

# LES MURS ONT DES CONSCIENCES

par Vincent Berthet

Cet impératif démocratique qu'est l'accès effectif pour tous à un logement digne revêt des contours très matériels : il faut investir, construire, entretenir, gérer au quotidien, réparer les chaudières, les portes des caves et les chasses d'eau... Mais le défi du droit au logement n'est pas avant tout un problème technique. La crise du logement en France est un problème de société, en amont et en aval : elle est le fruit d'une inégalité des revenus et d'une absence de vouloir collectif, elle-même liée à l'auto-protection d'un système social de castes plus invétéré qu'on ne le croit souvent. Elle est également le germe de difficultés dont les résonances sont collectives : problèmes de santé publique (1), problèmes éducatifs, problèmes d'organisation des services urbains, sans parler des conséquences sourdes des frustrations vécues par une minorité dans une société qui affiche son opulence. La gravité spécifique de la crise du logement dans la France de 2004 tient d'ailleurs précisément à l'écart entre d'une part les moyens disponibles - sur le papier mais parfois aussi dans les faits - et les grandes perspectives énoncées dans les textes et, d'autre part, les réalités en présence, jour après jour, pour tous ceux qui sont exclus du droit à un lieu de vie digne. Cet écart génère les contradictions que l'on retrouve lorsque l'on traite un problème structurel comme s'il s'agissait d'une situation d'urgence (2).

(1) Le saturnisme, dont une partie des causes demeure, en est le scandaleux emblème.

(2) Que dire par exemple du fait que les aides au logement allouées à des familles viennent enrichir les marchands de sommeil qui leur extorquent des loyers faramineux pour des « logements » dont la seule qualité est d'être rares ?

(3) Maîtrise toute relative du bailleur, qui se voit en réalité contraint par les conventions passées avec ses financeurs à respecter des objectifs quantifiés en termes de flux, de temps de séjour, etc., au risque de voir se perdre le sens du projet d'insertion.

## **Le sort des plus démunis indice de l'état du droit**

La précarité croissante de ceux qui ont pris la place des sans-abri de 1954 et des laissés-pour-compte des garnis et taudis des années 1970 est un des signes, non seulement de la crise du logement, mais d'une crise sociétale. Chaque époque a ses « sans droits ». Aujourd'hui, ils sont occupants, sous-locataires, résidents des centres d'hébergement, des asiles de nuit, des centres d'accueil pour réfugiés, des foyers d'urgence. Victimes plus que d'autres de l'absence du droit au logement, ils sont ceux qui n'ont pas de légitimité. Ils sont de simples usagers soumis à la gestion des flux dans des établissements qui leur accordent un usage contingenté de l'abri mis à leur disposition, pour un temps que seul le bailleur maîtrise (3). La gestion des flux dans les lieux de réponse à l'urgence doit être soumise à la demande et non l'inverse.

Le logement est un élément essentiel de la vie de chacun. Dans une société urbaine, il est aussi un pivot de la cohésion sociale. L'image que renvoie le traitement des plus pauvres apporte un enseignement essentiel sur l'état de l'organisation sociale. Mais il y a lieu d'espérer parce que la manière de répondre aux sans-abri, aux déracinés, aux victimes des accidents sociaux et à tous ceux qui ont perdu ou n'ont pas trouvé leur place, provoque des inquiétudes que les différents rapports et études manifestent. La banalisation du « sans-abrisme » est la pire des indifférences connues au cours des dernières années. Retour à la barbarie, elle fait aujourd'hui l'objet de combats associatifs relayés par les institutions et les plus hautes instances qui interviennent dans le domaine de la lutte contre l'exclusion.

André Gachet, *FAPIL*

# LE LOGEMENT, PARENT PAUVRE DE L'INTELLIGENCE COLLECTIVE EN FRANCE ?

Il est assez surprenant que l'on doive périodiquement s'interroger sur les problèmes du mal-logement en France. Qui peut aider à comprendre où sont les freins, quelles sont les compétences et les formations nécessaires, qui sont les acteurs, où sont leurs publications pour que se mette en route cette volonté politique d'une résolution de la crise ?

Un logement n'est pourtant pas une machine complexe, comme un avion ou un ordinateur dont les prix baissent régulièrement. Mais l'importance des montants financiers en cause donne au sujet sa nature collective : un logement est un produit cher, il faut dans ce domaine mobiliser beaucoup d'argent, beaucoup d'énergies.

