



Extrait du Association pour l'Économie Distributive

<http://www.economiedistributive.fr/Le-logement-en-France>

Le logement en France

- La Grande Relève - N° de 1935 à nos jours... - De 2010 à nos jours - Année 2015 - N° 1165 - juin 2015 -

Date de mise en ligne : lundi 28 septembre 2015

Date de parution : juin 2015

Description :

Michel Berger nous aide à comprendre, chiffres à l'appui, les raisons profondes de la "crise du logement " en France.

Copyright © Association pour l'Économie Distributive - Tous droits réservés

Grâce à son expérience en tant qu'architecte, Michel Berger nous aide à appréhender l'un des grands problèmes de notre époque et à comprendre les raisons profondes de la montée des prix du logement.

Avec le chômage, les difficultés de logement sont les deux préoccupations principales des Français. Sur ces deux sujets les réponses de nos gouvernements successifs sont-elles adaptées ? La progression du chômage, comme l'accroissement du nombre de personnes mal logées ou sans domicile, incitent à penser que non. Sur le chômage, on invoque la croissance qui tarde à venir, et sur le logement, la seule réponse consiste à proclamer la volonté d'augmenter le nombre de logements sociaux. Proclamation quelque peu hypocrite alors que dans le même temps l'État fait porter sur les collectivités locales une grande partie de ses responsabilités, sans leur donner les moyens de les assumer.

Le parc résidentiel en France

Il s'élève à environ 34 millions de logements, dont 28 millions de résidences principales. En majorité (16 millions) ce sont des logements individuels, le reste (12 millions) en immeubles collectifs. La taille des ménages a diminué, passant de plus de 3 personnes par ménage dans les années 1970, à un peu plus de 2. Cette évolution tient à plusieurs facteurs : le nombre croissant de personnes âgées vivant seules, la fréquence des divorces et l'augmentation des familles monoparentales. Les logements sont en moyenne plus petits, bien que la surface occupée par personne ait augmenté, passant de 31m² par personne en 1984 à 40 m² en 2006. Le prix des logements, évalué en monnaie constante, a été multiplié par 1,8 entre 1988 et 2010. Avec de grosses différences entre les logements anciens, dont le prix (en valeur courante) a été multiplié par 4, contre seulement 3 pour les maisons neuves, et 2,6 pour les logements collectifs neufs.

La charge du logement sur le budget des Français explose

Jamais les Français n'ont fait un effort financier aussi important pour se loger. Entre 1998 et maintenant, la part du budget des ménages consacrée au logement (achat ou location, charges d'entretien, impôts) est passée en moyenne de 14% à 26 %, soit une amputation de plus de 10% du pouvoir d'achat.

Mais ces moyennes cachent des disparités croissantes entre les catégories sociales. Disparités qui, comme dans bien d'autres domaines, se manifestent au détriment des plus pauvres. Entre 1988 et 2005 le taux d'effort pour les 20% de la population les moins aisés est passé de 23% à 33%, alors que pour les 20% les plus riches, il est passé seulement de 19% à 25%.

Disparité aussi entre les types d'occupation. Pour les locataires, ceux du secteur social consentent un taux d'effort de 20%, contre 27% pour ceux du secteur privé. Quant aux propriétaires, les nouveaux accédants (jeunes couples essentiellement) dépensent en moyenne 27,2% de leurs revenus pour se loger, alors que le taux d'effort des propriétaires non accédants (personnes retraitées ou ayant hérité) ne dépasse pas 9,5 % de leurs revenus.

L'accroissement de la part de dépense des ménages consacrée au logement est particulièrement élevé en France. Cette amputation du pouvoir d'achat pourrait expliquer l'insuffisance de la demande d'autres biens, et donc dans une certaine mesure la stagnation du PIB. On imagine ce que serait l'impact sur l'économie d'une augmentation du pouvoir d'achat de près de 10%, si tout d'un coup on revenait au taux d'effort pour le logement des années 1970.

Cette expansion massive du coût du logement est due en grande partie à la pénurie. On estime que la construction neuve a subi dans les années récentes un déficit d'environ 100.000 logements par an. Or ce n'est pas la capacité des entreprises qui est en cause, car elles pourraient facilement augmenter leur rythme de construction sans gros effort d'investissement. Le bâtiment est en effet un secteur économique en état de sous activité.

La véritable pénurie est celle des terrains urbanisables. Elle explique en partie la différence entre le coût de construction (en moyenne autour de 1.500 Euros par m²) et le prix de vente moyen en France des logements neufs, de près de 4.000 Euros par m², avec, là encore, des différences entre la France rurale ou les petites villes et les grandes villes. En particulier à Paris où le prix de vente moyen se situe aux alentours de 8.000 Euros/m², avec des valeurs beaucoup plus élevées dans les quartiers les plus demandés.

Pourquoi ces décalages ?

Deux causes apparaissent plausibles : la structure capitaliste du marché du logement, puisque la plupart des constructions neuves sont maintenant réalisées par des intermédiaires, promoteurs immobiliers, lotisseurs, bâtisseurs. Les constructions réalisées directement par des particuliers sont devenues très rares, et dans ce contexte, les prix de vente de logements sont majorés par les profits du capital.

