des grandes villes. Un jour de repli sur des seconds choix trop souvent : on fait une croix sur les toilettes, une croix sur la chambre, une croix sur la salubrité, une croix sur l'intimité, une croix sur la proximité de son emploi ou de sa fac, une croix sur les loisirs, etc. De nombreux candidats finissent par faire une croix sur un vrai bail à eux, ce qui revient à demander un hébergement chez des amis ou à retourner chez ses parents. De croix en croix, au lieu de nous lamenter, nous avons préféré nous unir et... faire la fête pour exorciser la crise du logement.

Notre collectif est parti du quotidien, des effets concrets, sur le terrain, de cette bulle immobilière : les visites collectives d'appartements. Lorsque vingt ou trente candidats attendent dans le couloir dans l'espoir d'obtenir une studette, malgré des

prix qui montent sans cesse, y compris en cours de visite, quand le propriétaire constatant sa puissance se sent autorisé à toutes les exigences à l'égard des aspirants à la location. Jeudi noir est né en dynamitant, le temps d'une invasion provisoire et joyeuse, ce déséquilibre et en subvertissant un rapport de forces inégal à coups de confettis et de tubes disco. Nous avons dispensé à la presse et à ses lecteurs un cours de retour à la réalité accéléré, en interrogeant le bien-fondé des prix : 650 euros pour 12 m<sup>2</sup>, est-ce bien raisonnable ?

Petit à petit, notre pédagogie par l'action s'est déplacée, notre enquête s'est tournée vers des responsables un peu plus importants que les particuliers qui profitent de la pénurie, au détriment notamment des étudiants et des jeunes salariés. Nous avons commencé à envahir les agences immobilières qui proposent pour 200 euros des listes d'appartements souvent déjà loués. Nous avons perturbé les pousse-au-crime du crédit immobilier jusque dans leurs salons feutrés, nous avons occupé les cabinets ministériels et poussé dans leurs retranchements certains élus sur les plateaux télé.

Cette mobilisation au cœur d'un scandale français, que nous avons jouée et mise en scène devant les projecteurs des médias pendant plus de deux ans, sert de fil directeur à cet ouvrage. Au cours de nos aventures, nous avons élaboré une critique des politiques publiques. Mais, pour ne pas sombrer dans le rituel de la dénonciation pure, nous avons pris soin d'élaborer un panel de propositions : étayées, testées, débattues, expertisées, elles nous ont servi d'arguments lors de nos rendez-vous auprès des différents responsables du logement, de Jean-Louis Borloo à Christine Boutin. Le premier s'est même déclaré « bluffé » par la pertinence de notre diagnostic et de nos propositions.

Pourtant, aucun d'entre nous n'est expert du logement. Mais

chacun a vécu une facette du mal-logement. Ce livre se nourrit de nos souffrances et de nos combats. Mais cette enquête sur les galériens du logement est aussi le livre noir d'une idéologie, le « Tous propriétaires », dont on commence à peine à mesurer l'absurdité aujourd'hui. C'est également le livre noir des politiques publiques contre-productives mises en œuvre depuis plusieurs années en matière de logement dans notre pays. Les mal-logés n'ont pas besoin des larmes de compassion qu'on déverse chaque année en abondance en hiver et qui sèchent au printemps, ils ont besoin de comprendre les causes réelles d'une crise qui creuse les inégalités sociales, générationnelles et géographiques. Pour mieux s'y attaquer.

Chaque année, l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) livre ses analyses sur le secteur avec son Livre blanc, demandant régulièrement, avec un certain succès, plus d'exonérations fiscales pour les bailleurs et moins de protections pour les locataires. Les jeunes mal-logés et tous les galériens du logement ne sont représentés par aucun groupe de pression. Ils n'ont que leur révolte et leurs mots pour ébranler un peu un système qui marche sur nos têtes.

# Mal-logement : état des lieux d'une crise

La France métropolitaine a vu sa population croître de près de 50 % en un siècle, passant d'un peu plus de 41 millions d'habitants en 1909 à 64,3 millions en 2009. Dans le même temps, le niveau et les conditions de vie se sont considérablement améliorés. Alors qu'en 1900 environ 150 enfants sur 1 000 décédaient avant leur premier anniversaire, ils sont moins de 4 pour 1 000 en 2009. L'espérance de vie à la naissance dépasse les quatre-vingts ans, et même les quatre-vingt-trois ans pour les femmes. Le taux d'alphabétisation de la population frise les 100 %. L'indice de développement humain établi par le programme des Nations unies pour le développement place la France au dixième rang sur 177. Le PIB par habitant en 2008 dépasse les 33 000 dollars. La France est un pays riche parmi les riches, où il fait bon vivre. N'accueille-t-elle pas plus de 80 millions de touristes chaque année, soit plus que sa propre population ?

Pourtant, malgré ce niveau phénoménal de développement et de richesse, les inégalités se creusent. Parmi celles-ci, la plus criante est l'inégalité face au logement. Alors que le parc de logements compte près de 3 millions de résidences secondaires

(soit 10 % du parc), occupées en moyenne un mois et demi par an, la Fondation Abbé Pierre estime à 3,5 millions le nombre de personnes sans logement ou très mal logées<sup>1</sup> en 2009. Un demi-million d'entre elles sont tout simplement privées de logement personnel et un million vivent dans un logement sans salle d'eau, ni WC ni chauffage.

## Bidonville-sur-Seine

Sentier du Poteau, commune de Montmagny, département du Val-d'Oise, à dix minutes en RER de Paris et de sa gare du Nord. Un coup d'œil sur Google Earth permet d'apercevoir le long du sentier quelques taches de couleur claire au milieu de la verdure : des cabanes de fortune, environ une quinzaine. Sont-elles habitées ? Visite sur place et premier choc : la carte Google n'a manifestement pas été actualisée récemment. La quinzaine de taches claires s'est transformée en un véritable village comptant une petite centaine d'habitations qu'on n'osera pas appeler des maisons : des murs faits de palettes recouvertes de bâches en plastique, des toits bricolés avec des morceaux de tôle, une vieille couverture obstruant l'ouverture en guise de porte. Un conteneur à poubelles a bien été déposé par une collectivité charitable, mais il n'a jamais été ramassé : les ordures jonchent toute la colline où ont été construites les cabanes, pour la plus grande joie d'un bon millier de rats. Pas d'eau, pas d'électricité, une odeur infecte. Les habitants sont venus d'Europe centrale avec femmes et enfants. Personne ne sait précisément combien ils sont. Notre visite leur fait peur. Ils craignent que la police ne finisse par les déloger. Ils seraient alors condamnés à l'errance jusqu'à ce qu'ils retrouvent un endroit pire que celui-ci, plus éloigné encore de Paris et de ses emplois.

On estime à plus de 40 000 le nombre de personnes vivant dans ce type de constructions de fortune en France métropolitaine. Sans aller jusqu'à vivre dans les conditions extrêmes d'un bidonville, ils sont 100 000 veinards à pouvoir apprécier les joies du camping toute l'année, en caravane ou en mobile home. Nous ne parlons pas de personnes qui ont choisi un mode de vie nomade, mais bien de personnes exclues du logement et qui, faute de mieux, vivent au camping.

## Minimum vivable

Mme K. a la chance de vivre entre des murs solides : elle occupe un logement de 15 m<sup>2</sup> situé dans le XIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris avec ses deux enfants. L'un d'eux est atteint de saturnisme : il faut dire que les peintures au plomb de la cage d'escalier comme celles du logement sont fortement dégradées. Une entreprise est intervenue pour « éradiquer » le plomb, mais elle s'est trompée de mur. Elle refuse d'intervenir une seconde fois. Ajoutons à cela un plancher en ruine, à la suite de nombreuses fuites d'eau, résolues en supprimant l'arrivée d'eau de Mme K., qui porte donc jusqu'au quatrième étage de quoi nourrir et laver ses enfants. Mme K. est enceinte de jumeaux : 15 m<sup>2</sup> pour cinq, la famille va commencer à être à l'étroit. Son dossier de demande de logement social attend depuis des années dans la pile. Quand, alertés, les pouvoirs publics s'en saisissent, le bailleur social répond : « Un relogement pour une femme seule avec enfants dans ce quartier est contre-indiqué. »

Chloé a tout de la jeune active qui réussit, trilingue, polyvalente, dynamique. Son bac + 5 en poche et après une première expérience professionnelle, elle cherche un nouveau travail depuis quelques mois. Elle pensait trouver un poste dans

sa branche et louer un appartement, à Paris ou en banlieue proche. Depuis maintenant six mois, elle occupe un coin de l'appartement de son frère, qui habite en proche banlieue : un espace bureau de 2 mètres sur 1,20 mètre. Juste assez de place pour y glisser un matelas pour une personne... Elle aurait pu retourner chez ses parents dans les Yvelines, mais, à vingt-quatre ans, elle vivrait comme un échec de se retrouver dans sa chambre d'adolescente. Et puis, une adresse située à une heure et demie du centre de Paris est un handicap : les employeurs s'inquiéteraient de sa capacité à venir chaque matin d'aussi loin.

Comme Chloé, et faute d'avoir un petit « chez soi », ils sont de plus en plus nombreux à essayer de dégoter un petit « chez les autres ». Plus d'un demi-million de personnes sont hébergées chez des tiers. Les jeunes sont les premiers concernés par les formes d'habitat atypiques, qu'il s'agisse de sous-location ou tout simplement de squatter le canapé du salon. Le plus souvent, c'est une situation contrainte très mal vécue par les personnes concernées, qui ressentent comme un échec personnel la prolongation de leur enfance, le renoncement aux projets professionnels géographiquement éloignés et l'impossibilité de construire une vie affective durable.

Incapable d'assumer seul la charge d'un logement indépendant, on expérimente bon gré, mal gré des formes d'habitat collectif encore jugées marginales il y a peu. À y regarder de près, les colocations d'aujourd'hui sont très éloignées des modèles véhiculés par la télévision ou la presse magazine. Il s'agit de moins en moins de partager un salon et une cuisine tout en profitant d'une chambre à soi mais plutôt de comprimer le plus possible les coûts en transformant chaque pièce, chaque recoin, en chambre à coucher. Aujourd'hui, on

ne s'offusque plus lorsqu'un appartement de deux pièces est partagé par deux couples occupant, l'une la chambre, l'autre, le salon.

Fâché avec les études, Hervé a souhaité devenir rapidement indépendant pour quitter le domicile familial. Il s'est longtemps contenté d'une petite colocation « au noir » à une vingtaine de kilomètres de Montpellier. Intérimaire depuis cinq ans, il s'est spécialisé dans la maintenance d'immeubles de bureaux. Climatisation, serrurerie, électricité : les services généraux des entreprises embauchent des intérimaires toute l'année. Hervé travaille onze mois sur douze et gagne en moyenne 1 600 euros par mois. Ses revenus lui permettent théoriquement d'avoir un vrai bail. Et puis, il approche de la trentaine, alors avoir son appartement à lui... Hélas, aucun propriétaire, aucune agence ne souhaite lui louer un appartement tant qu'il ne sera pas en CDI, à moins que ses parents ne se portent caution. En froid avec eux depuis plusieurs années, il n'est pas question pour lui de le leur demander. N'est-il pas indépendant depuis une dizaine d'années ?

Les situations d'Hervé, de Chloé, de Mme K., le bidonville du sentier du Poteau nous rappellent un peu l'après-guerre, quand le pays et son économie étaient à reconstruire et qu'il fallait bien, en attendant, gérer la pénurie. Mais il n'y avait pas trois millions de résidences secondaires à cette époque... Ce sentiment de pénurie aujourd'hui largement partagé est pourtant injustifié. Ce qui manque, ce ne sont pas tellement des logements disponibles, mais des logements à un prix abordable. Ce qui manque, ce sont des conditions d'accession à la location ou à la propriété qui ne soient pas déconnectées des rapports salariaux marqués par la précarité. Ce qui manque, c'est un parc social dynamique et en capacité d'accueillir les

ménages modestes. Ce qui manque, c'est la volonté politique d'en finir avec le mal-logement.

---

Note du chapitre 1

1. FONDATION ABBÉ PIERRE, L'État du mal-logement, rapport 2009, p. 297.

## 2

---

# Tous propriétaires ? Vraiment ?

« **T**ous propriétaires ! » : avec ce slogan remis au goût du jour par le président Nicolas Sarkozy, la propriété est devenue l'objectif principal de la politique du logement en France. Si la diffusion de la propriété privée au sein des classes laborieuses a toujours été considérée comme une garantie de stabilité sociale, cet « idéal » est désormais érigé comme un véritable horizon indépassable et incontestable dans la plupart des pays riches. Dans ses Mémoires, l'ex-président de la Réserve fédérale des États-Unis, Alan Greenspan, ne confesse-t-il pas : « J'estime que l'augmentation du nombre de propriétaires renforce le soutien au capitalisme de marché<sup>1</sup> » ?

Or cette utopie démagogique permet notamment de détourner les yeux d'un problème prioritaire pour les millions de mal-logés : accéder ne serait-ce qu'à la location. En réalité, l'idéologie du « Tous propriétaires » justifie en partie l'abandon des locataires à leurs galères. Et, pendant les années folles de la bulle immobilière, elle a permis à ses plus fidèles zélateurs (banquiers, agents immobiliers, bailleurs, etc.) d'engranger des profits substantiels.

# Le lobby des propriétaires

26 février 2007, gare du Nord. Toute la France est focalisée sur le sort des SDF des Enfants de Don Quichotte. Les propriétaires de l'UNPI choisissent précisément ce moment-là pour organiser un petit déjeuner de presse qui tourne au chantage à la délocalisation. Ils protestent contre une fiscalité jugée assommante et menacent de s'exiler en Belgique, comme Johnny Hallyday. À coups de confettis dans le champagne, Jeudi noir vient en commando rappeler qu'il y a plus à plaindre que les bailleurs. Mais notre collectif n'obtient que ce cri du cœur du président de l'UNPI, le truculent Jean Perrin : « Le droit au logement, d'accord, mais il y a aussi le droit au paiement des loyers ! » Si les associations de mal-logés sont remuantes, si les médias parlent beaucoup de Droit au logement (DAL), de la Fondation Abbé Pierre, du Comité des sans-logis ou encore de Jeudi noir, en réalité ces différents organismes sont beaucoup plus faibles et surtout moins efficaces auprès des pouvoirs publics que le lobby des propriétaires.

L'UNPI est quasi inconnue du grand public. Son président, Jean Perrin, s'était rendu célèbre au moment de la polémique sur le contrat première embauche (CPE), en proposant de transposer au bail la précarité de ce contrat destiné aux jeunes. Un locataire à l'essai pendant deux ans en somme. Dans son Livre blanc de 2007, l'UNPI avait également avancé l'idée d'une « extinction du parc locatif social », autrement dit : la fin des HLM ! Et aussi, en attendant, un « devoir de mobilité » pour les locataires du parc social qui sont aux minima sociaux (Jean Perrin les surnomme parfois « les fonctionnaires », et dans sa bouche ce n'est pas un compliment), afin de pouvoir les envoyer dans les régions où le foncier est moins cher.

Récemment encore, en prime time sur France 2, après le témoignage d'une mère célibataire ayant du mal à se loger, Jean Perrin avait prononcé ces mots délicats : « À mon époque, il y avait un papa et une maman. Alors si on veut faire un bébé toute seule, hein... »

L'association qu'il préside regroupe 250 000 propriétaires bailleurs déterminés à influencer la politique immobilière du gouvernement en place. Avec un certain succès. De fait, si les millions d'euros pour les mal-logés sont toujours difficiles à trouver, en revanche, dès qu'il s'agit de choyer les propriétaires, c'est souvent en milliards que l'on compte les cadeaux. À tel point que la politique du logement, contrairement à ce que disent souvent ses opposants, n'est pas du tout « libérale ». Au contraire, elle s'apparente bien à un interventionnisme d'État, mais un interventionnisme... pour les plus riches.

## Petit voyage au paradis fiscal

Connaissez-vous le « dispositif Robien » ? Cette mesure alléchante permet aux particuliers de bénéficier d'exonérations, donc de baisses d'impôts, s'ils louent des logements neufs pendant au moins neuf ans. On peut ainsi déduire de ses impôts jusqu'à 6 % de l'investissement global, plus les intérêts du crédit, les charges de copropriété, la taxe foncière et 6 % des loyers perçus, le tout plafonné à 10 700 euros par an, « ce qui est sacrément avantageux », dicit le site Web de la loi Robien. Le problème, c'est que cette mesure a donné lieu à de nombreux abus, et a conduit à un gaspillage d'argent, sans aider vraiment les locataires. Selon un rapport du député socialiste Jean-Yves Le Bouillonnet, rendu public le 26 mars 2008, les loyers Robien comptent

parmi les plus élevés dans certaines villes moyennes.

Simple outils de défiscalisation, ces logements se sont en outre transformés, en plusieurs endroits, en résidences de mauvaise qualité, avec des logements inadaptés aux besoins (moyennes surfaces, trop petites pour une famille et trop grandes pour un célibataire), tout en étant situées dans des endroits excentrés des centres-villes et des commodités, accentuant le « mitage » urbain, tout en contribuant à un renchérissement du prix du foncier et de la construction. Résultat : beaucoup de ces logements restent tout simplement vides. En fait, les seuls à véritablement bénéficier de ce dispositif ont été les promoteurs immobiliers.

Or combien cette belle idée nous coûte-t-elle ? En moyenne 22 000 euros par logement. En tout, 700 millions en 2009 vont partir en fumée pour construire des logements partiellement vides. Pour réparer cette erreur, le gouvernement a inventé les « Robien recentrés », exigeant cette fois des loyers inférieurs de 10 % au prix du marché. Dix pour cent seulement... En outre, le plan de relance présenté pour « doper une économie » en pleine récession prévoit une « super loi Robien » très avantageuse pour de nombreux contribuables (et très coûteuse pour tous les autres !), car elle instaure une réduction d'impôt équivalente à 25 % du montant du prix du logement acheté par l'investisseur. Le cadeau super bonus ! Cet amortissement « Scellier », du nom de son auteur, permet par exemple d'économiser 75 000 euros d'impôts en cas d'achat d'un appartement coûtant 300 000 euros, avec des contreparties sociales aussi faibles que pour le « Robien »...

## Crédit d'impôt et milliards envolés

Dans une bulle spéculative, les prix sont déconnectés de

toute rationalité et finissent par s'aligner sur la capacité maximale de financement des ménages. Ainsi, le crédit d'impôt sur les intérêts des emprunts pour l'achat immobilier, accordé par le paquet fiscal de Nicolas Sarkozy au lendemain de son élection, est encore moins efficace pour lutter contre le mal-logement et plus coûteux (3,7 milliards d'euros par an).

Jean-Pierre Petit, directeur de la recherche économique et de la stratégie d'investissement à Exane BNP-Paribas, explique ainsi que cette mesure « inefficace, coûteuse et inégalitaire » ne fera qu'« enrichir la rente immobilière, c'est-à-dire les ménages aisés et toute la chaîne des banquiers, notaires, marchands de biens et autres agences immobilières<sup>2</sup> ». Cet argent public est en effet destiné aux accédants à la propriété, c'est-à-dire essentiellement aux classes moyennes les plus aisées. Les ménages qui gagnent moins de deux Smic (environ 2 000 euros nets par mois – soit près de 50 % de la population) ne représentaient que 16,1 % des acquéreurs en 2005.

## Maison à quinze euros ou idée à deux francs ?

Véritable obsession des partisans de la France des propriétaires : la maison pas chère. Après le flop des « maisons à 100 000 euros » de Jean-Louis Borloo (deux ans après l'annonce de cette mesure, en 2005, seulement 500 maisons avaient été construites), l'ex-ministre du Logement, Christine Boutin, avait inventé en 2008 « la maison à quinze euros » (par jour). Comment une famille moyenne, avec deux enfants, gagnant 1 800 euros par mois, peut-elle devenir propriétaire d'une maison de 85 m<sup>2</sup> (un séjour, trois chambres) en région parisienne ? D'après les premières simulations, le montage financier pour les courageux qui n'ont pas peur des charges astronomiques, des coûts de transports

écrasants et des longues années de remboursement pourrait réserver des (mauvaises) surprises. Cette famille doit en effet trouver un terrain aussi petit que possible (250 m<sup>2</sup>) et suffisamment loin du centre-ville pour coûter seulement 65 000 euros. Or l'éloignement croissant des habitants en grande périphérie des centres-villes alourdit leur empreinte écologique et leur facture transports. Ce dispositif encourage un étalement urbain qui constitue pourtant la plaie des villes d'aujourd'hui. Au final, la famille paiera certes peu chaque mois, mais pendant très longtemps : 454 euros mensuels pendant vingt-trois ans, puis 410 euros mensuels pour le terrain pendant quinze ans. Soit trente-huit ans de mensualités. Pour un bien de piètre qualité, éloigné de tout et qui va très vite se dégrader...

Quand on additionne ces avantages, 72 % des quelque 30 milliards d'euros consacrés chaque année aux politiques de l'habitat sont redistribués directement ou indirectement aux propriétaires privés, par le biais d'exonérations fiscales ou encore d'allocations au logement. Sans aucune efficacité sur la crise du logement, sans véritable contrepartie sociale, mais avec la garantie de contribuer à la hausse des prix. Quand les prix flambent, les pouvoirs publics arrosent d'essence.

« Bulle, envole-toi ! »

La bulle immobilière n'est pas une catastrophe naturelle qui s'abattraît uniformément sur chacun d'entre nous. Quelques intermédiaires ont amplement profité de la hausse des prix de la pierre et du volume des transactions.

Les banques tout d'abord. Au début de la bulle, en 2001, elles prêtaient 67 milliards d'euros par an. Contre 170 milliards en 2007. Avec des marges de 1 % à 3 % à chaque fois, elles se sont retrouvées aux premières loges du festin. Dans le giron des banques se nichent les courtiers en crédit immobilier, qui servent d'intermédiaires entre clients à la recherche des meilleurs taux et

établissement prêteurs.

Autres bénéficiaires : les notaires, qui perçoivent 0,825 % du prix de la transaction. Rien que pour la Chambre des notaires de Paris, le gâteau a gonflé de 10 à 27 milliards entre 1995 et 2005, autorisant les études à faire des marges de 15 % à 20 %.

La construction tous azimuts de logements a fait le bonheur des promoteurs immobiliers, dont le chiffre d'affaires a doublé en dix ans. Gecina, leader de l'immobilier locatif en France, a vu son excédent brut d'exploitation augmenter de 230 % en 2007.

Symboles de la bulle, les agences immobilières ont poussé comme des champignons au cours des dernières années : 5 000 nouvelles agences créées en cinq ans entre 2003 à 2008, essayant de récupérer un peu de marge sur chaque transaction, sans toujours respecter les règles. D'après la Direction régionale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF), 77 % d'entre elles seraient en infraction (mensonges sur les annonces notamment). La course à la propriété a été promue sur le terrain par ces agences, incitées financièrement à détourner les candidats à la location vers l'achat. Faites le calcul : gagner 8 % de 200 000 euros (commission sur vente) rapporte plus que 12 % sur un loyer annuel de 10 000 euros (commission sur location). Alors, autant se concentrer sur ce qui rapporte le plus. La « France des propriétaires » est avant tout une idéologie d'agent immobilier.