Les économistes voient le logement soit comme un patrimoine, un placement financier, dans une vision « investissement privé », soit comme une dépense « publique » sous le contrôle de l'État. Pour le privé, la rentabilité est fluctuante, liée à d'autres placements et à une politique publique d'aides, fiscales ou autres. Pour le public, les engagements budgétaires ne sont possibles qu'en périodes fastes.

En partant des besoins, qui alertera sur la demande et poussera à construire ? Des sociaux, des humanistes, puisque ce bien est indispensable à toute vie humaine. Ce seront aussi des acteurs qui trouvent dans la construction de logements un terrain de développement de leurs activités économiques : promoteurs, constructeurs, organismes spécialisés dans l'investissement immobilier...

En matière de demande, la démographie devrait être le principal indicateur des besoins. L'INSEE fait ses recensements entre autre pour connaître les conditions de logement des Français. La masse de statistiques sur la question est énorme.

On suit sur de longues périodes et l'on prévoit, sauf les évolutions démographiques particulières comme l'immigration, les divorces et autres dé-cohabitations qui ont surpris récemment les prévisionnistes pour le nombre d'unités-logement à population comparable. Là, ce sont les sociologues qui entrent en jeu et expliquent les besoins de transformation de la vie et de la ville.

Il s'agit donc d'un problème essentiellement pluridisciplinaire : c'est bien d'intelligence collective qu'il s'agit. Si les juristes ont leur mot à dire pour la répartition des biens offerts, et le droit de chacun à une vie digne et choisie, la création des lieux d'habitat dépendra d'une multitude de personnes qui ont leur point de vue, leur pierre à apporter si l'on peut dire ; chacun prenant en compte les apports et les contraintes de l'autre : architectes, urbanistes, ingénieurs, promoteurs, élus, travailleurs sociaux, enseignants, éducateurs, pasteurs, psychologues, sociologues, dessinateurs, mères au foyer, responsables d'associations...

La liste est longue et oublie la multitude de fonctionnaires divers qui, en fait, pilotent « l'activité logement ». Des formations existent pour chaque discipline, des centres d'études et des publications aussi (1).

Comment réunir ces savoir-faire et faire travailler ensemble toutes ces personnes intelligentes dans un contexte de progrès économique et social ? Comment passer vraiment d'une accumulation de connaissances à une réelle intelligence collective ?

**Paul Latreille**

*Ingénieur, ancien dirigeant  
au sein du mouvement Hlm*

(1) Le FAF Habitat Formation recense plus de 175 formations différentes pour les acteurs de la ville ; ce qui est considérable, même si ces formations ne sont pas toutes liées directement au logement.



Dans ce que l'on doit bien appeler le combat, ou la « guerre » du logement pour tous, selon les termes de l'Abbé Pierre à propos de la pauvreté en général, il importe de ne pas se tromper d'adversaires.

■ En premier lieu, les pauvres n'ont pas à payer encore et toujours les frais de la crise. Évidence ? Ce n'est pas certain ; on peut penser à toutes les voix (et parfois aux mesures qui s'ensuivent) qui les considèrent comme « trop aidés » ; on peut évoquer aussi plus précisément la situation vis-à-vis du logement des demandeurs d'asile et des migrants en général : beaucoup de choses se passent comme si les étrangers présents sur le sol français devaient, par leurs difficiles conditions d'existence, dissuader ceux que l'on redoute d'y voir s'introduire. Dans la même ligne, les plus pauvres n'ont surtout pas à être regardés par les acteurs politiques et sociaux comme des victimes (4) ; mais ils n'ont pas, non plus, à faire la preuve, plus que les autres, d'une citoyenneté plus active autour de l'habitat. La « participation des habitants », on ne le répétera jamais assez, doit demeurer l'exercice d'une liberté.

■ En second lieu, les organismes HLM et leurs personnels n'ont pas à être considérés comme les fautifs de la crise du droit au logement. Bien sûr, le terme de « Mouvement HLM » a été souvent en décalage avec leur positionnement dans la société ; bien sûr, les logiques de gestion priment souvent sur celles de l'aide à l'intégration (5). Pour autant, ce secteur est et demeure (6) le pilier central de la réponse au besoin de logement. Les immeubles locatifs les plus détériorés sont les copropriétés de qualité moyenne devenues locatives et non les « cités ». À l'évidence, la société française demande au Mouvement HLM des résultats sans commune mesure avec les moyens financiers et la reconnaissance sociale qu'elle lui alloue.

■ Une troisième erreur d'appréciation, quant aux responsabilités du mal-logement, serait de mettre en cause sans discernement l'ensemble des responsables politiques. Pour une partie d'entre eux, le logement pour tous est une authentique priorité, en dépit de pratiques qui ne sont pas exemptes, au cas par cas, de contradictions.

Quels registres de responsabilité, en conséquence, doivent-ils être mis en relief pour une réelle action au titre du droit au logement ?

■ L'action politique reste déterminante. Les choix – ou non-choix – des politiques pèsent lourd sur l'évolution des problématiques quantitatives et qualitatives du logement. Affaire de prise de conscience, fortement déficiente dans la France de 2004, de libération volontariste de moyens financiers (7), de capacité à prendre place dans un jeu partenarial national et local, d'amélioration constante du droit. L'intégration européenne, à condition

(4) Car la victime est presque toujours corollairement conçue et considérée comme un citoyen mineur.

(5) Et de nombreux exemples pourraient être cités sur telle pratique discriminatoire, tel « abandon » d'une « cité », tel refus de dialogue avec les locataires.

(6) Plus encore aujourd'hui du fait du resserrement du logement « social de fait » dans le parc privé.

(7) Recul global des dépenses de l'État pour le logement au budget 2004, financement et mise en œuvre d'une production « nette » de 27 000 logements nouveaux seulement en 2003, et, prévisionnellement, de 30 000 en 2004. Cf I. Rey-Lefebvre, *Le Monde*, 5 Janvier 2004.

que les politiques décident de l'orienter en fonction des droits énoncés par leurs démocraties, semble susceptible de servir la cause d'un logement « segment de l'intérêt général » (8).

■ Le domaine de l'action professionnelle en rapport avec le champ du logement a son importance. Complémentairement, quelle approche du droit au logement est-elle véhiculée par les institutions de formation concernées ?

■ La responsabilité des citoyens est également forte. D'une part, il en est de leur vigilance face aux dérives d'une confusion des intérêts privés avec le devenir du secteur de l'habitat et de l'urbanisme (9), et face aux options que prennent « leurs » élus, en cette matière et plus largement sur le front du droit au logement ; d'autre part, il en va de leur capacité d'initiative collective par le canal associatif (10), et, même si tout ou presque est à recréer en la matière, par le canal des coopératives ; il en va enfin de leurs possibles engagements personnels : engagements d'habitants du logement social tout d'abord, d'éducateurs, de voisins (ou futurs voisins) ouverts à la différence, voire, pour certains, de propriétaires devenant des bailleurs sociaux.

Extrêmement complexe, requérant une action au long cours, le défi du droit au logement interroge les comportements d'une multitude d'acteurs, ainsi que leur capacité à penser et agir ensemble. Orphelin de solidarités, le droit est vain.

Vincent Berthet  
Économie & Humanisme

(8) Lire dans le dossier la contribution de **L. Ghékière**.

(9) Voir les encadrés de **F. Bouari** sur les conséquences de la logique OMC, et de **P. Peillon** sur l'émergence, particulièrement à redouter, d'une cotation sociale de l'habitat.

(10) Initiatives que font vivre notamment les textes de **J.P. Aldeguer, H. Joseph** et **R. Nové-Josserand, A. Koné**. Le dossier aurait pu faire place également aux actions associatives promouvant l'auto-construction de leurs logements par des personnes en difficulté.

## ***Quelques repères pour vaincre le fatalisme...***

■ Les pauvres ont un problème de revenu avant celui du logement. Les mesures économiques les plus efficaces sont celles qui favorisent l'intégration économique et à long terme l'éducation et la formation.

■ Globalement, on dispose de suffisamment de logements en termes quantitatifs. Les problèmes naissent de leur localisation, de l'accessibilité financière et de la sélection par les bailleurs. Il ne sert à rien d'exagérer les chiffres sur les mal logés en additionnant tout et n'importe quoi avec des doubles comptes.

■ Les incitations à l'amélioration des logements insalubres et indécents par les propriétaires sont suffisantes et peu efficaces. L'État dispose de pouvoirs réglementaires sur ce plan, qu'il doit exercer.

■ Avant de faire de nouvelles réserves foncières, il faut au moins conserver celles dont on dispose. Transférer par l'intermédiaire du « 1 % logement » le foncier d'assiette des logements sociaux au privé pour faire du « logement intermédiaire » n'est pas une bonne opération.

■ Les mesures de garantie et d'aide au loyer sont nécessaires, et parmi elles d'abord l'allocation de logement en tiers payant. Une Couverture logement universelle coûterait très cher en fonds publics alors que les impayés réels sont peu importants.

Gilles Horenfeld, *Économiste du logement*