Dernier acteur de cette improbable coalition pour le logement cher : la puissance publique elle-même. La bulle immobilière produit une illusion de croissance et la hausse des prix remplit les caisses : environ cinquante milliards d'euros répartis entre l'État, qui engrange la TVA, et les collectivités locales, dopées aux droits de mutation.

---

## Notes du chapitre 2

1. Alan GREENSPAN, Le Temps des turbulences, Jean-Claude Lattès, Paris, 2007.

2. Sur le site Marianne2, le 24 février 2007.

## La face cachée de l'accession à la propriété

À sa manière, la crise immobilière, puis boursière, née aux États-Unis à l'été 2007, révèle la faillite de la philosophie du « Tous propriétaires ». La solvabilisation artificielle des ménages modestes au nom de l'accession à la propriété pour tous n'était pas un cadeau à leur faire. Trois millions de ménages américains sont déjà sous le coup d'une procédure de saisie de leur logement. Dans leur majorité, ils avaient contracté des crédits subprime.

Ces crédits à taux variable étaient octroyés à des ménages modestes pour acheter un bien immobilier. Le prêt était gagé sur la valeur du logement acheté, c'est-à-dire qu'un crédit supplémentaire était consenti en fonction de l'augmentation de la valeur de marché du logement. Les premières années, les mensualités de crédit étaient assez faibles. De plus, la valeur de leur logement augmentant, les ménages pouvaient réemprunter de l'argent pour d'autres dépenses. S'ils ne pouvaient plus payer, il suffisait de vendre la maison, car le prix de revente remboursait le crédit. Cela fonctionnait tant que les prix de l'immobilier montaient. Mais le cercle vicieux s'est enclenché quand les prix ont commencé à dévisser.

Lorsque les mensualités des prêts ont fortement augmenté, à

cause de la hausse des taux d'intérêt, de très nombreux ménages se sont alors trouvés dans l'incapacité de rembourser. Et, à cause de la baisse des prix, la revente de leur bien ne réglait même pas leur problème, car elle ne couvrait pas leur crédit. En prime, ces prêts subprime avaient été « titrisés » (c'est-à-dire transformés en produits négociables sur les marchés financiers) et placés en Bourse par différents intermédiaires. La déroute des ménages a ébranlé tout ce beau montage, qui s'est écroulé en quelques semaines, emportant avec lui tous ceux qui y avaient pris part, c'est-à-dire la majorité des grandes banques et, par extension, le système financier mondial.

## Propriétaire de sa maison ou locataire de sa banque ?

Les expulsions en masse des accédants américains conduisent à relativiser la « sécurité » qu'est censée apporter la propriété. Certes, être propriétaire permet de ne plus « jeter l'argent par les fenêtres » en payant son loyer. Cependant, en attendant d'être « propriétaires », les personnes qui achètent à crédit sont seulement « accédantes » à la propriété. Si elles assument effectivement les charges et impôts relatifs à leurs biens, elles sont surtout propriétaires... de dettes.

Endetter les Français pour leur « bien » : c'était l'une des ambitions affichées par Nicolas Sarkozy lors de sa campagne présidentielle : « Les ménages français sont aujourd'hui les moins endettés d'Europe. Or une économie qui ne s'endette pas suffisamment, c'est une économie qui ne croit pas en l'avenir, qui doute de ses atouts, qui a peur du lendemain. C'est pour cette raison que je souhaite développer le crédit hypothécaire pour les ménages<sup>1</sup>. » Pour les partisans du « Tous

propriétaires », le crédit hypothécaire permet d'emprunter une somme gagée sur la valeur de son logement à un instant  $t$  sur le marché immobilier. La propriété devient une sorte de « machine à distribuer de l'argent supplémentaire » via le crédit. Dans ce climat idéologique, le montant des crédits immobiliers de toutes sortes a évidemment explosé ces dernières années, absorbant une part croissante des salaires, sur des durées toujours plus longues. On a ainsi vu des couples, avec deux salaires mais sans aucun apport, pouvoir emprunter jusqu'à 110 % du montant de leur logement, et s'endetter à 33 % sur vingt-cinq ans. Au final, ces personnes payeront près de trois fois la valeur de leur acquisition. Mais puisque les prix ne cessent de grimper... En pleine euphorie spéculative, le président de l'UNPI proposait des prêts transmissibles d'une génération à l'autre !

Outre le fait que cet endettement ne profite évidemment pas aux plus modestes – et donc au plus mal logés –, il plonge des dizaines de milliers de ménages dans de longs tunnels de dettes, sans aucune marge de manœuvre financière. Et provoque des drames humains au moindre accident de la vie (divorce, licenciement, maladie, décès...).

Surtout, la propriété n'est pas a priori le mode d'habitation le plus adapté à des économies modernes comme les nôtres, car elle constitue un frein incomparable à la mobilité, enfermant pour plusieurs années les ménages dans leur bassin d'emploi. La propriété contre la flexibilité, un paradoxe libéral à méditer...

## Des subprimes à la française ?

Heureusement, la législation française protège davantage les particuliers des acrobaties financières à l'américaine, même si

nous ne sommes pas totalement à l'abri de ce genre de dérives. Prêts à cinquante ans des courtiers en immobilier, prêts à taux variables dont le taux s'envole... les accédants français sont exposés à ce genre de mésaventures. Eux aussi peuvent perdre leur logement ou leurs économies. Surtout en période de grave récession, de chômage de masse et de chute des prix immobiliers.

Les prêts à taux variables se sont beaucoup développés ces dernières années, notamment à la BNP, à la Caisse d'épargne et surtout au Crédit foncier. Quand les taux d'intérêt montent, ce sont les traites qui augmentent, ou le nombre d'années de remboursement, ou les deux. Avec ce modèle, ce sont les plus pauvres qui assument les aléas de l'économie mondiale. Christophe Cremer, directeur du site de courtage de prêts en ligne Meilleurtaux, estime à 100 000 le nombre de ménages concernés par la hausse des taux, avec des mensualités pouvant augmenter jusqu'à 50 %. Un prêt à taux variable de 150 000 euros sur trente ans, contracté à 2,70 % en 2005 ou 2006, soit une mensualité de 608 euros, est passé à 5,9 %, en octobre 2007, et sa mensualité à 890 euros. Les crédits contractés entre 2004 et 2006, période au cours de laquelle la proportion d'emprunts à taux variables a été la plus forte (jusqu'à 21 %), sont particulièrement concernés. Certains emprunteurs qui s'estiment trompés commencent à porter plainte.

Une autre catégorie d'emprunteurs est victime de l'éclatement de la bulle : ce sont les 60 000 ménages qui ont contracté un « prêt relais » et ne l'ont pas encore remboursé. Quand on déménage, il est courant d'acheter son nouveau domicile avant de vendre son précédent, et de se garantir, en attendant la vente, grâce à un prêt relais. Mais si, entre-temps, le marché se retourne, à la fin de la période couverte par le

prêt relais, le ménage est contraint de vendre son bien coûte que coûte, si nécessaire en le bradant, sous peine de le voir saisi. Plus généralement, tous ceux qui ont acheté au plus haut au cours des cinq dernières années, comme tout les y incitait, et doivent revendre aujourd'hui, peuvent s'en mordre les doigts. Surtout que certains experts pronostiquent une chute de 40 % entre 2008 et 2011, au moins dans les régions les plus touchées.

## La France des copropriétés dégradées

Même sans les aléas de la conjoncture, il existe une face cachée de la « propriété pour tous », tristement banale mais peu médiatisée : la dégradation des copropriétés. Quand on a déjà du mal à payer ses mensualités et sa taxe foncière, on n'a plus assez d'argent pour entretenir son domicile et s'acquitter des charges. Les immeubles en copropriété, dont le nombre est en augmentation depuis les années 1960-1970 (de 5 % environ à la fin des années 1960 à plus de 20 % du total aujourd'hui), sont les plus exposés à la dégradation du bâti ou aux pannes d'ascenseur à répétition, comme à La Forestière à Clichy-sous-Bois ou aux Bosquets à Montfermeil, les deux villes de Seine-Saint-Denis d'où sont parties les émeutes urbaines de 2005. Comme l'explique la sociologue Marie-Pierre Lefeuvre, « c'est le cercle vicieux de la copropriété. À partir d'un certain seuil de difficultés, les charges sont de plus en plus lourdes et pèsent sur les quelques propriétaires qui acquittent encore leurs dettes mais les paiements ont du retard, les services ne sont plus fournis. L'immeuble se dégrade, et les derniers habitants qui payaient encore finissent par se dire : "Pourquoi continuer à payer : personne ne paie plus"<sup>2</sup> ». Aujourd'hui, 750 000 personnes vivaient dans des « copropriétés dégradées », dont une partie est promise à la démolition.

Entre les familles étranglées par un endettement pour un appartement qui va perdre de sa valeur au cours des prochaines années, celles qui ne sont plus capables de rembourser leur crédit à cause d'un accident de la vie, celles qui se retrouvent installées dans des friches pavillonnaires isolées de tout, celles qui sont propriétaires d'un appartement dégradé... les « naufragés du PAP », en référence aux « prêts pour l'accession à la propriété » lancés en 1977 par Raymond Barre, se comptent par centaines de milliers en France. Comment seront surnommés les naufragés de la bulle immobilière dans vingt-cinq ans ?

## Vers la fin d'un dogmatisme ?

Le « Jeudi noir » de l'immobilier a entraîné avec lui l'économie de la planète entière. Le fait que cette crise touche plus particulièrement les pays érigés en modèle du « Tous propriétaires », comme les États-Unis ou l'Espagne, commence à ébranler quelques certitudes. Un pays qui compte un fort pourcentage de propriétaires n'est pas forcément un pays sans crise du logement. En témoigne l'Espagne et ses 82 % de ménages propriétaires, où les jeunes ne peuvent pas se loger et sont obligés de rester chez leurs parents (25 % des 30-35 ans vivent chez leurs parents par nécessité). Fin 2006, ils ont d'ailleurs défilé par dizaines de milliers dans les rues des grandes villes pour dénoncer un marché de la location rabougri, aux cris de « Qué pasa ? No tenemos casa ! » (Qu'est-ce qui se passe ? On n'a pas de maison !). Dans un pays où les prix des loyers ont augmenté de 150 % en dix ans, les jeunes Espagnols refusent de servir de Generacion Hipotecada (génération hypothéquée), dénoncent la spéculation et revendiquent l'application du droit au logement reconnu dans

la Constitution espagnole de 1978. La précarité massive des jeunes Espagnols, diplômés ou non, les fameux mileuristes (ces jeunes qui stagnent à 1 000 euros par mois), les place dans de grandes difficultés pour se loger, dans un pays où la pénurie de l'offre locative donne lieu aux pires abus de la part de propriétaires peu scrupuleux.

Ce pays et le Royaume-Uni tentent désormais de sortir du « tous propriétaires ». Le Premier ministre britannique, Gordon Brown, vient ainsi d'annoncer la création de vingt villes nouvelles, en s'appuyant notamment sur la relance massive de la production de logements sociaux. Les différentes régions espagnoles œuvrent quant à elles pour un changement législatif afin de réorienter les aides publiques vers la production de logement locatif social. En France, alors que l'augmentation constante du taux de propriétaires depuis plus de vingt ans (il est passé de 52,7 % en 1984 à 56,7 % en 2005) n'a pas empêché la plus grave crise du logement de l'après-guerre, l'ex-ministre du Logement, Christine Boutin, avait commencé à réviser certaines ambitions. En août 2008, lorsqu'elle avait reçu Jeudi noir, nous avons pu l'entendre glisser en off qu'elle était personnellement plutôt contre l'objectif présidentiel de 70 % de propriétaires : « Je ne veux pas dépasser ces 70 %. Je pense même que c'est un peu excessif. »

#### L'alternative des coopératives d'habitants

Une coopérative d'habitants est un modèle de propriété partagée entre les (futurs) habitants de l'immeuble à rénover ou à construire. La coopérative est une structure à but non lucratif qui propose aux coopérateurs des logements au coût réel de l'immeuble dans lequel ils vivent.

C'est en premier lieu un habitat pensé par les habitants (de la définition des statuts de la coopérative au choix du type de logements et d'espaces

partagés), mais aussi géré par eux. En effet, le principe de la coopérative, c'est que chaque coopérateur est propriétaire de parts sociales de la coopérative et, à ce titre, propriétaire détenteur d'une voix pour toutes les décisions affectant la vie du bâtiment, mais également locataire de son logement. Ce principe de propriété partagée se traduit dans l'espace : salles de fête, buanderie ou chambres d'amis communes. C'est enfin un système non spéculatif. Les parts sociales ne peuvent être revendues qu'à la coopérative au prix d'achat sans plus-value. Plus encore, les loyers sont déterminés par le coût d'exploitation du bâtiment et non par le marché. En Allemagne, au Canada ou en Norvège, mais aussi en Italie, ce système qui offre une troisième voie entre location et propriété ne cesse de se développer. En France, la notion juridique de coopérative d'habitants n'existe pas, ce qui rend complexe l'élaboration juridique et financière de tels projets. Une simplification s'impose ! Qu'il s'agisse de femmes vieillissantes regroupées dans l'association « Lo Paratge » dans le Périgord, du projet de Village vertical dans le Rhône, de Jeune Pousse à Toulouse, ou de « HEP ! » dans le Nord, les habitants sont prêts.

En Allemagne, en Suède ou au Danemark, le taux de propriétaires est toujours resté inférieur à 50 %, sans que cela ne pose de problème de société. Dans ces pays, on a même observé ces dernières années une évolution des prix à la vente et à la location moins exorbitante.

---

Notes du chapitre 3

1. Interview à Revue Banque, avril 2007.
2. Mediapart, 7 mai 2008.

## Des rapports locatifs dégradés

Les invasions festives d'appartements à louer trop chers organisées par Jeudi noir ont pour but de souligner le déséquilibre fondamental qui existe entre un bailleur privé (nous examinons la situation du parc social un peu plus loin dans ces pages...) et les trente-cinq candidats à la location qui font des pieds et des mains pour décrocher la précieuse chambre de bonne. Ce rapport de force à l'avantage du propriétaire, favorisé par le climat ambiant du « Tous propriétaires », a amplement été renforcé ces dix dernières années par la bulle immobilière, qui a fait exploser le montant des loyers et ouvert la porte à tous les abus.

### Des loyers délirants

Les loyers dans les grandes villes françaises atteignent aujourd'hui des sommets. Depuis vingt ans, leur hausse est supérieure à l'inflation et à l'évolution des salaires. À l'exception de rares années (1995, 1996, 1999), la hausse des loyers dans le secteur privé a toujours été supérieure à celle des prix à la consommation. Entre 1998 et 2006, les loyers ont progressé de 37,7 % (contre 15,6 % d'inflation), selon l'indice Clameur, un baromètre professionnel de l'immobilier.

Et il n'y a pas que les loyers qui ont fortement augmenté. Les

charges locatives aussi, et sans aucun contrôle cette fois, en raison de la hausse du prix des matières premières comme le pétrole et le gaz. Ces hausses concernent d'abord les plus pauvres, qui dépensent une grande part de leurs revenus pour l'énergie : jusqu'à 15 % de leur budget contre 3 % pour les plus riches. D'une manière générale d'ailleurs, les constructions destinées à la location ne sont pas optimisées au niveau énergétique. Le chauffage électrique est très économique à l'installation (payée par le propriétaire), mais hors de prix à la consommation (payée par le locataire). L'« alliance » des constructeurs de maisons et du lobby nucléaire porté par EDF a produit cette aberration bien française du chauffage électrique : surcoût de 610 euros par rapport au chauffage au gaz, gaspillage lié à la transformation d'électricité en chaleur, surconsommation d'électricité en période de pointe nécessitant de faire tourner les centrales les plus polluantes, etc.

Enfin, l'étalement urbain qui s'accroît alourdit la facture transports des ménages éloignés des centres-villes, d'autant plus que les transports en communs y sont le plus souvent inexistant.

## Des logements vétustes et indécents

Près de deux millions de logements sont, d'après l'Insee, de qualité médiocre<sup>1</sup>. Ces logements ne répondent pas aux critères de décence définis en 2000 dans la loi Solidarité et renouvellement urbain. Concrètement, un bailleur doit proposer un logement décent « ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation<sup>2</sup> ». Parmi les logements indécents, on

distingue les logements de qualité médiocre (pas de toilettes, surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>, installation électrique dangereuse...) et les logements surpeuplés. Qui occupe ces logements ? Les locataires, les jeunes et les immigrés.

Ainsi, les locataires du parc privé sont 25 % à habiter dans un logement de qualité médiocre ou surpeuplé, contre 14 % pour le reste de la population, et 7 % pour les propriétaires. Mais qu'ils soient locataires ou propriétaires, les jeunes sont 28 % à habiter dans un logement indécents. Les immigrés en provenance du Maghreb sont eux 42 % et la proportion monte à 51 % pour les immigrés en provenance d'Afrique subsaharienne.

Aujourd'hui, un locataire qui occupe un logement non décent peut légalement saisir le tribunal d'instance. Un juge peut alors, au vu de l'état du logement, réviser le loyer à la baisse et obliger le propriétaire à réaliser les travaux nécessaires. Mais ce type de procédure est rarissime de la part de populations (les jeunes, les immigrés...) souvent peu informées de leur droit. De même, quelques caisses d'allocations familiales se mobilisent pour contrôler les logements et éviter de « sponsoriser » les marchands de sommeil via le versement de l'aide personnalisée au logement (APL). C'est le cas dans le Nord, où plusieurs communes de la métropole lilloise ont signé une nouvelle convention avec la CAF pour lutter contre le logement indécents. Le fichier que tient celle-ci évite d'attribuer l'aide à un logement classé comme indécents. Problème : les premières victimes sont les locataires, qui se retrouvent avec leurs allocations suspendues si le bailleur n'exécute pas les travaux !

Concrètement, il n'existe aujourd'hui aucun contrôle a priori de l'état des logements mis en location. Et dans la situation évidente de manque de logements à louer disponibles

– dans la même métropole lilloise, au moins 25 000 personnes sont en attente de logement –, pour de nombreux locataires, il vaut mieux avoir un taudis que rien du tout ! À quand l’instauration d’un permis de louer qui permettrait de vérifier, avant la mise en location, la conformité des logements avec les normes de décence ?

## Mieux encadrer les loyers d’urgence !

Une hausse des loyers de 2,8 % en 2006 : le Premier ministre Dominique de Villepin avait marqué, à cette époque, sa volonté d’« avancer vers un moratoire des loyers en 2007 ». Résultat : un accord non contraignant signé avec l’UNPI. Une augmentation minimale des loyers de 1,8 %, c’est-à-dire au niveau de l’inflation, reste accordée aux propriétaires (mais ils ne sont pas tenus de s’en contenter). Or, pour rétablir un peu l’équilibre, il faudrait au moins geler les loyers, interdire toute augmentation, fixer l’indice de référence des loyers à 0 % et réglementer les prix à la relocation (comme en 1989). L’inflation grignoterait peu à peu ce que les bailleurs ont pris aux locataires durant ces dernières années. En outre, si l’évolution des loyers d’une année sur l’autre est légèrement régulée, les loyers de relocation, eux, ne le sont pas du tout. Ainsi, les appartements qui ont connu un changement de locataires en 2006 ont vu leur loyer augmenter de 7,3 % en moyenne. Il est prioritaire d’encadrer strictement ces hausses de loyer entre deux locataires.

Les propriétaires poussent évidemment des cris d’orfraie lorsque s’agite le spectre collectiviste d’une intervention de l’État dans la régulation des loyers. Et pourtant. Le secteur de l’immobilier traverse une grave crise, et c’est bien au gouvernement de prendre ses responsabilités. Dans un

sondage, 83 % des Français se déclarent favorables à une intervention plus forte des pouvoirs publics dans l'encadrement du prix des loyers et des transactions immobilières (étude réalisée par TNS-Sofres en janvier 2007 pour la société Nexity). Quand huit Français sur dix sont favorables à une réforme qui ne coûte rien et permet d'améliorer une situation critique, il est probablement raisonnable de la mettre en place, non ?

## Le détournement des aides à la personne

Mais l'État intervient déjà, ne l'oublions pas ! Grâce aux aides personnalisées au logement, sortes de subventions aux locataires, l'État s'engage de manière massive : 14 milliards chaque année tous budgets confondus. Dans le budget 2008 de la mission « Ville et logement », cinq milliards d'euros sur sept sont consacrés aux APL, contre un milliard pour les aides à la pierre. Cependant, comme les APL sont indexées sur l'indice de référence des loyers (IRL), plus les loyers montent, plus les aides montent et... plus les loyers montent ! Valérie Pécresse, ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, a elle-même pointé cet effet pervers : « Nous avons aujourd'hui des aides au logement étudiant, entre 120 et 180 euros selon les situations des étudiants. C'est déjà un gros budget. Le problème, c'est que nous avons un effet d'aubaine, qui est que la plupart des bailleurs qui mettent des petites surfaces en location augmentent le loyer à concurrence des aides<sup>3</sup>. » D'après une étude conduite par Gabrielle Fack, chercheuse au Centre pour la recherche économique et ses applications (CEPREMAP) et spécialiste en économie urbaine, 50 % à 80 % des APL sont de pures et simples subventions aux propriétaires<sup>4</sup>. C'est pourtant la solution miracle selon la

gauche, afin de solvabiliser les ménages modestes. Le « bouclier logement », défendu par Ségolène Royal en 2007, limiterait le taux d'effort net des ménages à 25 %. Problème : si l'État paie les loyers, n'importe quel loyer, les bailleurs peuvent se frotter les mains.

L'État verse de l'argent aux propriétaires, alors même qu'il prétend aider les locataires. Ce passage des aides à la pierre vers les aides à la personne, amorcé par la réforme Barre de 1977, a pour conséquence d'alimenter la spirale inflationniste, au lieu de l'enrayer. Est-ce vraiment surprenant si 73 % des Français jugent inefficaces les mesures prises au cours des quatre dernières années pour apporter des solutions en matière de logement (étude TNS-Sofres de 2006) ?

## L'inflation des pièces justificatives

La constitution du dossier de pièces justificatives est devenue le passage obligé de tout candidat à la location. Le propriétaire veut s'assurer de la solvabilité de son locataire : ces documents sont censés lui prouver qu'il touchera ses loyers à coup sûr, et que le locataire ne profitera pas de la supposée lenteur des expulsions pour se loger à l'œil. Tels sont les arguments communément avancés. La méfiance qui sous-tend la relation du bailleur au locataire trouve, dans les pièces justificatives que ce dernier est tenu de rassembler pour constituer son dossier, une illustration forte, et symptomatique de l'absurdité et de l'asymétrie de leurs rapports. Au vu de ces exigences, on mesure le strip-tease social que constitue la candidature à un logement.

À l'heure actuelle, le candidat à la location se verra généralement demander les pièces suivantes : une photocopie de la pièce d'identité (carte d'identité, passeport) ; les trois

derniers bulletins de salaire ou ceux du garant ; un justificatif de domicile pour le garant (quittance EDF, avis de taxe d'habitation) ; l'avis d'imposition ou celui du garant ; la carte d'étudiant, la carte de séjour, la photocopie de la pièce d'identité du garant ; une attestation de l'employeur ; un RIB ; et enfin les quittances de loyer du précédent logement.

« Après le bip, c'est à vous ! »

Un propriétaire qui souhaite maximiser sa rente locative passe par les annonces entre particuliers. Le hic, c'est que les particuliers en recherche de logement risquent d'appeler. Certains propriétaires sont lassés. Alors, plutôt que de sous-traiter ce travail ingrat à une agence qui grignotera le rendement locatif, il y a plus simple : passer une annonce, donner un numéro de téléphone portable qu'on laisse éteint, et un long message sur le répondeur qui invite à faxer les pièces. Filtrage social garanti. Lors de nos nombreuses recherches des locations les plus abusives, nous avons trouvé la pire : neuf documents à fournir pour une studette louée meublée pour douze mois<sup>5</sup>. Voici le catalogue : une pièce d'identité, une carte d'étudiant, la pièce d'identité des « parents payeurs, père et mère », « un RIB pour chacun d'entre vous, donc trois RIB : les deux RIB des parents et le vôtre », les trois dernières fiches de paie des parents, leurs deux derniers avis d'imposition, leur taxe foncière s'ils sont propriétaires, une attestation de leur employeur « spécifiant qu'ils ne sont ni en période de licenciement ni en période de démission », « et enfin, neuvièmement, une lettre manuscrite de leur main comme quoi ils se prêtent caution solidaire en cas de défaillance du locataire, c'est-à-dire de leur enfant ». « Tout dossier incomplet ne sera pas pris en compte, il faut les neuf documents », conclut la propriétaire.

Le collectif Jeudi noir a cherché à visiter la studette. Las ! il nous a été impossible de rassembler les neuf documents exigés en une semaine, temps qu'il a fallu à cette propriétaire pour dénicher son/sa locataire parfaite.

Aujourd'hui, sont normalement exclus de la liste des pièces justificatives : les photographies d'identité, sauf celle de la pièce justificative d'identité ; la carte d'assuré social ; la copie de relevé de compte bancaire ; l'attestation de bonne tenue de

compte bancaire ou postal et l'attestation d'absence de crédit en cours ; l'autorisation de prélèvement automatique ; l'attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs ; l'attestation de l'employeur dès lors que peuvent être fournis le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire ; le contrat de mariage et de concubinage ; le chèque de réservation de logement ; la remise sur un compte bloqué d'une somme d'argent correspondant à plus de deux mois de loyer en l'absence du dépôt de garantie (le dépôt de garantie a été réduit à un mois de loyer en 2007)... Mais combien de locataires en manque de logement sont prêts à fournir une attestation de leur employeur, à laisser un chèque de réservation, à accepter un prélèvement automatique et à bloquer trois mois, six mois, voire un an de loyer sur un compte bancaire pour « séduire » un bailleur ? Des dizaines de milliers de personnes acceptent chaque année l'arbitraire et l'humiliation, simplement pour avoir un toit.

## Le fantasme des impayés

Les impayés font fantasmer et les propriétaires multiplient les pièces pour se couvrir. Mais si le propriétaire a tout intérêt à voir son logement occupé, le locataire a tout intérêt à tenir ses engagements : le nombre très peu élevé d'impayés (2 %) tendrait même à prouver que les locataires cherchent à payer scrupuleusement leur loyer, quand ils le peuvent. Mais 2 %, cela semble encore un risque exorbitant pour les propriétaires, qui adorent se murmurer des histoires de mauvais payeur pour jouer à se faire peur dans leurs assemblées générales. Il est question depuis 2005 de généraliser une « garantie du risque locatif » (GRL) des bailleurs par l'État, qui indemniserait les

propriétaires en cas de carence du paiement des loyers, et organiserait l'expulsion des locataires indécents. Très intéressant... pour les propriétaires surtout !

Car pour les locataires, la GRL ne prend pas le chemin d'être plus efficace que le Locapass qu'elle a vocation à remplacer. En effet, ce genre de dispositif risque de présenter les mêmes effets pervers que les APL, en devenant une véritable garantie des loyers chers avec expulsion facilitée en cas d'impayés. Débarrassés de la crainte des mauvais payeurs, les bailleurs n'auront plus aucune limite pour augmenter le prix de leurs loyers, hormis celle de ne pas dépasser un taux d'effort de 50 % pour les locataires.

## Des discriminations massives

La véritable enquête de moralité instruite par le bailleur sur ses locataires est censée le protéger des mauvais payeurs. Et quand le propriétaire refuse les Noirs, les Arabes, les femmes ou les handicapés, sa position lui permet même de revendiquer son droit de « choisir ses locataires » en fonction de ses préférences. Ou de ses préjugés. Les pièces que les propriétaires sont en droit d'exiger ouvrent de fait la voie aux discriminations, en particulier en ce qui concerne les origines ethniques. Par exemple, qu'est-ce qui justifie la présence de pièces d'identité dans un dossier de candidature à un logement social, sinon la possibilité donnée au bailleur de choisir son locataire sur des critères non pertinents ? Selon le sociodémographe Patrick Simon, spécialiste européen des études sur les discriminations, le nom du demandeur de logement, son lieu de naissance ou son ancienneté sur le sol français ne devraient pas constituer des critères de sélection.

Mais Jean Perrin, l'inénarrable représentant des

propriétaires, défendant l'inaliénable « droit de choisir ses locataires », a refusé la mise en œuvre de testings opérés par les pouvoirs publics. De quoi a-t-il peur ?

Le parc public n'est pas en reste : sous prétexte de « mixité sociale », les bailleurs remplissent souvent le parc locatif en fonction de quotas de fait, censés permettre un « peuplement équilibré » ; c'est ainsi que certains bailleurs sociaux établissent des pourcentages d'immigrés ou de « familles à problème » à ne pas dépasser. Si bien que des Mohamed ou des Abdou se voient refuser des HLM par peur de concentrer des ménages immigrés dans les mêmes immeubles. Le Groupe d'études et de lutte contre les discriminations (GELD), auteur d'une note de synthèse sur « Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social », indique que « la prise en compte des effets négatifs de la recherche de mixité sociale [l'] amène à recommander de suspendre les pratiques de “rééquilibrage” social ou ethnique [...] pour maintenir une offre de logement accessible aux ménages immigrés ou supposés tels, et plus largement aux “ménages défavorisés” ». L'ex-Office public d'aménagement et de construction (OPAC) de Saint-Étienne, poursuivi par SOS Racisme, a d'ailleurs été condamné en février 2009 pour fichage ethnique : 20 000 euros avec sursis. Une peine symbolique... L'Office visant un « équilibre de peuplement », une « mixité sociale », le tribunal a jugé qu'il n'y avait « pas d'intention moralement blâmable ». Si certains étaient bien discriminés, c'était presque pour leur bien...

L'anonymisation des demandes de HLM, sur le modèle des CV anonymes, c'est-à-dire l'ajout des documents d'identité à la liste des pièces interdites, semble être une première solution pour rééquilibrer un peu les rapports locatifs. Pour que cesse le pouvoir absolu des propriétaires... Les récentes opérations

de testing menées par la Haute Autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité (Halde) sont une première étape. En testant le risque de discriminations liées au patronyme, la Halde a relevé, dans 15 cas sur 36 (8 agences et 7 particuliers), une différence de comportement en défaveur du candidat d'origine africaine et a transmis les dossiers au procureur. À généraliser...

## Les dégâts du congé-vente

Dans notre pays, il est également possible, pour un propriétaire, de donner congé à son locataire à l'issue de son bail pour pouvoir vendre son appartement. L'idée est qu'un bien immobilier occupé se voit de facto attribuer une décote sur le marché. Un propriétaire qui souhaite vendre aura donc tout intérêt à recourir à ce dispositif. Officiellement, il doit respecter des délais (six mois avant la fin du bail) et proposer la vente à son locataire. Mais en période de bulle (ces dix dernières années) ou de forte contraction du crédit (depuis l'automne 2008), le locataire peut rarement acheter, et il est prié de s'en aller, alors même que les loyers n'ont cessé d'augmenter depuis son installation. Dans tous les cas, il est coincé. Et s'il ne trouve rien, il sera expulsé... et se retrouvera à la rue.

On nous explique que si le congé-vente disparaît, les propriétaires ne vont plus louer de peur de devoir vendre avec une décote. Le raisonnement ne tient pas : ceux qui ne louent plus seraient ceux qui sont en mesure de se passer de loyers, or ils sont rares. Quant aux autres, ceux qui sont déçus par le rendement locatif, qu'ils vendent ! Si le placement immobilier ne leur rapporte pas assez, qu'ils achètent de l'or ou des actions et laissent les appartements à ceux qui souhaitent les

mettre en location ou les acheter.

---

Notes du chapitre 4

1. On en compte 1 839 600 d'après l'enquête nationale « Logement » menée par l'Insee en 2006, soit 7 % des logements. Pour 30 % des logements, au moins un critère de non-décence a été repéré !

2. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 6.

3. France Inter, Service public, lundi 8 octobre 2007.

4. Gabrielle FACK, « Pourquoi les ménages à bas revenus paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? L'incidence des aides au logement en France (1973-2002) », Économie et statistique, n° 381-382, octobre 2005.

5. À écouter en live sur : <[www.jeudi-noir.org/repondeur\\_rib.mp3](http://www.jeudi-noir.org/repondeur_rib.mp3)>

# Des logements sociaux pas si sociaux

À qui sont destinés les logements sociaux ? Cette question naïve trouve sa réponse dans le code de la construction et de l'habitat, article L. 411 : « La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. » Des pauvres, en somme. Plus ou moins pauvres, en tout cas pas assez riches pour se payer un loyer dans le parc privé, lequel est, rappelons-le, presque deux fois plus cher.

## Un logement social à vie ?

Pourtant, quand on y regarde de plus près, le parc social est occupé par un grand nombre de foyers touchant des revenus confortables. Des riches ? Oui, parfois. En tout cas, pas les pauvres visés par le code de la construction et de l'habitat. Comment est-ce possible ? Est-ce légal ?

D'une part, ce n'est pas toujours légal. Avant que débute un mouvement de moralisation au début des années 2000, les attributions de HLM se faisaient sans aucune transparence et, dans les grandes villes, les candidats retenus étaient souvent,

comme par hasard, des proches du pouvoir en place. Après quelques scandales (on se souvient de l'affaire du logement du fils de Jean Tibéri, refait en marbre par l'OPAC de Paris), des commissions d'attribution ont été mises en place, permettant de lever la suspicion généralisée qui reposait alors sur les attributions de logements sociaux. Que sont devenus tous les amis du pouvoir qui ont pu bénéficier de passe-droits il y dix ou vingt ans ? En dehors des quelques cas les plus visibles et les plus caricaturaux (le fils d'Alain Juppé a dû déménager), la plupart sont restés. Et le pire, c'est que c'est légal.

En plus du désengagement de l'État, une des explications majeures de la saturation du parc HLM réside ici : le droit au maintien dans les lieux. En d'autres termes, quelle que soit votre situation, dès lors que vous avez pu avoir un logement social un jour, vous y avez droit à vie. Même si vous êtes devenu millionnaire. Même si vous l'avez toujours été. La France déteste remettre en cause les situations acquises, même si elles sont injustes. Tout le monde défend ce droit au maintien dans les lieux. Les élus d'une part, qui jamais ne prendraient le risque de froisser des électeurs devenus âgés. Les associations de locataires ensuite (voir encadré ci-après), lesquelles sont dirigées par une majorité de ces anciens pauvres, qui tiennent de vibrants discours sur la nécessité d'héberger les pauvres, mais si possible loin de chez eux. Les organismes HLM préfèrent également garder les riches, qui sont censés poser moins de problèmes.

Faire du logement social ne veut pas dire faire dans le social. Voici ce que disait Michel Delebarre, ancien président de l'Union sociale pour l'habitat : « Si un médecin vit dans un HLM, dans un quartier défavorisé, on peut aussi se dire qu'il vaut mieux qu'il soit là plutôt qu'ailleurs, même si ses revenus sont supérieurs aux plafonds. » Et au nom de quoi ? De la

mixité sociale bien sûr ! La mixité sociale est une formule magique qui permet, avec de beaux principes (y a-t-il une seule personne en France qui puisse affirmer être contre le principe de la mixité sociale ?), de justifier que des médecins occupent des HLM quand des pauvres sont à la rue ou s'entassent dans des hôtels minables. Ce raisonnement se tiendrait si tout le monde avait un toit. Dans ce cas, pourquoi en effet ne pas permettre à des plus riches d'intégrer le parc social et d'y rester ? Mais dans une période de pénurie, cette inversion des priorités est tout simplement indécente.

D'où vient ce droit au maintien dans les lieux pour les locataires du parc social ? De nulle part. Ce droit s'est calqué sur celui institué par la fameuse loi de 1948 de blocage des loyers. Les quelques vieilles dames encore en vie qui ont la chance de bénéficier d'un loyer loi 1948 ont effectivement un droit au maintien dans les lieux jusqu'à leur mort. Elles s'y accrochent et on les comprend. Mais il s'agit dans ce cas du parc locatif privé et non du parc social. Aucun droit viager à rester dans son HLM n'a jamais été officiellement institué. Cependant, comme aucun dispositif n'a été pensé pour raccompagner les locataires vers la sortie, ils bénéficient du privilège de fait de pouvoir rester au chaud dans leur HLM. En 2002, l'Union sociale pour l'habitat, le « syndicat » des organismes HLM, reconnaissait que 180 000 locataires de plus de soixante-cinq ans vivaient seuls dans des appartements de trois pièces. Là encore, ce serait parfaitement compréhensible si la pénurie de logements n'était pas si criante.

Sans remettre en cause cette situation acquise, la loi du 4 mars 1996 a instauré le principe d'un surloyer dit « de solidarité » pour les locataires dont les ressources dépassaient d'au moins 10 % le plafond d'accès au parc social. Effrayé par sa propre témérité, le Parlement a décidé en 1998 de relever le

seuil d'application des surloyers aux revenus dépassant de 20 % les plafonds. En réalité, ces surloyers ont très peu d'impact, d'une part parce que tous les organismes HLM n'ont pas osé les mettre en place, et d'autre part parce que les sommes à payer ne dissuadent pas les locataires de se maintenir indûment dans le parc social. Le collectif Jeudi noir a réussi à se fâcher avec la totalité du mouvement associatif à propos de cette délicate question des surloyers, qui n'est pas si anecdotique qu'on voudrait bien le faire croire.

#### Des locataires HLM contre les surloyers

L'amicale en question est une association de locataires HLM de Fontenay-sous-Bois (94), qui proteste contre les surloyers qui pourraient leur être appliqués. Ils ont adressé un courrier à l'ensemble des députés. Ce courrier a le mérite de la franchise : « Toutes les cités ne défrayent heureusement pas la chronique, la nôtre est belle, calme, verte ; nous nous battons pour que cela dure. [...] Madame, Monsieur le Député pensez à ce que pourraient devenir certains quartiers de votre commune. Nous [...] ne voulons pas que notre quartier se transforme inexorablement en ghetto où règne l'insécurité. Nous aimons notre quartier, tel qu'il est. » Tout est dit.

Pour illustrer leur propos, ils citent l'exemple de ce couple de cadres gagnant 5 200 euros par mois et s'acquittant d'un loyer de 704 euros. Un surloyer supérieur à 100 euros leur paraît inacceptable. Pour quelle raison ? « Ils habitent le quartier depuis près de vingt ans. » Sous prétexte qu'ils étaient là les premiers, les locataires en place refusent toute remise en cause de leur situation et ne veulent pas entendre parler de pauvres, sur lesquels ils projettent leurs fantasmes d'insécurité.

On estime que 4 % des ménages du parc social sont concernés, soit 160 000 logements. Dans sa loi de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion », la ministre du Logement d'alors, Christine Boutin, avait

proposé dans un premier temps de « s'attaquer » aux locataires dont les ressources sont deux fois supérieures au plafond de ressources prévu pour accéder au logement social, en leur laissant trois ans pour chercher dans le privé. Une mesure qui concernerait 9 000 ménages et qui est contestée par... les députés et sénateurs socialistes pour « rupture d'égalité » !

## De quels logements sociaux parle-t-on ?

Attention, il y a logement social et logement social. On distingue en effet trois catégories, selon leur mode de financement et les populations auxquelles ils s'adressent :

- les PLA-I (prêts locatifs aidés d'intégration) sont les logements s'adressant aux ménages les plus démunis. Le plafond de ressources est de 27 686 euros pour un couple avec un enfant à Paris et 19 730 euros en province. Seuls 31 % des ménages peuvent prétendre à un PLA-I.

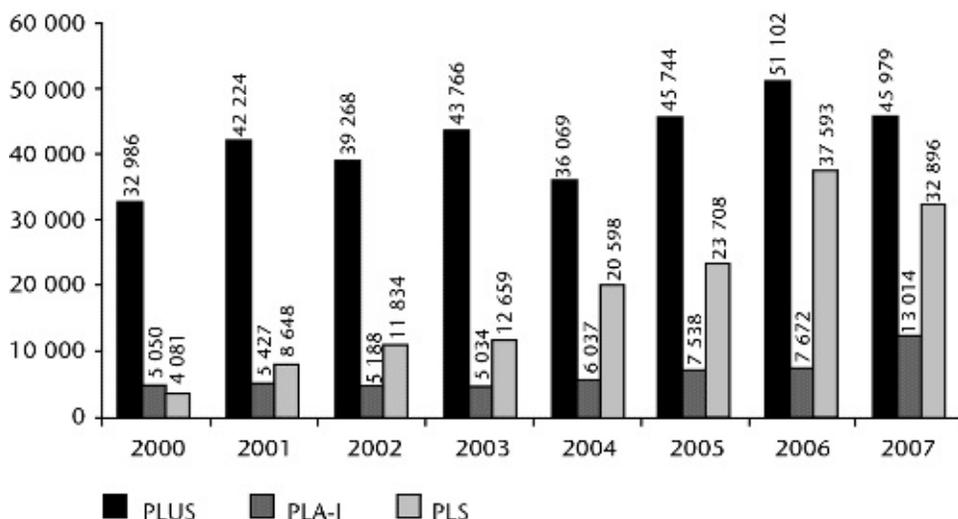
- pour les PLUS (prêts locatifs à usage social), le plafond de ressources est de 46 144 euros pour un couple avec un enfant à Paris et 32 885 euros en province. 67 % des ménages peuvent y prétendre.

- Enfin, viennent les PLS (prêts locatifs sociaux) pour lesquels le plafond de ressources est de 59 987 euros pour un couple avec un enfant à Paris et 42 751 euros en province. Selon les données du ministère, 82 % des ménages sont éligibles au PLS.

Depuis que les PLS sont comptabilisés comme des logements sociaux, leur nombre explose. Et pour cause : ils permettent de faire du chiffre, coûtent moins cher que de vrais logements sociaux et attirent des populations moins pauvres. Ces « faux » logements sociaux, qui ne représentaient que 9,7 % du parc social en 1998, sont passés à 39,3 % en 2008,

soit 36 400 logements. À comparer avec les 14 500 PLA-I construits au même moment<sup>1</sup>.

### Nombre de logements sociaux produits depuis 2000, par catégories



Source : d'après la DGUHC.

Pour résumer, l'augmentation du nombre de logements sociaux, revendiquée successivement par Jean-Louis Borloo et Christine Boutin, se fait essentiellement par la construction de logements qui, il y a quinze ans, n'étaient pas considérés comme des logements sociaux.

Dernièrement, en octobre 2008, une procédure originale s'est opérée en matière de logement social. L'État a annoncé vouloir racheter 30 000 logements non encore construits à des promoteurs en difficulté, pour en faire du logement social. Coincés par le manque de demande solvable, certains

programmes, dont les terrains avaient déjà été achetés et les permis de construire obtenus, n'ont pu voir leurs travaux de construction commencer, faute d'acheteurs. Début 2009, les négociations étaient encore en cours sur le niveau de la décote pour le rachat par l'État. On parle en moyenne de 20 % à 30 % de décote. Mais dans le contexte de crise immobilière, sachant que la TVA passe à 5,5 % pour ce type d'opération et que l'achat en gros par l'État fait économiser les frais de prospection, cette décote s'apparente plutôt à un plan de sauvetage des promoteurs. Surtout, ces 30 000 futurs logements ne seront-ils pas trop excentrés des commodités et des centres-villes ? S'agira-t-il de locatif social ou d'accession à la propriété dite « sociale », accession qui risque de ne pas s'adresser aux centaines de milliers de mal-logés ? Et si ces logements sont du locatif social, est-ce que les loyers seront très modérés ou légèrement inférieurs à ceux du privé ? Si on voit d'emblée ce que gagnent les promoteurs grâce à cette opération, il est plus difficile de saisir les avantages de ce plan pour les mal-logés.

---

Note du chapitre 5

1. FONDATION ABBÉ PIERRE, L'État du mal-logement, rapport 2009, p. 160.

# 6

---

## Une fracture immobilière générationnelle

« 700 euros pour 17 m<sup>2</sup> ? Mais à qui vous allez louer ça ?

– Surtout à des stagiaires de passage quelques mois à Paris, s'ils sont aidés par leurs parents », répond la propriétaire d'un appartement visité par Jeudi noir.

Trente euros le m<sup>2</sup>, 40 euros le m<sup>2</sup>... et jusqu'à 65 euros le m<sup>2</sup> (650 euros pour une chambrette de 9,83 m<sup>2</sup>, notre record)... Tels sont les prix auxquels sont souvent confrontés les jeunes, qu'ils soient étudiants ou jeunes actifs, quand ils souhaitent se loger à Paris.

### Bizutage social

Les jeunes, officiellement majeurs à dix-huit ans, obtiennent leur majorité sociale de plus en plus tard : études à rallonge, stages non rémunérés, contrats atypiques, absence de RMI, sous-représentation politique... L'insertion des jeunes actifs, diplômés ou non, se fait parcours du combattant et s'apparente à un véritable bizutage social. Bizutage ? Nous ne sommes pas les seuls à le dénoncer. Jean-Pierre Petit, directeur de la recherche économique à Exane BNP Paribas, dans l'interview donnée sur le site Marianne2 précédemment citée, va même

plus loin : « Les baby-boomers n'hésitent pas à multiplier les engagements qui pèsent sur les autres classes d'âge. Cela illustre les choix d'une génération égocentrique et rentière qui finit par euthanasier ses jeunes pour perpétuer son bien-être. »

Bizutage social dans l'insertion professionnelle et la reconnaissance des qualifications, cela va sans dire. En 1975, les salariés de cinquante ans gagnaient en moyenne 15 % de plus que les salariés de trente ans, les classes d'âge adulte vivant alors sur un pied d'égalité. Aujourd'hui, l'écart est de 40 %. En 1977, les salariés de trente à trente-quatre ans gagnaient 1,5 % de moins que la moyenne des salariés... et 10 % de moins en 2000<sup>1</sup>.

Début 2007, une étude de l'Insee sur la pauvreté a été résumée ainsi : les inégalités diminuent, la pauvreté recule. À y regarder de plus près, cette étude montre plutôt que la pauvreté rajeunit. Depuis le début des années 1970, les jeunes ménages se sont appauvris. En 1970, à peine plus de 5 % des ménages dont la personne de référence était âgée de moins de vingt-cinq ans se trouvaient au-dessous du seuil de pauvreté, contre 20 % en 1996. De même, les jeunes de moins de trente ans sont surreprésentés parmi les pauvres. Selon les mêmes statistiques, 23,2 % des femmes et 18,9 % des hommes de cet âge vivent sous le seuil de pauvreté, contre 13,2 % pour l'ensemble de la population.

Et au cœur de cette pauvreté, on trouve la question des dépenses immobilières.

Le taux d'effort net (part du loyer sur le revenu, après allocations logement) s'élève à 22 % du revenu des moins de vingt-cinq ans : il grève d'autant leur niveau de vie. Il n'est que de 4,5 % pour les soixante ans et plus. Ce taux d'effort net pour les jeunes a doublé en vingt ans. Concrètement, le salaire horaire moyen des jeunes actifs permet de financer moins de

mètres carrés que dans les années précédentes.

Les jeunes sont essentiellement des urbains : en 2002, 50 % des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de vingt-six ans vivaient dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants. Les jeunes sont plus mobiles : entre 1994 et 1996, 9 % des jeunes âgés de vingt-cinq à vingt-neuf ans ont déménagé chaque année, contre 3,6 % pour l'ensemble de la population<sup>2</sup>. Des chiffres qui ont encore progressé ces dernières années.

Or, en location, le mètre carré en ville est de 40 % à 50 % plus cher dans les petits logements, comparativement aux grands. Les jeunes gens sont parmi les toutes premières victimes de cette cherté relative. Dans une étude de la CAF, on découvre ainsi que les jeunes, gagnant beaucoup moins que leurs aînés, paient des loyers 3,5 fois plus chers. Le montant annuel moyen des frais de loyer hors charges s'élevait à 3 671 euros pour les ménages dont la personne de référence était âgée de moins de vingt-cinq ans. Alors qu'il ne cessait ensuite de décliner pour les tranches d'âges supérieures, atteignant 1 154 euros pour les plus de soixante ans<sup>3</sup>. Évidemment, ces moyennes recouvrent de fortes disparités.

Ainsi, les jeunes, et d'abord les plus vulnérables, financent deux fois les retraites de nos anciens, via les salaires – au plancher – et via les loyers – qui, eux, crèvent les plafonds. En résumé, la bulle immobilière et la hausse du rendement locatif aboutissent à un transfert des locataires vers les propriétaires, des jeunes vers les vieux, et des plus pauvres vers les plus riches.

Quel refuge alors ? Les logements sociaux ? Nul besoin de s'étendre sur le sujet : les jeunes, précaires professionnellement, familialement et géographiquement, sont les derniers d'une file d'attente qui s'allonge de jour en jour,

atteignant la barre de 1,4 million de demandeurs. Le temps d'obtenir un logement social (dix ans à Paris en moyenne) et les jeunes sont devenus vieux.

L'achat alors ? Autre impasse. Séchés par les prix ou exclus par les garanties demandées, de nombreux jeunes ménages ont préféré s'endetter pour acheter plutôt que d'être locataires à 35 euros le mètre carré. Souvenez-vous, c'était il y a peu. On entendait dire : « Il est plus facile d'acheter que de louer. » Et les primo-accédants ont rajeuni, anticipant de plusieurs années des achats immobiliers financés jusqu'à 100 % par des emprunts bancaires, dont on dit qu'ils ne sont pas douloureux, puisqu'ils sont assis sur une plus longue durée. C'est ainsi que l'âge moyen d'accession à la propriété en 2005 a été avancé de six ans par rapport à 2001. Consacrant un bon tiers de leurs revenus au remboursement du crédit, ces jeunes gens prennent le risque de ne plus pouvoir faire face. Pire, sur le plan macroéconomique, cela a eu pour principal effet d'alimenter la hausse des prix.

Face à cela, les politiques menées depuis quinze ans ont abouti à verser toujours plus d'argent public aux moins nécessiteux et à accentuer une forme de rente de situation qui fracture les jeunes générations en deux : l'héritage. Les inégalités dans l'accès au logement sont en effet étroitement liées aux inégalités devant l'héritage familial. « Baisser la fiscalité sur les transmissions familiales, c'est enfoncer la tête sous l'eau des jeunes qui partent sans rien dans la vie », écrivait dans une tribune le collectif « La France qui se lève tôt », à la veille de l'élection présidentielle de 2007<sup>4</sup>. De son côté, la gauche n'a souvent qu'un mot à la bouche : augmenter les aides personnelles au logement, c'est-à-dire subventionner encore et encore les loyers chers au lieu de les maîtriser.

L'accès au logement est un parcours du combattant pour la

jeunesse d'aujourd'hui. Si l'on prend en compte l'endettement que génèrent les politiques publiques inefficaces, voire contre-productives, la punition est double pour les générations montantes. Doivent-elles d'ores et déjà faire le deuil de leur toit et, partant, de leur autonomie ?

## La crise du logement étudiant

La crise du logement, les jeunes qui, comme Inès, veulent suivre des études supérieures la subissent de plein fouet. Inès a grandi dans une famille modeste. À dix-huit ans, elle a travaillé dur pour obtenir son bac avec mention, dans un lycée de province. Mais les meilleures universités sont presque toutes à Paris. Paris et sa vie intellectuelle, culturelle et scientifique unique au monde !

Inès remplit fébrilement son dossier de logement étudiant. Vivre pendant cinq ans dans 9 m<sup>2</sup> avec douche et toilettes pour vingt personnes ne l'enchantent guère, mais enfin elle est jeune, et c'est le prix à payer pour avoir un avenir différent de celui de ses parents. Enfin, elle reçoit la lettre de réponse : le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires de Paris (Crous-Paris) n'a pas de logement disponible pour elle. Elle décroche son téléphone pour obtenir une explication : « Ah, je suis désolé mademoiselle, mais au Crous de Paris il y a 2 500 places. Et on les garde en priorité pour les étudiants en quatrième ou cinquième année. Les étudiants de première année, le plus souvent ils abandonnent la fac au bout de six mois. »

Deux mille cinq cents places pour 250 000 étudiants ? C'est très peu. Le chiffre n'a pratiquement pas évolué depuis les années 1970. Le nombre de logements universitaires n'a pas suivi la démocratisation de l'enseignement supérieur. Sur la

France entière, le ratio est d'une place en logement universitaire pour treize étudiants (150 000 places). Pour résoudre ce déficit évident, les plans gouvernementaux se multiplient. En 2004, le rapport du député UMP Jean-Paul Anciaux détaillait les besoins de construction et le gouvernement de l'époque s'était engagé à construire 5 000 logements par an. Quatre ans plus tard, un tiers seulement de l'objectif avait été atteint. En 2007, un nouveau rapport Anciaux est remis, qui demande encore de construire 5 000 logements par an, en vain. Au contraire même, le Crous de Versailles, avec l'aval de la ministre de l'Enseignement supérieur, Valérie Pécresse, n'a pas d'envie plus pressante que de démolir, morceau par morceau, la plus grande cité U d'Europe, la résidence Jean-Zay d'Antony, qui a le malheur de ne pas plaire à l'édile local, Patrick Devdjian, ayant juré la perte de ce qu'il qualifie de « kyste urbain »...

En attendant un « plan Anciaux 3 », Inès n'a toujours pas de logement pour commencer son année. Le site du Crous renvoie vers des résidences universitaires privées conventionnées avec l'État. Elle va visiter les « Estudines », mais un studio de 20 m<sup>2</sup> y coûte 679 euros, avec une demande de garants gagnant 3 000 euros par mois. Inès achète le journal *De particulier à particulier*, qui regorge paraît-il de bonnes affaires. Avec les aides au logement, ses bourses et un boulot à mi-temps au McDo, elle pourrait payer un loyer jusqu'à 600 euros. Elle répond à une annonce pour une studette en proche banlieue. Au téléphone, la propriétaire lui annonce la couleur : « Vos parents doivent gagner au moins quatre fois le loyer. » Sa mère gagne 1 700 euros par mois et son père est au chômage. La propriétaire est formelle : « D'autres dossiers plus intéressants ont la priorité. »

Inès décide alors de chercher une colocation. C'est un peu

moins pratique pour réviser ses cours, mais c'est convivial, et surtout cela permet de réduire les frais. Avec trois amis, qui ont de meilleurs dossiers que le sien, elle se met à la recherche d'un appartement. Un premier coup de fil : « Ah, désolé, les colocations d'étudiants, on prend pas. » Un deuxième, même réponse. Un troisième. Un quatrième. En cinq semaines, ils entendront la même réponse soixante fois. La colocation fait peur. Même si on jure qu'on est là pour étudier et pas pour faire la fête. Même si on a huit parents qui se portent garants. Les propriétaires d'un quatre pièces préfèrent un bébé qui pleure, des gamins qui font de la corde à sauter ou même qui jouent au basket plutôt que quatre étudiants.

La rentrée arrive, il faut absolument qu'Inès se loge. Un ami l'héberge chez lui quelques jours, le temps qu'elle trouve quelque chose. Sa chambre à lui, un grenier sous les toits, c'est une vieille dame qui la lui prête en échange de quelques heures par jour passées à lui tenir compagnie. Il lui fait ses courses, quelques petits travaux, un peu de cuisine, il étend son linge, fait le ménage... Elle vit seule dans près de 100 m<sup>2</sup> et exige de connaître toutes les personnes qu'il invite chez lui : « C'est pire qu'une mère ! Elle se met en colère quand j'invite des gens sans lui avoir demandé avant. »

Un copain de la fac, ayant appris qu'Inès était en galère de logement, lui propose de venir habiter chez lui. C'est 200 euros par mois, dans le 16<sup>e</sup> arrondissement, les repas et la lessive sont compris dans le prix. Seul hic : ils sont douze dans 30 m<sup>2</sup>, mais le collègue lui dit qu'il y a encore de la place pour un matelas. En fait, c'est le gardien de l'immeuble qui sous-loue sa loge afin d'arrondir ses fins de mois<sup>5</sup>. Très peu pour Inès, qui décide de chercher encore un peu. À force d'interroger ses connaissances, Inès se rend compte que de très nombreux étudiants sont comme elle à la recherche d'un

logement. La plupart d'entre eux sont obligés de rester chez leurs parents, en attendant. Certains sont hébergés provisoirement, quelques-uns habitent même dans leur voiture. Selon les statistiques de l'Union nationale des étudiants de France (Unef), la moitié des étudiants vivent chez leurs parents, 7 % en cité U et 12 % en colocation.

Un jour, on propose enfin un studio à Inès. En sous-location. Parti pour un stage de six mois, le locataire ne veut pas perdre son logement. 700 euros par mois, toutes charges comprises, mais sans les APL : c'est beaucoup, c'est même trop pour le budget d'Inès. Mais elle ne veut pas refuser une occasion qu'elle ne retrouvera pas de sitôt. Elle décide de travailler à plein temps pour avoir la possibilité de s'offrir cet appartement. Trente heures au restaurant, vingt heures à la fac, elle n'a plus beaucoup le temps de travailler chez elle, d'ailleurs elle n'est presque jamais chez elle. Au bout de quelques semaines, Inès finit par décrocher. Quand elle arrivait à aller en cours, c'était pour s'endormir sur sa table. Inès n'a toujours pas de logement légal, et pourtant elle a dû renoncer à ses études. Deux possibilités s'offrent à elle : soit faire carrière dans la restauration pour continuer à se loger, soit retourner chez ses parents pour réfléchir à son avenir. Un dilemme qui a un goût d'échec. Une des causes principales de l'abandon des jeunes issus d'un milieu populaire au cours du premier cycle universitaire réside dans leurs conditions d'études précaires.

Les propositions du rapport Anciaux (suppression du mois de carence pour les allocations logement, pouvoir renforcé du Centre national des œuvres universitaires et scolaires...) sont très loin de répondre à la gravité du problème. Sa liste des bâtiments vides et des terrains appartenant à l'État et susceptibles d'être transformés en logements étudiants est instructive, mais cela ne concerne au mieux que quelques

milliers de places, quand 1 860 000 étudiants sont contraints de se loger dans le privé. La seule mesure susceptible de donner à tous les moyens d'étudier repose sur un encadrement des loyers du privé, assorti d'une garantie publique des impayés pour tous, et accompagné d'un vaste programme de construction de logements étudiants.

Pour donner à Inès une chance d'avoir la vie qu'elle mérite.

---

Notes du chapitre 6

1. <[www.inegalites.fr/spip.php?article57](http://www.inegalites.fr/spip.php?article57)>
2. Laurent GOBILLON, « Emploi, logement et mobilité résidentielle », Économie et statistique, n° 349-350, 2001.
3. Étude de la Caisse d'allocations familiales, 2000.
4. COLLECTIF « LA FRANCE QUI SE LÈVE TÔT », « Lettre ouverte à nos grands-parents », 29 avril 2007.
5. Situation relatée dans un reportage de l'émission 66 minutes (M6), diffusé le 5 novembre 2008.

## La fabrique des SDF

« Je veux, si je suis élu président de la République, que d'ici à deux ans plus personne ne soit obligé de dormir sur le trottoir et d'y mourir de froid. »

Nicolas Sarkozy, 18 décembre 2006,  
Charleville-Mézières.

Plus de deux ans après la promesse du candidat Sarkozy, des SDF continuent de mourir sur le trottoir. Toute l'année. Le collectif Les Morts de la Rue en a dénombré 380 en 2008. Avec les conditions de vie de la rue, l'espérance de vie d'un SDF est de quarante-trois ans, trente-sept ans de moins que la moyenne nationale. On compterait encore aujourd'hui environ 100 000 sans-abri, selon les données, non actualisées, de la Fondation Abbé Pierre, fondées sur une étude de l'Insee de 2001 qui avait recensé 86 500 personnes ayant « dormi dans un service d'hébergement ou dans un lieu non prévu pour l'habitation », la veille de l'enquête. Ce phénomène « SDF » dure depuis des décennies et s'aggrave sans que les pouvoirs publics, malgré l'engagement des uns ou des autres, soient capables d'y faire face.

# La négation d'une réalité

En hiver, les SDF se voient plus, les médias en parlent plus, et les ministres se justifient davantage. Surtout, ils minimisent leurs responsabilités : « Il y a 100 000 sans-abri en France et 99 600 places d'hébergement », a ainsi expliqué Christine Boutin dans une interview au Journal du Dimanche, le 7 décembre 2008. Soyons cyniques : avec 400 décès de SDF supplémentaires, la France aurait un dispositif d'hébergement digne d'une grande puissance mondiale. La réalité est pourtant bien connue : notre pays manque cruellement de places d'hébergement, quoi qu'en dise Madame l'ex-ministre. Ainsi, la dernière enquête « hébergement » Solen<sup>1</sup> montre que, en moyenne, 47 % des demandes d'hébergement en France sont refusées, dont les trois quarts pour des raisons de place. En Île-de-France, ce sont près des deux tiers des demandes qui sont refusées, dont 80 % pour manque de place !

L'une des autres astuces employées par les pouvoirs publics pour tenter de masquer leur inaction, c'est de pointer la responsabilité des SDF eux-mêmes. Puisqu'il y a suffisamment de places, c'est que les SDF qui dorment dans la rue l'ont choisi. Tout le monde sait pourtant que le temps du « clochard-bohème », en rupture avec la société par idéal, est bel et bien révolu. On ne choisit pas d'être SDF.

À l'occasion d'un nouveau décès médiatisé, Christine Boutin avait proposé l'hébergement de force des SDF (puisque'ils ne veulent pas s'en sortir par eux-mêmes...). Les associations avaient immédiatement fustigé un retour au délit de vagabondage. Ce à quoi l'ex-ministre avait rétorqué : « Le président de la République et moi préférons sauver la vie des gens plutôt que de les laisser mourir. » Ceux qui réclament de meilleures conditions d'accueil apprécieront de se voir rangés

parmi les coupables de non-assistance à personne en danger...

Côté présidentiel, on gesticule aussi beaucoup pour détourner l'attention : « Cette personne-là [le sans-abri], on lui donne à manger un bon repas chaud, on lui propose de la soigner, on lui permet de prendre un bain, on lui montre la chambre qu'on lui propose. Si elle n'en veut pas, elle s'en va, elle reprend la rue. » Sans s'étendre sur le ton condescendant, de tels propos témoignent d'une profonde ignorance des conditions et des modalités d'accueil des SDF dans notre pays. Plus que de belles paroles et des considérations morales, les solutions à apporter doivent mêler moyens financiers spécifiques, accompagnement social et régulation générale du logement. Le sans-abri n'est après tout que le dernier et plus triste maillon de la chaîne du logement.

Pour agir rapidement, trois leviers existent : améliorer les conditions d'hébergement, développer le logement d'insertion et interdire les expulsions locatives sans relogement.

## Des conditions d'hébergement déplorables

Les centres d'hébergement sont insuffisants, c'est un fait. L'étude Solen mentionnée plus haut le montre en détail. Car, en plus des 100 000 SDF estimés, les centres d'hébergement voient se présenter des sans-papiers ou des travailleurs pauvres. Ces deux catégories de la population sont en situation de pouvoir payer un loyer, mais elles n'ont pas ou plus accès au logement et sont contraintes de se faire héberger. Mais le nombre de places n'est pas le seul problème. Les conditions d'accueil sont souvent désastreuses : promiscuité, vols, violences, puanteur... et ce dans des centres pour la plupart inadaptés. Rares sont ceux qui acceptent les animaux domestiques ou prévoient des chambres pour couples. Enfin,

les personnes qui ne sont pas dégoûtées et qui arrivent à décrocher une place sont priées de partir le lendemain matin. Retour à la case « rue ».

Le fait même que tout le monde soit d'accord pour « humaniser » les centres d'hébergement en dit long sur l'état des conditions d'accueil. Les propositions sont connues : multiplier les places, permettre aux personnes de rester plusieurs jours, prévoir des centres à taille humaine et des chambres, plutôt que des dortoirs (ces derniers sont interdits en Suède). En janvier 2008, le député Étienne Pinte a remis un ensemble de « Propositions pour une relance de la politique de l'hébergement et de l'accès au logement » au Premier ministre, François Fillon. Comme d'autres, ce rapport, qui avançait des pistes intéressantes, a semble-t-il été enterré.

Aujourd'hui, la procédure automatique de remise à la rue et l'absence générale de places empêchent toute fluidité entre centres d'hébergement d'urgence (CHU) et centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Ces derniers, qui doivent en théorie constituer une étape vers le logement en autonomie, sont d'ailleurs tout aussi engorgés et n'offrent pas de véritable sortie faute de logements « très sociaux ».

Trois SDF sur dix ont un emploi. Pour ces derniers, c'est généralement le coût du logement et l'insuffisance des logements sociaux qui les maintiennent à la rue. Or on constate un désengagement de l'État. Plus exactement, les pouvoirs publics dépensent davantage, mais plus mal. Si l'on s'en tient au budget 2009, l'État va consacrer 550 millions d'euros au logement social, pour construire 120 000 logements sociaux, dont un sixième seulement « très sociaux ». Contre l'exclusion, c'est plus d'un milliard d'euros qui sont budgétés, mais parfois en dépit du bon sens.

Kafka au « 115 »

Pour être hébergé, il faut contacter le 115. Appel gratuit mais longue attente. Et on ne peut se présenter au centre sans être passé par le téléphone. Ce qui donne parfois des situations qui seraient cocasses s'il ne s'agissait d'hébergement d'urgence...

Premier exemple : le centre de Montrouge (92) dépend de Paris. Si on l'appelle depuis la cabine d'à côté, on tombera sur le 115 des Hauts-de-Seine. Pour espérer dormir au chaud dans ce centre, la personne doit retraverser le périphérique et appeler d'une cabine bien parisienne. Sans garantie de place évidemment.

Autre exemple, qui illustre la difficulté de passer d'un centre d'urgence à un hébergement de plus longue durée. Chaque matin les personnes accueillies doivent partir, mais elles peuvent attendre de voir un travailleur social pour être éventuellement dirigées vers un CHRS. Chaque matin, elles sont confrontées à un dilemme cornélien : partir tôt pour appeler le 115 et « réserver » une place pour la nuit, ou patienter dans l'espoir d'un hébergement de plus longue durée. La personne qui tente sa chance sans succès a tout perdu. Elle devra essayer d'obtenir une place en centre d'urgence, via le 115 le soir, sous réserve de places.

Une procédure à répéter tous les jours...

Ainsi, une année de CHRS coûte 15 000 euros par lit. Le nombre de places est insuffisant, mais les pouvoirs publics n'honorent pas les engagements sur les maisons relais ou les logements intermédiaires et « très sociaux ». Les associations réclament plus d'un milliard d'euros supplémentaires, refusés jusqu'alors. C'est pourtant bien peu par rapport au crédit d'impôt sur les intérêts des prêts d'accession à la propriété. Surtout, une meilleure prise en charge réduirait les maladies, les addictions ou les dépenses en psychiatrie, et au final les charges pour la société.

Mais les moyens ne font pas tout : tous les sans-logis n'ont pas forcément besoin d'un accompagnement social. Pour certains, un loyer modéré suffirait... et coûterait moins cher aux pouvoirs publics.

## « Marre des hôtels, les souris ça suffit<sup>2</sup> »

Or que font le plus souvent les pouvoirs publics ? Le contraire de ce qu'il faudrait : ils louent des chambres d'hôtel dans le privé à des marchands de sommeil. Ainsi, plus de 50 000 personnes sont logées à l'hôtel faute de mieux. Il s'agit souvent de familles avec enfants, qui doivent faire face aux pires conditions d'hygiène, quand l'hôtel ne brûle pas... À Paris, une chambre pour une famille revient à plus de 2 000 euros par mois. Sur cette somme, la famille paie ce qu'elle peut et les pouvoirs publics paient le reste. C'est la pire des solutions car :

- la famille n'a qu'un « reste à vivre », d'autant plus insuffisant qu'on ne peut faire la cuisine dans ces hôtels ;
- les pouvoirs publics et le contribuable paient très cher ;
- les marchands de sommeil s'enrichissent sans aucune obligation de qualité ou de sécurité.

Des solutions alternatives existent. Importée de Londres, la formule « Louer solidaire » démarre doucement à Paris. Il s'agit pour les pouvoirs publics de placer une famille dans un appartement privé classique, et de se porter garants du paiement des loyers. Le coût est divisé par deux et les personnes sont logées décemment. La période est mise à profit pour obtenir un relogement dans le parc social, et un accompagnement est assuré par une association.

À Londres, près de 70 000 familles bénéficient de ce dispositif. À Paris, elles ne sont encore que 220. Pour Jean-Yves Mano, l'adjoint au logement du maire de Paris, ce sont les propriétaires qui freinent : « Les propriétaires anglais sont pragmatiques. Vous leur donnez des garanties : ils louent. À Paris, on a beaucoup de propriétaires qui ont un seul bien, et qui sont donc particulièrement méfiants<sup>3</sup>. » Mais les

associations pointent également le loyer consenti : moins de 17 euros du mètre carré, ce qui n'incite pas les propriétaires du centre de Paris à rejoindre le dispositif.

Si elle doit être affinée, cette solution est bien meilleure que celles des hôtels vétustes proposés par des marchands de sommeil. Christine Boutin l'a d'ailleurs déclaré en inaugurant fin décembre, en Île-de-France, le dispositif « Solibail » qui s'inspire de « Louer solidaire ». Cependant, là où la formule parisienne offre un bail classique de trois ans renouvelable, Solibail propose un bail précaire de trois à dix-huit mois. Avec remise à la rue ensuite ?

## En finir avec les expulsions locatives

C'est bien beau de chercher les moyens de sortir les personnes de la rue. Mais le plus simple est encore de ne pas les y précipiter... Que dire alors de la progression des expulsions – 32 % de plus en sept ans, pour atteindre 106 000 décisions de justice prononçant l'expulsion en 2007, selon la Fondation Abbé Pierre ? Et comment qualifier le fait que le concours de la force publique soit octroyé pour 25 623 interventions, soit 61 % d'augmentation en sept ans ?

Fait rare, parmi les associations, les expulsions locatives suscitent un rejet unanime. Si elles cristallisent l'opposition, c'est bien parce que c'est à ce moment que se joue l'exclusion. Le logement comme le travail sont au cœur de l'insertion sociale, mais pèsent différemment. Des emplois précaires ou l'absence d'emploi affectent cette insertion, mais pas autant qu'un logement précaire ou l'absence de logement. Les filets sociaux sont tout simplement moins efficaces, on l'a vu précédemment.

Chaque année, entre le 15 mars et la trêve hivernale, l'État

prépare la multiplication du nombre des SDF. Les forces de l'ordre sont sollicitées. Évidemment, les expulsions locatives augmentent, car les impayés augmentent. Et ceux-ci suivent mécaniquement la hausse des loyers : d'après la Fondation Abbé Pierre, entre 2002 et 2006, la hausse est de 96 % sur quatre ans dans le parc privé, 58 % dans le parc public. Concernant ces impayés, tous les fantasmes se portent sur les locataires dits de « mauvaise foi », c'est-à-dire qui ne paient pas alors qu'ils en ont les moyens. Mais cette part est faible et tend à diminuer. Dans le parc privé, les impayés ne dépassent pas 2 %, d'après l'Insee<sup>4</sup>. D'après la Fondation Abbé Pierre, en 2007, la France compte 722 500 personnes en situation d'impayés de loyer depuis plus de deux mois : faut-il croire que ce sont tous des mauvais payeurs ? Sérieusement ? Le chômage, les hausses vertigineuses des loyers, la précarité des contrats engendrent évidemment des difficultés de bonne foi...

## L'arnaque du droit au logement opposable (DALO)

Certes, l'opposabilité du droit au logement, portée depuis 2001 par une plate-forme d'associations de défense des mal-logés, est une avancée juridique. Elle donne la possibilité de mener l'État devant les tribunaux lorsqu'une demande de logement social n'a pas obtenu de réponse (situation que l'on peut qualifier de courante...). Elle fait prévaloir une vision très progressiste des devoirs de l'État, contraint de mettre en application le droit à un logement décent, doté d'une valeur constitutionnelle. Cette arme juridique pourrait mettre fin au mal-logement si... elle avait une réelle effectivité. Ce n'est pas le cas, car la loi DALO, votée par les parlementaires en mars 2007, n'est pas conforme aux effets d'annonce.

Pour la faire appliquer, un mal-logé, déjà dans une situation précaire face aux institutions, doit réaliser un véritable parcours du combattant. Tout d'abord, et ce jusqu'en 2012, il faut se faire valider « DALO », c'est-à-dire être qualifié de « prioritaire » ou de « situation urgente » par une commission qui n'a jamais établi de critères précis. Une fois cette validation obtenue, le risque est d'être orienté directement vers un simple « hébergement » et non un logement, en somme de passer d'une précarité à une autre...

Si ce n'est pas le cas, la possibilité de trouver un logement se réduit comme peau de chagrin : seuls sont mobilisables les logements du contingent préfectoral (100 000 par an, quand les préfetures n'en ont pas abandonné la gestion) et les logements privés conventionnés « très sociaux » avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) (13 000). Alors qu'on estime à l'heure actuelle à trois millions le nombre de demandeurs pouvant être qualifiés de « prioritaires »<sup>5</sup>. Pas étonnant que sur 50 000 demandeurs DALO, seuls 3 500 ont été relogés au cours des onze premiers mois de 2008. En Île-de-France, où le nombre de demandeurs est le plus élevé, moins de 1 % des 11 000 demandes DALO déposées ont débouché sur un relogement<sup>6</sup>. Mais le DALO est avant tout le droit de condamner l'État s'il ne trouve aucune solution de logement pour des personnes en situation de précarité.

À la fin de ce labyrinthe, si le demandeur parvient à faire condamner l'État, ce dernier ne devra verser qu'une « astreinte », correspondant au loyer d'un logement social, à un fonds régional. Le demandeur de logement victorieux n'aurait donc aucun dédommagement : ni indemnité pour louer un appartement ni logement. L'absence d'incitation individuelle vide le dispositif de son potentiel. Pire, alors que les récentes décisions des tribunaux administratifs fixaient les astreintes à

100 ou 200 euros par jour, le gouvernement envisage de les limiter à 15 euros par jour... Une somme très faible, qui finirait de rendre le dispositif inopérant.

---

Notes du chapitre 7

1. Réalisée le 9 juin 2008.
2. C'est l'un des slogans de l'association Droit au logement.
3. « S'inspirant de Londres et de Paris, Christine Boutin lance Solibail pour les mal-logés », Mediapart, 17 décembre 2008.
4. <[www.logement.gouv.fr/article.php3?id\\_article=793](http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=793)>
5. Chiffres issus du 12<sup>e</sup> rapport du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, 2007.
6. Selon les chiffres de l'association Droit au logement (DAL), sur : <[www.globenet.org/dal/](http://www.globenet.org/dal/)>

## Le scandale de la vacance

Quand il s'agit de faire un constat de la vacance des logements en France, aucun chiffre ne fait consensus. Selon les seules estimations de la Société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris, dont la vocation est de construire, réhabiliter, rénover et gérer des ensembles immobiliers, les chiffres peuvent varier de 1 à 5. Rien que sur Paris, la Direction générale des impôts parle de 30 000 logements, quand EDF en comptabilise 59 000 et l'Insee 135 000. D'après ce dernier organisme, la France compterait au total deux millions de logements vacants, c'est-à-dire vides depuis plus de deux ans.

L'UNPI explique de son côté que le nombre de logements vacants baisse un peu depuis quelques années. Il serait, selon ses données, passé de 2,028 millions en 2000 à 1,937 million en 2005. En Île-de-France, l'Union des propriétaires constaterait en revanche une hausse de la vacance, en dépit des mesures incitatives<sup>1</sup>. Toujours est-il que les estimations donnent le vertige au regard du manque de logements, qui oscille entre 550 000 (Nexity) et 900 000 (rapport Mouillart).

Certes, il faut se méfier des arithmétiques faciles : pour une part, ces logements sont insalubres, ou minuscules, ou les deux... Mais tout de même, ne peut-on imaginer d'en remettre quelques-uns, voire un quart, sur le marché ? Doit-on tolérer

ces retraits volontaires du marché quand plus de trois millions de personnes sont touchées par le mal-logement ? Comme l'admet lui-même Jean Perrin, président de l'UNPI, pourtant grand défenseur des droits des propriétaires, « on pourrait remettre quasi instantanément 300 000 logements sur le marché<sup>2</sup> ».

Et que dire de tous ces bureaux vides ? D'après le baromètre du marché, le territoire national compterait 40 millions de mètres carrés vacants et 3,5 millions rien qu'en Île-de-France<sup>3</sup> ! Et la crise économique actuelle risque d'accroître encore le nombre de bureaux vides.

Mais la conjoncture n'est pas seule en cause. Des choix politiques ont clairement donné la préférence au développement des bureaux vides plutôt qu'aux logements occupés. Ainsi, le Plan local d'urbanisme (PLU) de Paris, voté en 2006, qui planifie l'aménagement urbain de la capitale jusqu'en 2020, a prévu que 50 % des surfaces aménageables soient attribuées à des bureaux. Contre seulement 30 % pour les logements. Une façon peu élégante pour la ville de capter la taxe professionnelle dont bénéficiaient jusque-là surtout les communes de banlieue, au détriment des logements à Paris, mais au grand bonheur des promoteurs de bureaux... qui ne savent plus qu'en faire. Une taxe professionnelle qui, si l'on en croit le président Sarkozy, risque fort bien de disparaître d'ici 2011.

Il y a plus scandaleux encore : enrichies par dix années de flambée immobilière, les banques, les compagnies d'assurances et les caisses de retraite se contentent de laisser dormir un parc immobilier qui rapporte plus par le simple effet de la spéculation qu'en étant proposé à la location. Partout, dans les quartiers prestigieux comme populaires, des immeubles vides et silencieux se dégradent, faute d'entretien,

pour avoir été considérés comme des actifs purement financiers. Des biens qui désormais perdent tellement de valeur qu'il n'est pas intéressant de les proposer à la location !

Quatorze villes de plus de 100 000 habitants ont des taux de vacance (logement vide depuis plus de deux ans) supérieurs à 10 % (enquête Insee, 2006) : 13,8 % des logements de Lille sont vacants, 10,3 % de ceux de Paris, soit 138 000 logements vacants. Évidemment, dans certains quartiers déserts, les conséquences s'en ressentent sur l'activité économique, la vie culturelle et sociale, la sécurité aussi...

### Pourcentages de logements vacants dans les villes françaises

Rang	Ville	%	Rang	Ville	%
1.	Lille (59 - Nord)	13,8	19.	Besançon (25 - Doubs)	8,5
2.	Perpignan (66 - Pyrénées-Orientales)	13,2	20.	Boulogne-Billancourt (92 - Hauts-de-Seine)	8,5
3.	Nice (06 - Alpes-Maritimes)	13	21.	Clermont-Ferrand (63 - Puy-de-Dôme)	8,5
4.	Nancy (54 - Meurthe-et-Moselle)	11,9	22.	Marseille (13 - Bouches-du-Rhône)	8,4
5.	Nîmes (30 - Gard)	11,7	23.	Tours (37 - Indre-et-Loire)	8,3
6.	Bordeaux (33 - Gironde)	11,7	24.	Grenoble (38 - Isère)	8,3
7.	Villeurbanne (69 - Rhône)	11,3	25.	Orléans (45 - Loiret)	7,8
8.	Toulon (83 - Var)	11,3	26.	Metz (57 - Moselle)	7,8
9.	Saint-Étienne (45 - Loire)	11,2	27.	Reims (51 - Marne)	7,6
10.	Lyon (69 - Rhône)	10,8	28.	Amiens (80 - Somme)	7,4
11.	Paris (75 - Paris)	10,3	29.	Limoges (87 - Haute-Vienne)	7,2
12.	Rouen (76 - Seine-Maritime)	10,2	30.	Brest (29 - Finistère)	6,9
13.	Mulhouse (68 - Haut-Rhin)	10	31.	Le Havre (76 - Seine-Maritime)	6,7
14.	Strasbourg (67 - Bas-Rhin)	10	32.	Le Mans (72 - Sarthe)	6,4
15.	Montpellier (34 - Hérault)	9,6	33.	Nantes (44 - Loire-Atlantique)	6,4
16.	Toulouse (31 - Haute-Garonne)	9,4	34.	Angers (49 - Maine-et-Loire)	5,8
17.	Dijon (21 - Côte-d'Or)	9,2	35.	Rennes (35 - Ille-et-Vilaine)	5,8
	Aix-en-Provence (13 - Bouches-				

Source : Insee, 2006.

Certes, une taxe sur les logements vacants et des lois de réquisition existent, mais elles sont très peu contraignantes et, faute de volontarisme politique là encore, l'immense majorité des propriétaires passent au travers des mailles du filet.

La taxe sur les logements vacants (TLV) concerne les seules agglomérations. Elle est calculée par rapport à la valeur locative brute (comme la taxe d'habitation), et est progressive... En 2004, 118 693 logements étaient concernés. Les revenus générés par cette taxe sont versés à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), dont l'objet est d'aider à l'amélioration des logements locatifs privés. L'agence soutient en particulier les propriétaires réalisant des travaux pour la remise en location de leurs biens. En 2009, l'agence devait recevoir 18 millions d'euros.

Depuis 2007, toutes les communes où la TLV ne s'applique pas (moins de 200 000 habitants) peuvent décider par délibération d'instituer une taxe sur les logements qui sont inoccupés depuis plus de cinq ans, la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). Ces taux correspondent en général à ceux de la taxe d'habitation.

## Taxer pour inciter...

Avec une moyenne de 37 m<sup>2</sup> disponibles par personne (enfants inclus), la France ne devrait connaître aucune pénurie de logement. Et pourtant, l'urgence est là, et ces deux millions de logements vacants constituent un réservoir de logements important, voire décisif, qu'il importe de remettre sur le marché. Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, de

même qu'au début des années 1960, lors du retour des Français d'Algérie en métropole, les gouvernements ont osé réquisitionner pour faire face à des situations d'urgence intolérables. Il s'agit d'un choix de société : si l'on considère qu'un logement est décisif pour le bien-être d'une personne, que c'est en quelque sorte un bien social, on ne saurait tolérer qu'un propriétaire le « thésaurise » et le retire du marché alors que des centaines de milliers de personnes subissent au quotidien l'absence ou le manque d'appartement. En dépit de l'urgence de la situation, « aussi grave qu'après-guerre<sup>4</sup> » selon l'ex-ministre du Logement, les pouvoirs publics ne veulent pas utiliser cette arme.

La liberté d'un propriétaire de soustraire un logement « bien public » à la communauté doit avoir un coût, tout le monde en convient. Or, avec seulement 18 millions de recettes prévus en 2009, la taxe sur la vacance n'est pas dissuasive. On ne peut qu'approuver ce que disait Jean-Louis Borloo au Sénat (21 novembre 2005) : « La production de logements neufs n'atteindra jamais un rythme aussi rapide que celui que peut avoir la remise sur le marché d'un certain nombre de logements vacants. » Pour accélérer le rythme et inciter les propriétaires à agir, pourquoi ne pas tripler le montant de cette taxe ? Soit 30 % de la valeur locative annuelle quand le logement est vide depuis plus de deux ans.

Actuellement, on se contente de verser de l'argent à celui qui remet en location. L'incitation financière à la remise sur le marché des logements vacants n'est pas absurde, mais manier en même temps carotte et bâton serait certainement plus efficace. Au moins pendant deux ou trois ans, afin de faire évoluer les mentalités. L'UNPI l'admet elle-même : « Il n'est pas sain de verser une prime de 7 000 euros à un propriétaire qui se décide de louer. »

## L'exemple catalan

La loi catalane relative au droit d'accès à un logement prévoit qu'après avoir prouvé qu'un logement est réellement inoccupé depuis plus de deux ans, le gouvernement catalan peut le louer à « prix social » durant cinq ans. Il s'agit d'une expropriation de l'usufruit, les propriétaires recevant les rentes mensuelles et récupérant leur logement à l'issue de la réquisition.

Afin d'être le plus transparent possible, le gouvernement a ajouté des amendements au projet de loi, spécifiant que cette « location forcée » ne se fera que si l'administration a échoué dans toutes ses tentatives pour convaincre le propriétaire de louer volontairement. Des subventions directes pour la restauration de logements vides destinés à la location sont systématiquement proposées en amont de la procédure. Si le propriétaire refuse, il prend le risque d'être exproprié.

## ... et réquisitionner pour contraindre

Le droit de réquisition est délicatement coïncé entre le droit au logement et le droit à la propriété. Notre pays fait d'ailleurs une belle place à cet outil, en l'inscrivant noir sur blanc dans le code de la construction et de l'habitation<sup>5</sup>. Le collectif espagnol Casas Tristes<sup>6</sup> a ainsi établi un bilan comparatif des dispositifs légaux concernant la gestion des logements vides dans différents pays européens. Or, selon ce bilan, la France est le fer de lance du volontarisme juridique en matière de réquisition. La France bénéficie d'un arsenal juridique à faire pâlir tout spéculateur immobilier. Si les préfets, conscients de leur responsabilité face à l'ampleur de la crise du logement, osaient employer ces outils pour tenter de la résoudre, les réquisitions pour le bien de la collectivité seraient certainement beaucoup plus courantes.

Les représentants de l'État ont la faculté d'attribuer des habitations laissées vacantes depuis dix-huit mois à des personnes en situation de grande précarité dès lors qu'il y a une crise du logement avérée sur leur territoire. Ce ne sont pas

les logements vides qui manquent et le contexte de crise n'est plus vraiment à prouver. Mais il semblerait que les pouvoirs publics cultivent l'amnésie sélective... et cette loi est restée lettre morte. Et pour cause : concrètement, si le préfet s'aventurait sur le terrain de la réquisition, il suffirait au propriétaire de prétexter des travaux pour faire capoter toute la procédure. Et quand une ministre, soudainement, dit « ne pas exclure la réquisition<sup>7</sup> » (chiche !), elle s'empresse de préciser : « Que les petits propriétaires privés se rassurent, il ne s'agit pas de réquisitionner leurs appartements, mais d'essayer d'identifier les immeubles qui appartiennent aux personnes morales et qui seraient disponibles. » Pourquoi rassurer ? La réquisition consiste à louer « à la place de » : la préfecture loge des gens et attribue un loyer au propriétaire qui jusque-là s'en passait. Quand des milliers de personnes dorment à la rue faute de revenus suffisants, de quel côté se situe le crime ?

Les préfets ont du mal à percevoir l'urgence ? Il faut donc que les maires et les présidents de commune aient aussi la faculté d'avoir recours aux réquisitions. Élargir cette compétence à un élu local, doté d'une connaissance fine des vacances de logement et des besoins de sa population, permettrait d'assurer une meilleure réponse aux situations d'urgence. D'ailleurs, une disposition existe qui permet aux maires de réquisitionner lorsqu'ils font face à une « urgence » ou à un « cas de force majeure<sup>8</sup> ».

La loi, c'est la loi !

Code de la construction et de l'habitat, article L. 641-1 : Sur proposition du service municipal du logement et, sauf dans les communes de l'ancien département de la Seine, après avis du maire, le représentant de l'État dans le département peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée

maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux à usage d'habitation vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés, en vue de les attribuer aux personnes mentionnées à l'article L. 641-2.

Ce pouvoir s'étend à la réquisition totale ou partielle des hôtels, pensions de famille et locaux similaires, à l'exception des hôtels et pensions de famille affectés au tourisme.

À titre transitoire, le représentant de l'État dans le département peut, après avis du maire, exercer le droit de réquisition prévu au présent article dans toutes les communes où sévit une crise de logement.

La durée totale des attributions d'office prononcées postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1959 ne peut excéder cinq ans, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel pour une durée supplémentaire de deux ans au plus dans les conditions fixées par décret.

Article L. 641-2 : Sont seules susceptibles de bénéficier des dispositions du présent titre :

- les personnes dépourvues de logement ou logées dans des conditions manifestement insuffisantes ;
- les personnes à l'encontre desquelles une décision judiciaire définitive ordonnant leur expulsion est intervenue.

Mais l'État reste aveugle et quand un maire décide, en 2006, de réquisitionner un bâtiment pour héberger les familles d'origine africaine qui occupaient l'ancienne résidence universitaire de Cachan et qui venaient d'en être expulsées, le préfet intervient dare-dare accompagné de gardiens de la paix pour empêcher cet acte abominable<sup>9</sup>. D'autant plus abominable que cet immeuble, abusivement vacant, appartient à... l'État lui-même !

Non seulement les préfets ignorent les opportunités d'attribuer des logements vides, mais ils montrent un zèle impressionnant pour empêcher les maires de le faire. C'est ainsi qu'ils en viennent à refuser de qualifier les vagues de grand froid, les morts de SDF, l'expulsion massive de squatteurs de « cas de force majeure ».

« Article 101 » et occupation temporaire...

La loi Boutin de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi Molle), entre maisons bidons à quinze euros par jour et accélération des expulsions, ne laissera pas un souvenir impérissable, c'est certain. Et pourtant, une société, Lancelot, a réussi à y faire glisser, via le député Étienne Pinte (UMP), un amendement (article 101) favorisant le bail temporaire, en introduisant une exception au bail de trois ans de la loi de 1989, pour loger dans des bâtiments vacants. Loi de régression ou véritable opportunité pour remédier à la vacance ? Difficile de trancher, car l'amendement renvoie pour l'instant à un décret d'application, autour duquel tout va se jouer... Jeudi noir s'est donc invité aux réunions de la Délégation interministérielle au développement de l'offre locative (DIDOL) pour apporter son grain de sel. Un objectif : rendre le décret le plus contraignant possible pour éviter les effets d'aubaine de propriétaires qui en profiteraient pour contourner les droits des locataires de la loi de 1989, ou pour se payer des vrais-faux gardiens de bâtiments à moitié vides.

Côté occupant, avec des « baux » de trois mois renouvelables, on est bien dans la précarité. Mais puisque la loi est passée, il faut que le décret soit bien encadré et que cette précarité soit assortie de contreparties fortes. C'est ainsi que nous avons obtenu que la convention entre le propriétaire et l'intermédiaire soit visée en préfecture, que l'« occupant » ne soit responsable que de ses parties privatives, que le propriétaire ne touche pas de loyers ou de redevances, et surtout que la redevance soit plafonnée à 150 ou 200 euros par mois, quelle que soit la surface. Tout n'est pas réglé et il est à craindre que les différents opérateurs susceptibles de jouer les intermédiaires (les entreprises qui proposent ce genre d'opérations au Royaume-Uni ou aux Pays-Bas, mais aussi plus simplement des agences immobilières, voire des sociétés de gardiennage) profitent de cette brèche pour loger des publics démunis dans de mauvaises conditions. Jeudi noir et les autres associations de logement seront vigilants sur ce point !

Si l'État craint plus d'écorcher le droit de propriété que de laisser ses habitants dans la misère, les élus locaux ont bien souvent moins le choix. Bénéficiant d'une excellente connaissance de leur territoire, ils sont plus aptes à mettre sur la balance logements vacants et situation de précarité. L'exemple catalan montre qu'en matière de lutte contre la crise du logement le local a un réel rôle à jouer. À l'heure où les

associations tirent la sonnette d'alarme, il serait grand temps de respecter le droit des élus locaux à gérer librement les logements de leur commune.

---

#### Notes du chapitre 8

1. UNPI, Logement : où est la crise ? Le marché se retourne, « Livre blanc de la propriété immobilière », 3<sup>e</sup> édition, septembre 2008.

2. <[www.unpi.org/](http://www.unpi.org/)>

3. Catherine SABBAH, « Des millions de mètres carrés à requalifier », Supplément immobilier des Échos, n° 17536, 4 décembre 1997, p. 45.

4. Christine Boutin, sur RMC, le 29 octobre 2007.

5. Droit inscrit dans le livre VI du code de la construction et de l'habitation consacré aux « mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement », articles L. 641-1 à L. 641-14, et R. 641-1 à R. 641-25.

6. <<http://casastristes.org>>

7. Christine Boutin, 7 novembre 2007.

8. Contrairement au pouvoir de réquisition du préfet, qui est longuement explicité dans la loi du 18 mars 2003 pour la sécurité intérieure et dans le code général des collectivités territoriales (art. L. 2 215-1), le droit de réquisition du maire ne fait pas l'objet d'un texte de loi spécifique. C'est au titre de ses pouvoirs de police que le maire a le pouvoir de réquisitionner si les circonstances l'exigent.

9. Le 8 septembre 2006, le maire de Limeil-Brévannes dépose un arrêté de réquisition d'un bâtiment de l'ancien Commissariat à l'énergie atomique (propriété de l'État), vacant depuis plus de dix-huit mois, pour y héberger temporairement les expulsés de Cachan. Le bâtiment n'aura pas le temps d'être ouvert. Dans son arrêt du 14 mars 2007, la cour d'appel de Paris a condamné le préfet pour voie de fait. Puis le Conseil d'État a invalidé cette décision, soutenant ainsi le préfet dans son action.

# La grande comédie de la solidarité urbaine

En 2000, le ministre du Logement, Louis Besson, pour augmenter le nombre de logements sociaux et mieux les répartir, faisait voter la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). Son article 55, qui impose 20 % de logements sociaux à toutes les communes de plus de 3 500 habitants d'ici à 2020, deviendra le point de focalisation régulier des débats sur le logement.

## Une loi qui démange

Chaque année, des députés organisent un concours d'intelligence pour désosser cette loi pourtant modeste et populaire. Ils ont tout essayé : diminution du quota des 20 %, modification de la définition de ces 20 %, remise en cause des sanctions, élargissement de la zone de calcul des 20 %. En 2006, il avait fallu le déplacement de l'abbé Pierre et le spectre des émeutes dans les banlieues pour que Jacques Chirac siffle la fin du concours de démolition. Depuis l'élection de Nicolas Sarkozy, les attaques se poursuivent, avec une différence de taille : désormais, elles sont pilotées depuis l'Élysée. Même la ministre du Logement de l'époque, Christine Boutin, qui avait

pourtant juré la main sur le cœur qu'elle ferait appliquer la loi SRU « de façon ferme » et « sans la modifier<sup>1</sup> », a tenté sa chance. Mais cette loi est devenue si emblématique que les parlementaires ont refusé d'y toucher.

Pourquoi tant de haine envers ce pauvre quota ? Au-delà de l'idéologie qui privilégie la propriété sur le logement social, cet acharnement vise à protéger quelques dizaines de maires qui préfèrent caresser dans le sens du poil leur électorat, prompt à s'effrayer de la progression des ghettos près de chez lui. Pour mémoire, rappelons que, sur les 730 communes concernées par la loi SRU depuis 2002, moins de 40 % ont atteint l'objectif de rattrapage progressif de leur retard quatre ans plus tard, 37 % n'ont même pas fait la moitié du chemin exigé et 10 % se moquent carrément du monde en ne finançant pas le moindre logement social...

## Une loi à faire respecter

Pour que les élus respectent les 20 %, il faudrait que cette loi soit plus contraignante à l'encontre des élus récalcitrants, afin de rendre le financement de HLM plus avantageux que l'immobilisme. Quand on débat du montant du prélèvement à payer par les maires qui ne construisent pas, n'oublions pas que ceux qui construisent, eux, paient cher : mise à disposition de foncier, subventions, exonération de taxe sur les propriétés bâties peu compensée, sans compter les dépenses sociales qui accompagnent l'accueil de ménages modestes. Même pour un logement peu social comme un PLS, les collectivités locales versent en moyenne environ 2 000 euros. Cette somme s'élève à 5 500 euros pour un logement social moyen (PLUS) et atteint même 10 000 euros pour un logement « très social » (PLA-I)<sup>2</sup>. Des montants à comparer avec les ridicules 152,45 euros de

prélèvement prévus initialement dans la loi SRU pour chaque logement manquant. Multiplier par cinq ces prélèvements apparaît comme une mesure tout à fait équitable, voire clémente. Tant qu'il sera moins cher de payer une amende que de construire des logements sociaux, les maires qui refusent les logements sociaux n'auront aucune raison de respecter la loi. Et si cela ne suffit pas, Jeudi noir a toujours défendu l'idée de rendre ces maires inéligibles.

Faire payer ou rendre inéligible n'est pas un but en soi. En effet, la loi SRU prévoit que le préfet « peut » se substituer au maire récalcitrant pour construire des HLM. Transformer systématiquement ce « peut » en « doit » permettrait de forcer la main en cas de carence. Concrètement, il s'agirait de faire appliquer par le préfet la réquisition foncière dans les communes qui n'appliquent pas le taux de 20 %, avec obligation de réaliser du logement social et transfert à l'État de la compétence de délivrer le permis de construire. Avec facture envoyée à la mairie...

En plus d'être inappliquée, cette loi SRU a un effet pervers, qui n'avait certainement pas été prévu par ses concepteurs : transformer ce minimum de 20 % en une moyenne suffisante dont on pourrait se contenter. Pourquoi construire plus, demandent nombre d'élus locaux, puisque nous ne sommes pas en infraction avec la loi SRU ? À gauche, où l'on défend la loi la main sur le cœur, certains aiment tellement ce quota qu'ils aimeraient que ce seuil de 20 % soit accompagné d'un plafond. C'est 20 % mini et 50 % maxi ! François Pupponi, député-maire de Sarcelles, juge par exemple anormal que des villes accueillent plus de 50 % de logements sociaux. Le problème, c'est que, tant que toutes les communes n'offriront pas un nombre minimum de HLM – et on en est loin, très loin –, fixer un taux maximum revient à diminuer l'offre de logements

accessibles dans les communes moins favorisées, c'est-à-dire là où, aujourd'hui, les habitants en ont le plus besoin.

En réalité, dans certaines zones, ce quota de 20 % devrait être porté à 25 % voire 30 %, comme le propose le schéma directeur de la région Île-de-France d'ici 2030. En outre, il faut éviter que les maires rattrapent leur retard en matière de HLM en ne finançant que des logements peu sociaux (type PLS) qui ne répondent pas aux besoins des plus précaires. La commune huppée de Ville-d'Avray, qui stagnait à 2,93 % de logements sociaux, a ainsi commencé à rattraper son retard, mais en finançant 46 HLM uniquement en PLS. Les logements sociaux comptabilisés dans la loi SRU devraient être assortis d'un coefficient en fonction de l'importance de leur caractère social. Le député UMP Étienne Pinte y est favorable, la secrétaire d'État Valérie Létard avait déposé un amendement en ce sens lorsqu'elle était sénatrice. Mais si l'on veut favoriser le logement vraiment social, il faudrait tout simplement revenir sur le classement des PLS, puisque les 60 % de ménages les moins riches de France n'y ont pas accès. Et si l'on veut éviter que certains édiles rattrapent leur retard en ne construisant que de petits logements sociaux, il faut imposer un quota calculé en nombre de mètres carrés, et pas seulement en nombre de logements. De même, pour éviter que certaines agglomérations passent au travers des mailles du filet de la solidarité, la loi SRU doit être appliquée à un plus grand nombre de communes de taille moyenne.

Enfin, pour s'assurer de la réalisation régulière et bien répartie de logements sociaux, le quota de la loi SRU devrait concerner chaque construction : une loi SRU immeuble par immeuble en quelque sorte. Il s'agirait d'imposer dans les plans locaux d'urbanisme au moins 25 % de logements sociaux pour toute construction neuve de plus de dix logements,

comme cela se fait à Paris depuis 2005. À Lille Métropole, 30 % de logements sociaux hors PLS sont prévus dans toute nouvelle construction.

---

Notes du chapitre 9

1. Le Parisien, 17 septembre 2007.
2. Chiffres de l'Union sociale de l'habitat, 2006.

## La marchandisation du parc social

Dès ses origines, le parc locatif social a été conçu dans l'objectif d'échapper aux contraintes du marché. Le « mouvement HLM » est un regroupement d'acteurs spécialisés dans la construction et la gestion d'immeubles d'habitation qui portent dans leurs gènes leur vocation sociale. Conçu comme un secteur à part, le mouvement HLM a pu trouver son essor grâce à des modes de financement et de gestion spécifiques. C'est notamment la collecte de l'épargne des ménages via le livret A qui permet de consentir des prêts à très long terme aux organismes HLM.

Créé en 1818, le livret d'épargne (devenu livret A) avait pour vocation d'offrir aux « populations laborieuses » la possibilité de se constituer une épargne de prévoyance, totalement liquide, modestement rémunérée et garantie par l'État. Ce produit d'épargne populaire a connu un immense succès, jamais démenti. En 2008, les encours du livret A étaient de 140 milliards d'euros. Les fonds ainsi collectés étaient centralisés intégralement à la Caisse des dépôts et consignations (CDC), institution financière publique créée en 1816, dont l'une des missions est de sécuriser toutes les formes d'épargne des ménages et de l'employer sur le long terme dans

des investissements d'intérêt général.

Aux investissements des organismes HLM et des collectivités locales, qui représentent environ 80 % du financement du logement social, s'ajoutent des subventions de l'État, soit sous la forme d'aides directes à la pierre, soit sous la forme d'allègements fiscaux (TVA à taux réduit, exonération de la taxe foncière sur la propriété bâtie). Ce montage financier original a permis de construire un parc locatif social qui héberge aujourd'hui environ un quart des ménages.

Or l'immense richesse accumulée par le logement social attise les convoitises. Dans toute l'Europe, on assiste à un mouvement de déréglementation et de démantèlement du logement social public. De plus en plus remis en cause dans leur fonctionnement et leur financement, les organismes HLM s'inspirent des modes de gestion des entreprises privées et préparent ainsi progressivement leur possible privatisation.

Les banques commerciales ont ouvert le feu en 2007 en attaquant auprès de la Commission européenne le monopole de la distribution du livret A, qui constituait pour elles une distorsion de concurrence au regard du droit communautaire. Elles ont été entendues et, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, la distribution du livret A est ouverte à l'ensemble du secteur bancaire. Cette ouverture n'est pas sans conséquence, car le livret A, qui rapporte peu aux banques, sert surtout de « produit d'appel » permettant d'attirer des clients pour les diriger ensuite vers des placements plus rémunérateurs (plan épargne retraite, assurance vie, etc.). Les conséquences sont lourdes car toute l'épargne ainsi détournée sera perdue pour le financement du logement social.

Le gouvernement français a décidé de remettre en cause la centralisation de la collecte auprès de la CDC. Depuis la loi de modernisation de l'économie du 5 août 2008, 30 % des

sommes collectées sur le livret A peuvent être conservées par les banques au lieu d'être centralisées à la CDC. Privés d'une partie importante de leur possibilité d'emprunts, les organismes HLM doivent se tourner vers les banques classiques pour assurer le financement d'opérations de construction. Et devront bien évidemment se soumettre aux critères de rentabilité et de solvabilité de leur nouveau créancier.

## Vers une logique commerciale et patrimoniale

Le tarissement des sources spécifiques de financement pousse les organismes HLM à des opérations de fusion. Les réformes successives de leur gouvernance rapprochent toujours plus leur gestion de celle d'entreprises privées classiques. Et à but lucratif. Les organismes HLM considèrent désormais leurs locataires comme des clients et leur parc social comme un patrimoine à valoriser. Les conséquences de cette nouvelle approche se font d'abord sentir sur les populations les plus fragiles. Les organismes HLM, estimant que leur métier est le logement et non l'accompagnement social, se délestent de la gestion des populations en difficulté auprès du secteur associatif. Les populations les plus pauvres, les plus précaires, les plus marginalisées relèvent ainsi de plus en plus de dispositifs spécifiques mis en place par des associations caritatives, qui dépendent de subventions publiques et sont soumises à la bonne ou mauvaise volonté du pouvoir politique.

Grands ensembles, « barres » d'immeubles éloignées des centres-villes ou bien « petits collectifs », immeubles de « haute qualité environnementale » (HQE), la diversité du parc HLM est le fruit de l'histoire, des expériences du passé et de réflexions plus récentes. Les loyers payés par les locataires du parc social, à la différence du parc privé, ne dépendent nullement de sa localisation, de son environnement ou de sa qualité architecturale. Ils sont le reflet de la politique du logement au moment où les logements ont été conçus. Part plus ou moins importante du financement public, ciblage plus ou moins précis des populations à accueillir, exigences de qualité, etc. L'analyse économétrique des facteurs de dispersion des loyers montre le caractère déterminant de l'époque de construction, du mode de financement initial du programme et du type de conventionnement passé avec l'État.

Depuis la loi « Libertés et responsabilités locales » de 2004, les organismes HLM ont la « possibilité » (la quasi-totalité des organismes se sont engagés dans cette démarche) de conclure des conventions globales de patrimoine visant à rationaliser et mettre en cohérence les loyers de l'ensemble de leur parc immobilier en fonction du « service rendu » au locataire. Objectif : « Améliorer la lisibilité des offres locatives en fonction des qualités objectives de chaque ensemble immobilier. » Cela semble de bon sens. Pourquoi en effet faire payer plus cher un appartement ancien, sans charme, mal isolé et éloigné des infrastructures urbaines qu'un logement HQE, esthétique et situé en centre-ville ?

Il s'agit cependant d'une fausse bonne idée. Au-delà du glissement sémantique et de la mise en place d'une réflexion purement commerciale (faire payer plus cher un meilleur service et rentabiliser les investissements), le conventionnement global, accompagné par des mesures tendant à augmenter la mobilité des locataires au sein du parc social (comme dans la loi Boutin adoptée en février 2009), risque d'augmenter les phénomènes de spécialisation des territoires et de ségrégation spatiale. Comme le soulignait la Fondation Abbé Pierre dans son rapport 2008 : « On ne rappellera jamais suffisamment que l'on n'habite pas Clichy, Montfermeil, les Pyramides à Évry ou Les Mureaux par hasard, et pas forcément non plus de son plein gré. » De ce point de vue, le conventionnement global n'arrangera rien.

De même, le parc de logements est considéré comme un patrimoine susceptible de « valorisation ». La revente d'appartements à leurs locataires, fortement encouragée, voire

imposée par le pouvoir politique, permet de boucler des plans de financement pour la construction de nouveaux logements, qui sont ainsi de moins en moins pris en charge par la solidarité nationale, mais de plus en plus par les locataires. La loi Boutin de 2009 a ainsi fixé au secteur HLM d'atteindre les 40 000 ventes par an d'ici 2010.

## « 1 % logement » : Touchez pas au grisbi !

Depuis sa naissance, le collectif Jeudi noir alerte l'opinion sur les dérives du « 1 % logement », symbole de notre exaspération à l'égard d'une politique du logement qui mobilise des milliards ne profitant pas réellement aux mal-logés. Un indice troublant nous a mis la puce à l'oreille : parmi tous les mal-logés que nous avons rencontrés, aucun n'a jamais reçu d'aide de ce mystérieux dispositif géré paritairement par les syndicats et le patronat.

Fondé en 1943 dans le Nord, à l'initiative du patronat textile roubaisien, le « 1 % » obligeait à l'origine les entreprises d'au moins dix personnes à consacrer 1 % de leur masse salariale à la construction de logements, l'argent étant versé à des « collecteurs », appelés Comités interprofessionnels du logement (CIL). Hélas, avec le temps, les prélèvements ont été sérieusement rabaissés : en 1992, la ponction a été ramenée à 0,45 % et, depuis 2006, seules les sociétés de plus de vingt salariés sont concernées. Plus grave, l'usage de cette manne financière est plus que contestable, à tel point que, depuis le début de l'année 2008 ce dispositif, qui draine quatre milliards d'euros par an (l'équivalent de la moitié du budget « Ville et logement » de feu le ministère du Logement), défraie

sérieusement la chronique.

Le « 1 % » est censé être paritaire, mais dans les faits les syndicats sont souvent débordés, inattentifs ou divisés. Résultat : ce sont surtout les représentants du patronat qui mènent la danse. Et pas n'importe quel patronat : la sulfureuse Union des industries et des métiers de la métallurgie (UIMM), la branche la plus « politique » du Medef, au cœur de scandales financiers depuis 2007 pour avoir voulu « fluidifier le dialogue social » à coups de millions d'euros en petites coupures. Jusqu'à sa démission forcée en juillet 2008, c'est Daniel Dewavrin, ex-président de l'UIMM, qui présidait l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL), fédération des collecteurs du 1 % logement. Comme le résumait un texte rédigé par des élèves de l'ENA en 2005, « le paritarisme du “1 %” est marqué par une prédominance de fait du Medef. [...] La composition du conseil d'administration des CIL traduit une prédominance des employeurs qui détiennent les cinq sièges réservés au Medef et à la Confédération générale des PME (CGPME), ainsi que cinq autres en tant que représentants des entreprises cotisantes, soit au total le double des sièges réservés aux représentants des salariés<sup>1</sup> ». Bref, le « 1 % » ne ressemble pas tout à fait à une tentative d'autogestion de leurs logements par les salariés... mais beaucoup plus à une filiale de leurs employeurs.

## Des millions qui s'envolent

Selon la Cour des comptes, 20 % des fonds versés à l'UESL (1,6 milliard d'euros collectés en 2007 sur la masse salariale, le reste des recettes ne représentant que des retours de prêts) partent en frais de fonctionnement, soit 252 millions par an ! Avec des organismes collecteurs très nombreux (132) et de

diverses tailles, il est vrai que le système est pour le moins complexe et coûteux. Mais ce n'est sans doute pas la seule cause : la Cour des comptes a dévoilé en 2008 les rémunérations des administrateurs « bénévoles » de La Foncière Logement, une association émanant de l'UESL, qui s'octroient 8 000 euros par mois pour une réunion hebdomadaire. À ce sujet, la Cour des comptes, en 2009, a pointé l'irresponsabilité des ministères chargés du logement et du budget : « Absents de la véritable instance de décision [le comité permanent de La Foncière] et de ses démembrements, ils sont peu impliqués et [...] ont laissé prendre sans débat, par accord tacite, des décisions importantes, pour lesquelles la Cour a relevé des irrégularités. Ce fut ainsi le cas pour la fixation par les dirigeants eux-mêmes des conditions de leur rémunération. »

Dans la même idée, un des plus importants collecteurs, nommé Alliance, a choisi le très simple XVI<sup>e</sup> arrondissement pour installer son siège de 1 900 m<sup>2</sup>. « Pour être proche des gens qui travaillent, et parce que, contrairement aux apparences, c'est moins cher qu'à Saint-Denis ! », nous a expliqué sa directrice le jour de l'occupation du bâtiment par Jeudi noir. Montant du loyer : 100 000 euros par mois.

Ces « dérives » ne sont pas nouvelles. Dès 2000, un rapport d'information de l'Assemblée nationale pointait le problème : « On peut s'interroger sur le manque de transparence des organismes du "1 % logement" et des anomalies parfois constatées lors des contrôles de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC). À titre d'exemple, le rapport de contrôle de l'ANPEEC pour 1999 fait état de diverses sanctions sérieuses : retrait de l'agrément d'une chambre de commerce et d'industrie, suspension du conseil d'administration d'un CIL,

transmission au Parquet du rapport sur des irrégularités graves par leur nombre, leur nature et leur importance dans un autre CIL, interdiction professionnelle du directeur général d'un troisième CIL<sup>2</sup>. »

Les dérives de ce mille-feuille institutionnel sont rendues possibles par une consanguinité généralisée, due au cumul des mandats d'administrateurs de l'UESL, de La Foncière Logement, des CIL, des opérateurs du logement social et de sociétés immobilières, et des organismes censés surveiller l'ensemble comme l'ANPEEC.

Au-delà de cette gestion pour le moins contestable, les priorités du « 1 % » sont elles-mêmes discutables. Depuis les années 1970, on reproche au « 1 % » d'attribuer des logements aux salariés les mieux intégrés, appartenant aux classes moyennes et disposant d'un emploi stable au sein des plus grandes entreprises. L'éclatement et la précarisation du monde du travail ont encore accentué cette inégalité. Significative de ce hiatus, la loi sur le droit au logement opposable (DALO) n'implique pas les collecteurs du « 1 % » dans la mission de loger les publics prioritaires... Au final, ce sont les Pass-travaux et autres aides à l'accession à la propriété qui prennent le pas sur les aides à la location pour les ménages modestes.

Là encore, le rapport de la Cour des comptes 2009 est cruel : « Concernant sa première mission, La Foncière Logement, soucieuse de mixité sociale, privilégie les constructions de qualité, plus coûteuses. Elle réserve un tiers du parc à des salariés pouvant financièrement accéder au marché libre, agents de maîtrise et cadres débutants. La part réservée aux salariés les plus pauvres en est réduite d'autant. Cette situation est d'autant plus incompréhensible que La Foncière Logement rencontre des difficultés pour trouver suffisamment de candidats issus de la catégorie supérieure pour occuper les

logements qu'elle leur réserve, et est amenée à revenir sur les règles qu'elle s'est elle-même fixées<sup>3</sup>. »

Via son association La Foncière Logement, le « 1 % » va injecter 6 milliards d'euros pour financer les opérations de rénovation urbaine pilotées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Hélas, ces milliards participent à la gentrification<sup>4</sup> généralisée qui touche les quartiers populaires rénovés (voir chapitre suivant). En contrepartie des financements issus du « 1 % logement », La Foncière Logement récupère en effet 15 % à 35 % de la surface logement reconstruite rendue disponible par les démolitions<sup>5</sup>, et « a pour mission [d'y] réaliser des logements locatifs libres de tout plafond de loyer et de ressource<sup>6</sup> », « en attirant prioritairement sur ces territoires des ménages non captifs, c'est-à-dire ne répondant pas aux critères de ressources du logement social<sup>7</sup> ».

## La réforme, quelle réforme ?

Il n'est évidemment pas question de supprimer purement et simplement cette cotisation au profit du logement, puisqu'elle représente des montants indispensables à l'effort de construction. Mais sa gestion paritaire, dispositif assez insolite en Europe, qui fait la part belle aux employeurs, n'est plus légitime. Pourquoi certaines sommes seraient-elles gérées par la puissance publique et d'autres par des entités qui ont fait la preuve de leur incompétence ? Pourquoi les représentants des entreprises seraient-ils les mieux placés pour loger les salariés ? Les employeurs qui administrent nos journées de travail ne voudraient-ils pas nous laisser un peu tranquilles au moment de trouver un logement ?

Christine Boutin a profité du discrédit du « 1 % logement »

pour tenter de le réorganiser en renforçant la tutelle de l'État... et récupérer une partie du butin (850 millions d'euros par an). Il faut avouer que nous n'étions pas fâchés de voir des millions transférés des Pass-travaux nébuleux au financement de logements sociaux. Hélas, ces sommes ne s'ajoutent pas au budget de l'État, mais viennent en compensation des coupes budgétaires. Comme nous l'avait dit Madame la ministre elle-même : « Ce qui me manque sur mon budget, je vais le récupérer sur le "1 % logement". » Sauf que le financement global du logement sera bien en diminution.

Jeudi noir a demandé une commission d'enquête parlementaire sur les dysfonctionnements du « 1 % ». Mais Christine Boutin, qui estime que « l'État a exercé pleinement par le passé son rôle de tutelle sur le "1 % logement" », a refusé, estimant que « c'est du passé ». Les parlementaires de gauche ne sont pas motivés non plus, pour ne pas fragiliser encore plus le « 1 % ». En réalité, ce genre de cécité détourne les acquis sociaux et entraîne leur disparition.

---

#### Notes du chapitre 11

1. DIRECTION DES ÉTUDES, Groupe n° 5 : le 1 % logement et les partenaires sociaux, Séminaire relatif au logement, 2004-2005.

2. Jean-Louis DUMONT, « Le logement social », rapport d'information, Assemblée nationale, Commission des finances, de l'économie générale et du plan, 19 juin 2001.

3. Rapport de la Cour des comptes, « Les enjeux de la participation des employeurs à l'effort de construction », février 2009.

4. Cette notion, qui désigne l'« embourgeoisement » d'un quartier, fut inventée pour décrire l'éviction des couches populaires de Londres lorsque la ville fut rénovée dans les années 1960.

5. Philippe DALLIER et Roger KAROUTCHI, « L'Agence nationale pour la rénovation urbaine : un succès qui nous oblige », rapport du Sénat n° 456, 2006, p. 26.

6. Site Internet de La Foncière Logement, rapport d'activité 2004.

7. Ibid., « Activité développement urbain ».

## Les contradictions de la rénovation urbaine

Depuis dix ans, les démolitions des immeubles HLM dans les banlieues populaires se multiplient. À elles seules, ces opérations à grand spectacle seraient capables de faire revivre des quartiers marginalisés, de les désenclaver et de « casser les ghettos » en y attirant les classes moyennes. De telles suppressions de logements « très sociaux » pourraient interroger à l'heure de la pénurie de logements accessibles. Mais les débats récents à ce propos se sont plutôt focalisés sur le montant des budgets alloués. Face au désengagement financier de l'État, les élus locaux concernés s'inquiètent.

Mais pour bon nombre d'habitants de ces quartiers, la logique même de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), créée en 2003 pour accélérer les démolitions, est désormais de plus en plus remise en cause, car elle participe souvent à l'éloignement des populations les plus pauvres, toujours plus loin à la périphérie des agglomérations. C'est ce qu'on nomme la gentrification. Démolition systématique des immeubles HLM, concertation de façade, évaporation des pauvres, hausse des loyers... : bienvenue dans les banlieues de demain !

Cette politique de démolition des tours et barres HLM,

amorcée en 1999 par le gouvernement de la gauche plurielle et accélérée par Jean-Louis Borloo, ministre délégué à la Ville à partir de 2002, fait l'objet d'un rare consensus. Elle est massivement soutenue par les élus locaux de toutes tendances, qui en attendent des subventions, mais aussi par les partenaires sociaux réunis au sein des structures paritaires qui gèrent le « 1 % logement ». Les quelques voix discordantes, émanant de chercheurs, d'élus marginalisés ou de collectifs d'habitants dépourvus de ressources militantes suffisantes, ne parviennent pas à ébranler une politique qui tourne à l'autocongratulation (« Un succès qui nous oblige<sup>1</sup> » annoncent les sénateurs Philippe Dallier et Roger Karoutchi ; le député Philippe Pemezec dans son rapport note un « succès incontestable » et « estime qu'il conviendrait même d'aller plus loin » dans la « destruction d'immeubles<sup>2</sup> »).

Dans le cadre du programme national de rénovation urbaine proposé par Jean-Louis Borloo pour la période 2004-2013, ce sont 250 000 logements sociaux qui sont promis à la démolition, alors que plus d'un million de demandes de logement social restent chaque année sans réponse. Pourquoi démolir des logements qui sont parfois spacieux, bien éclairés, en bon état et bon marché, comme par exemple la Barre 260 à La Duchère à Lyon, réhabilitée en 1997 puis en 2001 ?

D'un point de vue purement comptable, même si la règle du « 1 pour 1 » (un logement social reconstruit pour un démoli) était au final respectée, le programme national de rénovation urbaine phagocyte tout de même les budgets<sup>3</sup>, diminue le nombre de logements disponibles et allonge d'autant la file d'attente des demandeurs. Surtout que « pour se conformer au formalisme statistique du “1 pour 1”, explique le sociologue Charles Daubas, les acteurs vont inscrire au titre de cette offre nouvelle des opérations déjà financées avant le projet, rompant

ainsi avec l'obligation légale d'une "offre nouvelle" [...]. À l'ANRU, la transgression du principe du "1 pour 1" fait l'objet d'un accord tacite en tant qu'il s'oppose au principe de diversification<sup>5</sup> ». En clair, l'ANRU s'autorise à diminuer le pourcentage de HLM dans les quartiers qui en compteraient « trop », au nom de la fameuse mixité sociale.

#### L'empreinte écologique des démolitions-reconstructions

L'un des effets les moins glorieux de la politique de démolitions-reconstructions est son empreinte écologique. Outre la haute toxicité des poussières dégagées au cours des opérations, qui se font encore majoritairement par la propulsion d'une boule en acier, les déchets produits chaque année par les démolitions sont supérieurs au total des déchets ménagers produits en France, et leur traitement pose de sérieux problèmes. « Du fait de leur hétérogénéité et de la présence, même en faible quantité, d'éléments toxiques ou dangereux, certains déchets sont susceptibles, après leur enfouissement, de causer d'importants dommages environnementaux », écrivaient ainsi dès 1994 Clément Cohen et Agathe Couvreur dans un rapport d'ACT Consultants<sup>4</sup>. Les filières de récupération des déchets issus de la démolition sont peu développées, alors que les ressources naturelles nécessaires à la construction se raréfient. Les sables et graviers extraits des gisements naturels constituent la ressource naturelle la plus consommée en France après l'eau. Leur exploitation, en plus de menacer les écosystèmes aquatiques, requiert des machines très énergivores.

## Une politique de gentrification

Quand on regarde le rapport de l'Observatoire des zones urbaines sensibles 2008, la colonne « démolition » reste désespérément supérieure (39 805) à la colonne reconstitution

de l'offre (26 644), d'autant plus que les nouveaux logements sont systématiquement plus petits que les démolis. Par ailleurs, lorsque les logements sont reconstruits, où sont-ils situés ? « L'ANRU estime que 52 % de ces logements sociaux seront construits en dehors du territoire des quartiers<sup>6</sup>. » Et quand ils sont reconstruits, de quel type de logements « sociaux » parle-t-on ? Bien souvent de PLS (haut de gamme), rarement de PLA-I (« très sociaux »)... Bref, le compte n'y est pas.

Au nom de la lutte contre les « ghettos », la politique de l'ANRU vise donc en grande partie à récupérer du foncier de valeur, parfois à proximité des centres-villes, pour en faire profiter les classes moyennes. Les logements reconstruits deviennent inaccessibles aux populations d'origine, avec « dans la plupart des cas l'application de loyers plus élevés, ce qui pose de réels problèmes financiers pour les familles disposant de revenus modestes<sup>7</sup> ».

Tout comme l'ANRU « gentrifie » au nom de la lutte contre les ghettos, la lutte contre l'habitat indigne aboutit souvent à éloigner les pauvres des centres-villes, comme cela eut lieu à Paris, de Haussmann à Chirac, ou plus récemment à Strasbourg ou Marseille. Avant de faire son baluchon, Christine Boutin en avait fait son cheval de bataille, et a laissé le soin à l'ANRU de mettre en musique le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) pour la période 2009-2016. Mais, une fois ces quartiers rénovés, les dispositions prévues pour éviter une flambée des loyers semblent insuffisantes. En général, en cas de rénovation dans le parc privé via une aide publique, les loyers sont conventionnés pendant neuf ans. Or, dans le cadre de ce PNRQAD, ce ne sera le cas que pour 20 000 logements, soit 2 500 par an. Et de toute façon, après neuf années de conventionnement, les loyers redeviennent libres... et la spéculation aussi !

## La concertation en option

La meilleure indication que l'ANRU ne vise pas à répondre aux attentes des populations des quartiers, c'est que ces dernières sont rarement associées aux décisions.

Certes, l'ANRU répète à l'envi que « les projets doivent être pensés pour et avec les habitants ». Mais, dans les faits, comme le soulignait le rapport de la Fondation Abbé Pierre dès 2005, « s'il existe bien, dans le cadre de la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain, une phase de consultation des habitants, il n'y a pas vraiment de délibération collective permettant aux habitants de faire valoir leur point de vue au moment de la prise de décision de la démolition. Celle-ci est d'ailleurs le plus souvent antérieure à la consultation et l'on ne trouve pas d'exemple à notre connaissance de débat collectif impliquant les habitants qui soit revenu sur la décision de démolition<sup>8</sup> ». D'après la synthèse du bilan d'étape, en février 2005, du comité d'évaluation de l'ANRU lui-même, la « faible participation des habitants se caractérise par l'absence de prise en compte effective de l'avis des habitants sur les opérations de rénovation ».

Face aux demandes de concertation, les autorités se contentent de nier le problème. D'après le sénateur Bernard Sellier, « la commission des affaires sociales considère que les procédures de consultation de la population, déjà en vigueur pour les opérations de l'ANRU, sont suffisantes<sup>9</sup> ». Une autre défense consiste à contester la légitimité d'un pouvoir décisionnel des habitants. Ainsi, Jean-Paul Alduy, alors président du conseil d'administration de l'ANRU, répondait tout simplement que « les référendums, c'est pour les pays fascistes. Le meilleur référendum, c'est encore d'aller parler avec les habitants dans les cages d'escalier<sup>10</sup> ». Le maire de

Montfermeil, Xavier Lemoine, est encore moins complexé : « J'ai été élu sur un programme. Je l'exécute. La concertation, non : elle ferait apparaître des aspirations qu'on ne pourrait pas satisfaire<sup>11</sup>. »

Dès l'origine, les pouvoirs publics n'avaient pas fait le choix de la concertation, mais celui de l'urgence de l'affichage avant la présidentielle de 2007. Il ne s'agit pas là que d'une dérive locale, d'un oubli de la part de certains maires, mais de la nature même de l'ANRU, qui imposait, dans sa charte d'insertion, que « fin 2006 tous les projets seront engagés ». Or la concertation prend du temps.

La destruction est devenue une idéologie, un but en soi, à grands coups d'objectifs quantifiés à l'avance dans la loi : 200 000 puis 250 000 logements à détruire. Voilà comment un technicien de Montfermeil, interrogé par Jacques Donzelot et Renaud Epstein, dans un rapport accablant commandé par le Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU lui-même, juge le rôle de l'implication du ministère dans le programme de Montfermeil : « Si rien n'a été fait en matière de participation, ça tient largement à l'histoire du projet, qui correspond à une commande personnelle de Borloo. Il est venu, il a dit qu'il fallait y aller dans la démolition. Tout le monde s'est senti tenu par cette commande, d'autant plus que les délais qui s'imposaient à nous étaient très serrés et nous étions rappelés de toutes parts. Quelle place cela laisse pour la participation ? Aucune<sup>12</sup>. »

Face à cette mauvaise volonté, il faudrait s'assurer que la concertation prévue dans les textes et les beaux discours se traduise dans les faits, en conditionnant tout programme de démolition-reconstruction à un référendum local. Ces opérations touchent l'intime des populations visées. Celles-ci devraient bénéficier d'un droit de veto. Si ces projets sont

conduits dans leur intérêt, et non dans l'intérêt des élus locaux, prompts à déconcentrer les quartiers d'habitat social qui peuvent embarrasser la tranquillité de leurs autres administrés ou gêner leur réélection, les habitants sont rationnels, ils voteront « oui ».

En matière de rénovation urbaine, une véritable co-élaboration avec les habitants est nécessaire et elle est tout simplement... possible : à Arcueil et à Gentilly (Val-de-Marne), un référendum « décisionnel et non consultatif » leur a permis de choisir entre quatre projets différents, allant de la réhabilitation à la destruction.

---

#### Notes du chapitre 12

1. Philippe DALLIER et Roger KAROUTCHI, « L'Agence nationale pour la rénovation urbaine : un succès qui nous oblige », op. cit.

2. Philippe PEMEZEZEC, « Rapport d'information sur la mise en application de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine », Assemblée nationale n° 3752, 21 février 2007, p. 10.

3. Le choix des démolitions se fait souvent au détriment de l'option de la réhabilitation, plus douce et moins chère : le coût de la seule démolition accapare 11 % du coût des projets ANRU, soit 1,8 milliard d'euros, uniquement pour les projets déjà engagés. (Source : ANRU, cité par la sénatrice UDF Valérie LÉTARD, « Rapport pour avis, Loi de finances pour 2007. Ville et logement », p. 23. On y apprend que le financement ANRU est trois fois plus important pour démolir que pour réhabiliter et que le budget de la mission « Ville et logement » pour 2007, s'il voit ses crédits pour l'ANRU grimper en flèche, accuse une baisse concomitante de 12,5 % pour le programme « Développement et amélioration de l'offre de logement ».)

4. Clément COHEN, Agathe COUVREUR, « Le recyclage des déchets de démolition : enjeux, perspectives et dynamiques territoriales en France et en Europe », ACT Consultants, 1994.

5. Charles DAUBAS, mémoire de DEA de l'IEP de Paris, consacré à la politique de l'ANRU, 2006.

6. OBSERVATOIRE NATIONAL DES ZONES URBAINES SENSIBLES, Rapport 2005, p. 57.

7. Valérie LÉTARD, « Rapport pour avis, Loi de finances pour 2007. Ville et logement », op. cit.

8. FONDATION ABBÉ PIERRE, Rapport annuel 2005.

9. Compte rendu des débats au Sénat sur le droit au logement opposable,

1<sup>er</sup> février 2007.

10. En réponse à une interpellation de la Coordination anti-démolition d'Île-de-France lors du colloque de l'ANRU, le 9 février 2007.

11. Jacques DONZELOT et Renaud EPSTEIN, « Rénovation urbaine et implication des habitants : Notes pour un état des lieux et propositions pour une méthode future », pour le Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU, janvier 2006, p. 12.

12. Ibid., p. 14.

## Pour une autre politique du logement

Les solutions à la crise du logement s'articulent autour du développement de l'offre de logements (existante ou à construire), de la solvabilisation de la demande et de la régulation du marché en général.

Ces propositions, loin de constituer une liste à la Prévert, constituent une synthèse des mesures à adopter pour rompre enfin avec l'indignité du logement en France. La plupart font l'unanimité parmi les associations et sont soutenues par un large éventail d'acteurs. Certaines d'entre elles, comme la refonte des aides à la personne ou les surloyers de solidarité dans les logements sociaux, sont plus controversées car politiquement sensibles. Elles nous apparaissent cependant aussi indispensables.

Certaines mesures, comme le gel des loyers ou la refonte de l'aide fiscale, ne coûtent rien, et quelques-unes viendraient même alimenter le budget de l'État, comme la taxe sur les logements vacants. Pour les plus coûteuses, comme la construction de logements sociaux ou celle de résidences étudiantes, des sources de financement existent (et nous les détaillons !).

Solutions sans coût ou finançables, il faut surtout une

véritable volonté politique pour remédier à cette crise. Voici la feuille de route.

## L'offre

Il faut construire et construire encore. Mais pour répondre à l'urgence et aux contraintes de financement, il faut agir immédiatement sur l'existant.

Taxe sur la vacance. L'élargir à toutes les communes comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants ; l'appliquer aux bureaux vides ; la doubler pour la rendre réellement dissuasive ; abaisser à un an le délai de vacance nécessaire pour la déclencher.

Réquisition. Appliquer l'ordonnance de 1945 pour la réquisition des logements vacants ; octroyer cette compétence aux maires.

Démolition-reconstruction. Garantir une offre nouvelle à loyers accessibles pour chaque opération de démolition ; soumettre les opérations de rénovation urbaine à un référendum décisionnel à l'échelle du quartier concerné.

Rénover les centres-villes. Garantir le conventionnement de tous les loyers de sortie à la suite des rénovations pour éviter d'éloigner les pauvres des centres-villes ; exercer un droit de réservation pendant la durée de la convention, en particulier en attribuant les logements à des ménages prioritaires.

Logement social. Développer de véritables surloyers de solidarité ; donner congé aux locataires du parc social qui ont une résidence secondaire ; proposer un relogement adéquat aux ménages en situation de sous-occupation ; à Paris en particulier, « faire le ménage » sur les attributions des années 1980 et 1990 ; dans les grandes villes, rendre obligatoires les commissions pluralistes de sélection des

demandeurs.

Renforcer l'application de la loi SRU. Quintuplement de la pénalité contre les municipalités qui refusent les 20 % de HLM ; rendre inéligibles les maires qui refusent de construire ; substituer les préfets aux maires récalcitrants ; exclure les PLS de la catégorie « logement social ».

Production de logements sociaux. Augmenter la production, la concentrer sur les PLUS et PLA-I plutôt que les PLS ; appliquer la loi Engagement national pour le logement, qui prévoit que les cessions de l'État iront en priorité à des programmes de logements sociaux.

Construction massive de résidences étudiantes. Appliquer les préconisations du rapport Anciaux : réhabilitations de 70 000 places et construction de 50 000 nouvelles chambres.

Plans locaux d'urbanisme. Donner la priorité aux habitations sur les bureaux ; rendre obligatoire la construction d'au moins 20 % de logements sociaux dans chaque programme de plus de cinq logements.

Refonte de l'aide fiscale. Supprimer les dispositifs Robien et Borloo recentrés ; supprimer les crédits d'impôt sur les intérêts des prêts d'accession à la propriété.

Urgence. Développer, rénover et « humaniser » les centres d'hébergement ; transformer l'accueil de nuit en accueil 24 heures/24 et supprimer vraiment la « remise à la rue » au petit matin ; développer l'offre d'insertion.

Solvabiliser la demande. Depuis 1998, les prix à l'achat ou à la location ont connu des hausses fulgurantes. Aujourd'hui, il est urgent de permettre aux locataires de souffler en gelant les loyers. Par ailleurs, il est nécessaire de repenser les 14 milliards d'euros d'aides à la personne pour les rendre moins inflationnistes et plus efficaces.

Gel des loyers et encadrement des baux à la relocation.

Geler l'Indice de référence des loyers (IRL) pendant cinq ans pour donner un peu d'air aux locataires ; rétablir l'encadrement des baux à la relocation pour éviter les hausses fulgurantes entre deux locataires, et favoriser l'offre durable.

Refonte des aides à la personne. Les aides sont actuellement inflationnistes et ne contribuent qu'artificiellement à la solvabilisation des locataires. Elles ne jouent plus leur rôle redistributif. Il faut refondre les 14 milliards d'euros d'aides à la personne pour qu'elles prennent en compte le prix du marché ; dans les zones tendues, les aides devront décroître quand le loyer s'écartera du prix du marché ; supprimer le mois de carence du versement des aides à l'entrée dans les lieux, alors que c'est le moment où les frais sont les plus importants ; instaurer un « permis de louer ».

## Réguler

Le logement n'est pas un bien comme les autres. Comme pour l'emploi, l'accès et le maintien dans un logement stable sont décisifs en matière d'insertion. Comme la relation employeur/employé, la relation bailleur/locataire est à l'avantage du bailleur si cette relation n'est pas encadrée. L'intervention de l'État, comme régulateur ou tiers de confiance, est dès lors nécessaire pour permettre les conditions d'une relation équilibrée.

Garantie des risques locatifs. Supprimer la caution et généraliser le dispositif GRL. Cette généralisation devra se faire en contrôlant strictement les hausses de loyers que seraient tentés d'appliquer des propriétaires certains de voir les éventuels impayés couverts par le contribuable.

Habitat indigne. Inciter les maires et l'État à se substituer aux propriétaires défaillants ; développer les sanctions contre les

marchands de sommeil ; confisquer le bien immobilier en cas de refus manifeste de mise en conformité des logements.

Généraliser le dispositif « Louer solidaire » parisien aux autres zones. Cette généralisation doit se faire sur la base d'un vrai bail, à la différence du dispositif Solibail lancé en 2009 par l'État pour la région Île-de-France.

Fin des expulsions locatives sans relogement. Appliquer la loi DALO (proposition systématique d'un relogement adapté aux ménages expulsables) ; reloger dans le même département.

1 % logement. Une commission d'enquête parlementaire devra se pencher sur les dérives du « 1 % logement » et étudier les conditions d'un véritable contrôle par le Parlement de ces fonds.

Agences de liste. Les agences de liste de biens immobiliers doivent être soumises aux mêmes contraintes que les agences immobilières, notamment le paiement après signature du bail.

Lutte contre les discriminations. Délimiter les pièces justificatives que peut demander un bailleur à un locataire ; multiplier les « testings » par la Halde ; anonymiser les demandes de logements sociaux.

## Comment financer ces propositions ?

Certaines de ces mesures coûtent cher, et on nous répondra que « les caisses sont vides ». Mais il ne s'agit que de choix politique. Historiquement, la France a massivement investi dans la construction dans les années 1950-1960, pour éradiquer les bidonvilles après la guerre, puis a relâché son effort à partir de la fin des années 1970. Hélas, ce désengagement de l'État est intervenu au moment même où la démographie, le vieillissement, la hausse des divorces et des familles recomposées entraînaient peu à peu une pénurie de logements

accessibles.

Tout d'abord, le désengagement de l'État peut se mesurer à la part de PIB que les pouvoirs publics consacrent au logement chaque année. Cette part est passée de 1,32 % à 1,11 % du PIB entre 2001 et 2007. Par exemple, en 2009, le budget « Ville et logement » est en baisse pure et simple, même sans tenir compte de l'inflation. Ce budget est de 8,95 milliards d'euros. Il faut y ajouter les 14 milliards d'aides au logement sous forme d'aides à la personne (APL, ALF et ALS). Et les 11 milliards de crédits d'impôts. Les chiffres du sénateur Thierry Repentin, rapporteur sur le projet de loi de finances 2009, sont sans appel : « Entre 2003 et 2009, le total des aides budgétaires à la pierre observerait une diminution substantielle de plus de 53 %, alors qu'au cours de la même période les aides fiscales progresseraient de 26,4 %. »

Le premier poste de dépenses fiscales est lié à l'application du taux réduit de TVA à 5,5 %, instauré en 1999, dont bénéficient les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien dans les logements achevés depuis plus de deux ans, qui représenterait une perte de recettes évaluée à 5,4 milliards d'euros. La promesse du candidat Sarkozy de défiscaliser les intérêts d'emprunt pour l'acquisition d'une résidence principale coûte déjà 1,17 milliard d'euros au budget de l'État et coûtera à terme 4,5 milliards chaque année. Les déductions du revenu imposable des dépenses de grosses réparations et d'amélioration des logements constituent également une perte de recettes conséquente pour l'État, évaluée à 800 millions d'euros. Thierry Repentin note encore que l'évolution croissante des dépenses engagées par les collectivités territoriales en faveur du logement constitue l'autre grande tendance de fond, puisque celles-ci auront vraisemblablement

doublé entre 2003 et 2008. Enfin, les mécanismes de soutien aux investissements locatifs (« Besson », « Périssol », « Robien », « Borloo populaire », etc.) représenteraient un coût de 560 millions d'euros.

Cependant, ces dix dernières années, bulle immobilière aidant, les prélèvements de l'État sur le secteur du logement, sous forme de TVA et d'impôt sur les sociétés, ont fortement augmenté. Les marges de manœuvre sont plus importantes que ce que l'on croit. Selon l'économiste Michel Mouillart, professeur à l'université Paris-X et spécialiste du logement, « on ne peut pas continuer à réfléchir comme si, finalement, toutes les interventions en faveur du logement n'étaient qu'un énorme sacrifice budgétaire insupportable pour la nation ». Il explique que l'effort de l'État en matière de logement a diminué de 15 % entre 2001 et 2006, alors que, dans le même temps, les prélèvements directs ou indirects sont passés de 20 milliards en 2001 à près de 26 milliards en 2006, soit une augmentation de 30 % des recettes. Ainsi, non seulement l'effort national réalisé en faveur du logement reste somme toute très modeste, mais de nombreuses sources de financement pourraient encore être dégagées.

Qui sait par exemple que l'État prélève chaque année environ un milliard et demi d'euros sur les excédents de réserve de la Caisse des dépôts « au titre de la rémunération de sa garantie » ? Ces excédents proviennent pourtant de la collecte du livret A et sont donc par nature destinés au financement du logement social (voir chapitre 10).

D'autre part, les mécanismes de placements défiscalisés « Borloo » et « Robien » pourraient être abrogés afin de dégager des fonds pour le parc social. La Fondation Abbé Pierre avait estimé que le dispositif Robien représentait pour les finances publiques un coût moyen d'environ 22 000 euros

par logement, soit le même montant que celui d'un logement social PLS. Ces dispositifs sont pourtant assortis de contreparties sociales notoirement insuffisantes et conduisent à la surproduction de logements dans des zones sans réel besoin.

De plus, l'article 16-4 du code de l'expropriation, jamais appliqué jusqu'ici, prévoit que, « lorsque, par suite de l'exécution de travaux publics, des propriétés auront acquis une augmentation de valeur [...] la plus-value pourra être récupérée sur les intéressés dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'État ». Le décret d'application de cette loi audacieuse n'a jamais été publié.

Enfin, il faut taxer les plus-values foncières en cas de revente de la résidence principale. Au cours des dernières années de bulle immobilière, nombreux furent les petits veinards qui ont revendu leur résidence à plus du double de son prix d'achat. En quoi ont-ils contribué à cette plus-value ? Ils ont seulement été là au bon moment. Quel bénéfice pour les finances publiques ? Aucun, la plupart de ces plus-values étant exonérées d'impôts. Même situation lors de la conversion d'un terrain agricole en terrain constructible : pactole assuré, sans aucun prélèvement. Afin d'inciter les élus à construire, il faut au contraire mettre en place un système de partage équitable de la plus-value engendrée par l'urbanisation d'un terrain entre le propriétaire et la collectivité locale. Cette solution avait été proposée par les sénateurs Dominique Braye et Thierry Repentin dans un rapport de 2005. La loi « Engagement national pour le logement » (ENL) a prévu que 6 % de la plus-value reviendrait à la collectivité, ce qui laisse encore de belles marges de progression sans pour autant revêtir un caractère confiscatoire. Les sources de financement existent pour rattraper notre retard de constructions accessibles.

Depuis des années, c'est bien la volonté politique qui fait

défaut.

# Conclusion

---

Au moment où ce livre est écrit, la bulle se dégonfle. « Enfin ! », diront les locataires, qui espèrent pouvoir souffler un peu. « Enfin ! », diront également les « baissiers », ces agités motivés tout à la fois par la certitude que « les fondamentaux sont à la baisse » et l'envie d'attendre pour investir et faire une bonne affaire. « Je suis foutu », diront au contraire les « coincés », ceux qui, par exemple, ont souscrit un prêt relais pour acheter une nouvelle maison en attendant que l'ancienne soit vendue, les agences immobilières qui ont pullulé jusqu'à être quatre fois plus nombreuses que les boulangeries à Paris, mais aussi les mairies qui comptaient sur les droits de mutation pour ne pas augmenter les impôts locaux.

Le retournement et la baisse des prix ne règlent pas la crise du logement. Au contraire, la crainte de la non-rentabilité va freiner la construction, le nerf de la guerre... et, pire, donner le signal de la détente, dédouanant ainsi les décideurs politiques de toute responsabilité, alors que la régulation compte tout autant que les prix dans le malaise actuel. Mas ça y est, la bulle se dégonfle. Oui, professeur Mouillart<sup>1</sup>, ça baisse !

Comme en 1993-1995, le cycle se répète : le dégonflement de la bulle coïncide avec la récession<sup>2</sup>. Quinze ans après la dernière bulle, le dégonflement du nouveau cycle déstabilise à

nouveau l'économie et mine l'emploi. Après la lecture de ce livre, peut-on honnêtement dire que ces cycles sont incontrôlables ?

Comme on l'a vu, l'État n'a pas manqué d'investir massivement. Mais plutôt à tort et à travers. Les défiscalisations Robien, les prêts à taux zéro, les crédits d'impôt sur les intérêts d'emprunts pour accession à la propriété, tout cela a coûté cher, très cher. Sans parler des aides à la personne inflationnistes (14 milliards d'euros) ou des 4,5 milliards d'euros du « 1 % logement » gérés en dépit du bon sens (20 % de frais de gestion chez certains collecteurs...).

Ces politiques publiques approximatives, brouillonnes et opportunistes (qu'un ministre veuille une loi à son nom, c'est humain, mais alors pourquoi se contenter de mesurette ?) n'ont pas seulement été inefficaces : elles se sont révélées procycliques, c'est-à-dire qu'elles ont accentué la hausse et les difficultés des locataires. Et ainsi préparé un retournement plus brutal. De la contre-régulation en somme. De quoi faire passer les effets d'annonce (maisons à 100 000 euros ou à 15 euros par jour, visite gouvernementale en logement insalubre<sup>3</sup>, déménagement temporaire du ministère du Logement à Lyon<sup>4</sup>) pour d'aimables plaisanteries, presque constructives.

Doit-on se résigner à revivre toujours les mêmes affres ? Doit-on forcément repasser par la même phase de longue période de chômage et de vacance de logements (comme dans la deuxième partie des années 1990), de hausse des loyers à deux chiffres (comme au début des années 2000), de surendettement financé à 100 % (2005-2008)... et de chutes brutales des ventes, puis des mises en construction ? Avec le lot de galères, de discriminations, de précarité et misère grandissantes au fil du cycle ?

Faut-il tolérer ces 100 000 SDF d'un côté, et ces quelques

milliers de spéculateurs irresponsables de l'autre ? Peut-on vraiment se dire que ces familles qui errent et parfois brûlent dans des hôtels miteux, c'est loin, c'est l'autre ?

Au-delà des absurdités – on l'a vu, le contribuable paie très cher pour une politique inefficace – la crise de société se révèle dans la crise du logement. À la vue de la misère ou de la lutte du très mal logé, le « moins mal logé » – celui qui met 30 % à 50 % de son revenu dans son loyer par exemple – se dit que sa situation n'est pas si dramatique, que cela pourrait être pire. Au lieu de la solidarité ou de l'empathie, peu à peu, c'est un mur de peur qui se dresse. Derrière la télé, ces images servent de repoussoir plutôt que d'incitation à revendiquer de véritables politiques publiques, bénéfiques à tous. Le repli sur soi l'emporte sur la recherche de solutions collectives

De fait, au lieu d'exiger des décideurs politiques qu'ils mettent un terme à la spéculation et aux loyers fous, c'est la course à la propriété qui s'enclenche. « Se mettre à l'abri », « ne plus jeter l'argent des loyers par les fenêtres », « payer le crédit avec les loyers » sont progressivement devenus les nouveaux mots d'ordre. En une de tous les magazines. La FNAIM, les agences immobilières, les promoteurs, les banquiers l'ont répété pendant des années... jusqu'à ce que l'idéologie du « Tous propriétaires » prenne du plomb dans l'aile avec le krach de l'automne 2008.

Et si, finalement, comme l'écrivait l'artiste Miss Tic sur les murs de Paris, « Louer, c'est rester libre » ? Aujourd'hui, on commence à plaindre les accédants à la propriété, locataires de leur banque pour des décennies. La location a du bon, en témoigne le succès du Vélib' parisien ! Aujourd'hui, ironie du sort, c'est le 4 x 4 qui sort grand perdant. Concrètement, le slogan « 70 % de propriétaires » ne rime à rien, et il semble au contraire qu'il existe une corrélation entre accès au logement

et secteur locatif développé. L'Espagne compte plus de propriétaires que la France et la situation du logement y est, à bien des égards, pire. C'est la situation inverse en Allemagne. Pourquoi 70 %, et pas 50 % ou 90 % ? Et qu'importe le dogme, du moment qu'on peut se loger ?

Notre action politique se veut citoyenne et au plus près de la réalité. Et ludique : la situation est dure, n'en rajoutons pas ! Nos actions sont festives (faire la fête dans l'appartement dont on dénonce la cherté) et constructives (s'adresser à tous les interlocuteurs, quelle que soit leur couleur politique et... réquisitionner les bâtiments laissés vacants pour reloger et mieux interpeller). Il n'y a ni sacerdoce ni sacrifice dans les rangs de Jeudi noir, juste le désir que ça change. Mais vite, nous sommes pressés.

Nous ne sommes représentatifs que de nous-mêmes, nous ne possédons que la légitimité que nos situations précaires nous confèrent, et nous le savons. Est-ce une raison suffisante pour ne pas nous écouter ? Coûteuses ou gratuites, nos solutions sont ambitieuses et décisives. Elles n'attendent qu'un peu de courage politique, ou plutôt la fin du mépris.

Dans les premières pages de cet ouvrage, nous évoquons le « bizutage social » que constitue l'absence de régulation du marché du logement pour les étudiants et les jeunes actifs en quête d'autonomie. La fracture générationnelle existe. L'autonomie des 18-25 ans se pose avec acuité. Les jeunes actifs, malmenés dans les contrats atypiques, se brûlent les ailes à vouloir se loger dans le privé... Et sont déjà vieux quand par hasard ils accèdent au logement social.

Mais évidemment, ce sont des catégories entières de la population qui souffrent de cette contre-régulation. À des degrés divers. Parmi elles, les plus fragiles, tous les précaires et autres travailleurs pauvres, plus que des « bizuts », sont de

véritables « cocus de la République ». Ils cotisent, votent, travaillent, s'impliquent dans la vie de la société, mais pour quel retour ?

On peut trouver 5 à 6 milliards d'euros pour l'industrie automobile, des dizaines pour les banques, mais pour les SDF, le milliard demandé par les associations est de trop ? Et lorsqu'il s'agit non pas de débloquer des moyens mais simplement d'appliquer des mesures de régulation, comme celles qu'on a pu employer au lendemain de la guerre (gel des loyers ou réquisitions) pour répondre à une situation de crise, la réponse est : « pas possible » ?

Jeudi noir et plus largement les collectifs constitués de ce qu'on appelle à tort et à raison les « nouveaux militants » refusent cette fatalité d'un pouvoir public impuissant quand cela l'arrange. Que ce soit sur le logement, l'emploi, les stages et l'insertion, la politique de la France en Afrique, la place accordée à la publicité dans les lieux publics, les OGM, l'avis de la génération d'après 1968 vaut, même s'il n'est pas encore pris en compte. Les jeunes vieillissent et perdent patience : quand on n'est pas digne d'avoir des opposants, on a des révoltés.

Nous n'avons plus grand-chose à perdre, même pas nos illusions. Car aujourd'hui, pour pouvoir rêver il faut savoir où dormir.

---

#### Notes de la conclusion

1. Ex-caution « scientifique » de la FNAIM, Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université de Paris-X Nanterre, a longtemps essayé de rassurer le monde l'immobilier à coups de formules lénifiantes telles que le « ralentissement de hausse » ou autre « décélération de ralentissement de hausse des prix » (sic), à une époque où certains voulaient croire le retournement des prix impossible. « Il n'y a plus aucun problème de décrochage entre l'évolution des prix et l'évolution des revenus des ménages qui réalisent les opérations », c'est-à-dire un risque de formation d'une bulle immobilière, déclarait encore M. Mouillart à l'AFP en

septembre 2005... Désormais directeur scientifique de l'Observatoire des loyers, il porte un jugement sévère sur les études de son ancien employeur.

2. En 1993, la France était en récession pour la première fois depuis 1975.

3. Christine Boutin dans les quartiers délabrés du X<sup>e</sup> arrondissement à Paris en juillet 2008 pour annoncer un déblocage de 30 millions d'euros... sur cinq ans !

4. Pour un budget d'environ un million d'euros, du 12 au 27 septembre 2007.

# Annexe

---

## Les réquisitions citoyennes : Pourquoi ? Comment ?

À l'origine, le terme squatteur désignait, dans les États-Unis du XIX<sup>e</sup> siècle, un pionnier qui s'installait sur une terre inexploitée de l'Ouest, sans titre légal de propriété et sans payer de redevance. Et finalement, c'est ce que nous sommes : des pionniers d'un genre nouveau, qui visent à rééquilibrer le rapport entre droit de propriété et droit au logement.

Les réquisitions que nous menons visent deux objectifs :

– loger et reloger des familles expulsées, chassées par la pression de la spéculation immobilière, mais aussi des étudiants, des artistes, et, c'est plus nouveau, des jeunes salariés, eux aussi frappés par la hausse incontrôlée des loyers ;

– organiser des actions et des initiatives pour contrer le mal-logement et la pénurie, et faire de ces lieux de véritables « QG associatif contre la crise du logement », rassembleurs, ouverts, pragmatiques et militants.

Jeudi noir a commencé à réquisitionner fin 2006, avec l'ouverture d'une banque vide, appartenant au CIC, rue de la Banque à Paris, avec le DAL (Droit au logement). Ce bâtiment de 2 000 m<sup>2</sup> donnant sur le palais Brongniart était abandonné

depuis trois ans quand Jeudi Noir l'a arraisonné. La Lyonnaise de Banque, propriétaire des lieux, avait préféré le laisser en jachère, plutôt que de le remettre sur le marché, alimentant ainsi une pénurie de logements déjà sévère. Un calcul plus rationnel qu'il n'y paraît : le bâtiment s'est apprécié d'au moins 10 % chaque année depuis son abandon fin 2003. Jeudi noir et le DAL y ont logé 50 personnes – familles en galère, artistes, jeunes actifs et étudiants – et en ont fait le navire amiral des galériens du logement : le ministère de la Crise du logement. Eh oui, la crise du logement dure... alors autant en faire un ministère ! Quitte à jouer avec la légalité...

Face au peu d'entrain des préfets pour la réquisition légale, celle prévue dans la loi, la réquisition « citoyenne » – celle menée par les associations – nous apparaît comme juste, à défaut d'être homologuée par l'État. Une réquisition citoyenne est une occupation légitime d'un lieu laissé vide volontairement par son propriétaire sur une longue durée.

Bien sûr, ce ne sont pas les associations qui vont résoudre la crise du logement à elles seules. Jeudi noir compte une centaine de bénévoles et l'ouverture et la tenue d'un bâtiment de 2 000 m<sup>2</sup> sont énergivores et chronophages. D'ailleurs, la réquisition n'est pas la panacée. Il faut construire et construire encore, de l'adapté (en lieu, en prix, en surface), mais face à l'urgence on doit actionner les leviers sur l'existant. Et donc réquisitionner. Pour loger tout d'abord, évidemment. Des jeunes actifs, des précaires, des étudiants. Et éviter leur désinsertion.

Mais remettre ces logements sur le marché, c'est aussi requalifier : une partie du parc est vétuste. Sur un bel immeuble haussmannien, dans le VIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris, une simple gouttière à moitié bouchée par des feuilles était en train de défigurer toute la cage d'escalier en pierre de taille, un

peu plus à chaque pluie depuis dix ans. Grâce à notre entrée dans les lieux, nous y avons mis bon ordre.

Réquisitionner, c'est aussi lutter contre la spéculation : une autre partie du parc est non louée, car les agents économiques estiment plus « rentable » de conserver ce patrimoine, contribuant ainsi à la pénurie qui précarise et qui exclut.

Selon nous, les réquisitions n'ont de sens que si elles servent de détonateur. Ce procédé poursuit les mêmes objectifs que l'installation de tentes, mais nous le jugeons au final plus efficace : pendant ce temps-là, des personnes sont logées, et confortablement en plus ! Ces réquisitions ont pour but de frapper les esprits, de pointer du doigt les pouvoirs publics et leur inaction.

#### Autorécupération à l'italienne

Des exemples en Italie montrent qu'on peut confier à des habitants le soin de réhabiliter des bâtiments abandonnés. L'expérience a commencé dans un ancien couvent de la Piazza Soninno, légué par l'Église à la commune de Rome, en 1989. Les militants de l'Unione Inquilini ont réquisitionné cet immeuble de trois étages en très mauvais état.

Cette expérience a abouti à la réhabilitation complète de cet immeuble abandonné, permettant la « création » de douze logements et d'un local commun dans le centre historique de Rome. L'ensemble des travaux de rénovation ont été effectués par la coopérative d'habitants mise en place, en fonction des revenus et des compétences de chacun, avec l'aide d'un groupe d'architectes.

Depuis, une loi (votée à l'unanimité en 1998 par la région de Rome) prévoit que les immeubles publics dégradés et/ou inoccupés peuvent faire l'objet d'un « autorecupero a fini residenziali ».

Mode d'emploi : les coopératives se manifestent suite à un appel d'offres de la collectivité et doivent expliciter leur composition, leur méthode d'attribution des logements ainsi que la prise en compte de la dimension « développement durable », notamment par l'utilisation de matériaux « biocompatibles ». Ce « conventionnement » du projet par la collectivité peut également intervenir a posteriori, c'est-à-dire suite à l'occupation « illégale » (squat) de bâtiments vacants qui sont régularisés ex post dans

une convention entre propriétaire et occupants. Le propriétaire des murs (la collectivité) finance les travaux de gros œuvre relatifs aux parties communes (fondations, toiture, planchers) et les travaux de second œuvre sont à la charge de la coopérative.

Le message martelé dépasse la demande d'application de la loi. Les réquisitions médiatisées sont des utopies réelles, qui réclament le droit au logement pour tous et la baisse des loyers. C'est téméraire. Car l'expérience montre qu'une réquisition médiatisée dure en général moins longtemps qu'une occupation discrète. La préfecture est en effet susceptible. Les tentatives d'établissement d'une résidence étudiante « annexe du ministère de la Crise du logement », rue de la Faisanderie, boulevard du Montparnasse ou impasse Saint-Claude à Paris, ont tourné court. Certains des militants de Jeudi noir ont ainsi fait face à trois expulsions en 2007-2008. Qu'on ne vienne pas nous dire qu'ils réquisitionnent uniquement pour satisfaire leur bon plaisir et poursuivre leur oisiveté !

La réquisition est possible en France, actuellement, car la loi protège les occupants sans droit ni titre contre une expulsion sans procès. À partir de 48 heures d'occupation, à condition que le bâtiment soit effectivement vide, les occupants sont considérés comme résidents du lieu, et ne peuvent être expulsés sans une décision du juge à l'issue d'un procès. Cela peut paraître bizarre, mais le droit au logement existe à côté du droit à la propriété. Nous demandons qu'il soit privilégié par rapport à la libre jouissance de lieux vides, mais cela prend du temps, et il faut déjà changer les mentalités avant que la loi

évolue.

La réquisition citoyenne se distingue du squat, dans la mesure où elle ne cherche pas à créer un espace en dehors de la société, mais cherche au contraire à donner un exemple de solution concrète pour résoudre un des problèmes de la société. Pour réquisitionner, le « candidat » doit donc être à même de justifier son action devant le propriétaire, devant le juge, devant les médias, devant la société toute entière.

La cible. Comment repérer un bâtiment vide ? Rien de plus simple ! Si les fenêtres sont sales, si la boîte aux lettres est pleine, si personne ne répond quand on sonne, alors le bâtiment a toutes les chances d'être vide. S'assurer cependant que le bâtiment est en bon état. Rien ne sert d'habiter un immeuble en train de s'écrouler, et d'ailleurs c'est une raison pour se faire expulser sans délai. Dernière chose, le bâtiment doit être légitime : privilégier les bâtiments appartenant à des institutionnels qui n'ont aucun projet. Ainsi, l'immeuble du parc Monceau, à Paris, occupé depuis novembre 2006, était abandonné depuis six ans par une compagnie d'assurance égyptienne sans activité en France...

L'issue « RPR ». Après le procès, systématiquement perdu, le droit de la propriété primant pour le moment sur le droit au logement, il faut réfléchir à la sortie du bâtiment. Ou la préfecture le fera pour vous... À Jeudi noir, on a depuis longtemps adopté la philosophie « RPR », pour « Réquisitionner Préempter Reloger ». C'est la stratégie gagnante de la rue de la Banque : bâtiment abandonné dans un quartier en manque de logements sociaux, le 24 rue de la Banque intéressait la mairie du II<sup>e</sup> arrondissement. Mais le CIC ne voulait pas vendre. Jusqu'à notre arrivée... Après le procès, perdu, nous étions expulsables en mai 2007, et personne n'avait

trouvé de solution de secours à l'issue du préavis. Le CIC, de guerre lasse, a accepté de vendre en juin. Ce bâtiment deviendra donc des logements sociaux. Et les militants, tous éligibles au logement social, seront relogés. Cette lutte a permis de reloger cinquante personnes, a polarisé l'attention sur le logement pendant la campagne présidentielle et permis la construction de vingt et un logements sociaux dans un quartier qui en manque cruellement.

Une histoire à méditer. Le 69 rue de Sèvres, d'une superficie totale de 250 m<sup>2</sup> environ, est abandonné depuis plus de dix ans. Depuis des années, la Ville de Paris souhaite racheter l'immeuble, mais la propriétaire refuse de louer et de vendre. Fin mars 2008, huit étudiants sans logis investissent l'immeuble pour l'habiter. Leurs revenus ne leur permettent pas de se loger à Paris, bien qu'ils soient forcés d'y rester pour leur scolarité ou leur travail. Ils font faire des travaux de sécurité et de rénovation : électricité, plomberie, plâtre, peinture. Deux mois s'écoulent sans que la propriétaire ne s'aperçoive de quoi que ce soit.

Le 14 mai 2008, première visite de la police. Le 26 juillet, assignation au tribunal du V<sup>e</sup> arrondissement pour le 12 août. La juge décide de l'expulsion sous huit jours, alors que l'article 62 du code de la construction et de l'habitation prévoit un délai minimal de deux mois. Les habitants sont également condamnés à payer plus de 30 000 euros à la propriétaire. En outre, cette dernière les assigne au tribunal de grande instance : elle demande 150 000 euros pour l'immobilisation (sic) de son bien, et 30 000 euros pour les dégradations supposées. Son avocat n'ayant pas souhaité la suivre, elle est obligée d'en changer, ainsi que de changer d'huissier.

Les habitants proposent à la propriétaire de lui payer un loyer à hauteur de 300 euros par mois et par personne. Elle

refuse, en arguant que son immeuble a une valeur locative de toute façon beaucoup plus élevée, vu le quartier. Elle se montre pourtant incapable d'expliquer pourquoi elle a laissé son immeuble vide se dégrader pendant dix ans, se bornant à répondre que c'est « son droit ». Elle menace de poursuivre au pénal les parents des occupants et reproche aux squatteurs de ne pas travailler, alors qu'ils ont tous un emploi. Il faut dire que la propriétaire a acheté son immeuble à l'âge de vingt-sept ans, alors qu'elle était sans profession.

Dans ce dossier, Florence Diffre, avocate des habitants du 69 rue de Sèvres note : « Procédure d'expulsion, cour d'appel de Paris, je représentais des étudiants boursiers dont les petits boulots ne leur permettent pas de faire face aux loyers parisiens. Leur demande de logement étant en attente, ils occupent un immeuble abandonné depuis dix ans. Voici un argument qui m'a été rétorqué par l'avocat de la propriétaire dudit immeuble : "Les appelants (les occupants) font choix de faire des études alors que d'autres, qui se reconnaissent démunis de ressources, s'inclinent devant la nécessité d'une vie laborieuse, et s'emploient à faire face par eux-mêmes à leurs propres besoins... Quand on a besoin d'argent, on travaille." Parce qu'étudier ce n'est pas travailler ? Comment ne pas être purement et simplement scandalisé par de tels propos ! C'est avec de tels raisonnements que les universités françaises comptent toujours moins de 5 % d'enfants issus du milieu ouvrier. Il faudrait être bien né pour s'autoriser à faire le choix des études. Voilà, en ce début 2009, la leçon que prétend donner une propriétaire pour opposer le caractère absolu de son droit de propriété et, face à des étudiants à la rue, s'offrir le privilège d'un immeuble laissé à l'abandon depuis... plus de dix ans ! »

Droit de propriété contre droit au logement, n'est-il pas grand temps de rééquilibrer la balance ?