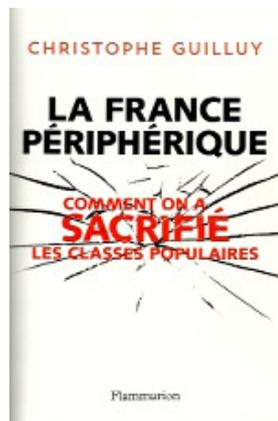
La deuxième cause est la rareté des terrains constructibles et elle est prépondérante. On manque de terrains équipés de réseaux de voirie, d'égouts, de distribution d'eau, de gaz d'électricité, de téléphone. Ces équipements sont en principe à la charge des collectivités locales, financés par les impôts locaux. Pour beaucoup de collectivités, la priorité est allée à l'équipement de zones d'activités, car (certains diront à juste titre) il valait mieux attirer des emplois avant une population nouvelle. On se trouve donc en face d'un stock pléthorique de terrains industriels, pour la plupart en partie vacants. À l'inverse, on manque partout de terrains résidentiels. Ceux qui sont équipés et constructibles selon les règles d'urbanisme sont devenus trop rares, entraînant des rentes de situation pour les propriétaires fonciers qui en bénéficient. Devant la croissance régulière des prix de terrains, ils ont tout intérêt à les conserver le plus longtemps possible, avec pour effet d'en augmenter la rareté et donc la valeur sur un marché entièrement libre.

Il y a là des effets d'enrichissement sans cause sur lesquels les pouvoirs publics restent aveugles.

Cependant, la situation du milieu rural et des petites villes est très différente de celle des grandes villes et a fortiori de la région parisienne, et la répartition des classes sociales sur le territoire français n'est plus la même qu'au début du XXI^{ème} siècle.

La structure de la société française évolue

<dl class='spip_document_1428 spip_documents spip_documents_left' style='float:left;*>



On appuiera cette constatation sur l'étude de Christophe Guilluy [1]. Selon lui, les chiffres collectés par l'INSEE, (dont on a fait état ci-dessus) correspondent à une vision périmée de la répartition des Français sur le territoire : « [La carte des aires urbaines] de l'INSEE contribue par exemple à imposer une perception essentiellement "urbaine et économique" des territoires. Celle d'une société économiquement dynamique et qui in fine permet l'intégration de tous les territoires. » [1] Cette vision de la société française matérialisée par la carte des aires urbaines définies par l'INSEE masque la disparition des classes moyenne et populaire : « Centrée sur les espaces qui réussissent économiquement et sur les populations qui sont les véritables gagnants de la mondialisation, cette carte présente un inconvénient majeur : elle rend de fait invisible l'essentiel des classes populaires et occulte les effets sociaux et spatiaux de la mondialisation. » [1]

Le fait de classer l'ensemble de la population Française, (95%), dans la catégorie "sous influence urbaine" masque la profonde différence qui s'observe entre les grandes métropoles et l'ensemble des petites villes et territoires ruraux. Les premières concentrent la quasi totalité des emplois qui ont profité de la mondialisation, alors que le second vit encore sur les vieilles structures artisanales et industrielles qui en sont les principales victimes.

Se superpose à cette fracture sociale, celle qui existe, à l'intérieur des métropoles dynamiques, entre les groupes sociaux implantés depuis longtemps et la population immigrée. Selon Christophe Galluy, l'échec apparent des Zones Urbaines Sensibles (ZUS), dont l'image emblématique est "le 93", ne traduit pas le rôle majeur qu'elles ont pris dans l'intégration des immigrés. En Ile de France, 64% des habitants de ces zones sont d'origine immigrée, et si elles souffrent d'un taux de chômage élevé, elles procurent aussi des possibilités d'intégration dans le système de production mondialisé, possibilités que l'on ne retrouve pas dans la France des petites villes. En témoigne le taux de mobilité très élevé dans les ZUS : 61% qui en font les territoires les plus mobiles de France [2].

Mais cet éclatement de la société française est porteur, à la fois, d'un grand danger de conflit intérieur, mais peut être aussi d'un sursaut de refondation d'un système politique périmé. Comme le dit C. Galluy : « Sans une implosion du système de représentation politique traditionnel et la création ou le renforcement d'institutions (comme les départements) susceptibles de représenter cette France populaire, le morcellement et l'éclatement de la société française paraissent inéluctable [1] »

Une autre politique du logement est-elle possible ?

Si les dysfonctionnements du système de production du logement sont assez évidents, ils ont été le plus souvent considérés comme l'effet d'une mauvaise conception urbaine. Dans ces conditions, c'est en agissant sur la production de logements et d'équipements que l'on en réduirait l'impact. C'est oublier un peu vite que la ville est avant tout le reflet d'une société et que si dysfonctionnements il y a, ils sont la conséquence d'une destruction des relations sociales traditionnelles. C'est donc à ce niveau qu'il faut intervenir et les dégradations de nos villes sont

avant tout la conséquence des inégalités croissantes et de la fièvre consumériste qui imprègnent toutes nos extensions urbaines.

À ces dégradations, les politiques de la ville, depuis des décennies, n'ont guère eu de réponses, sauf des réponses simplistes : l'extension du logement social et la recherche naïve d'une mixité destinée à camoufler le morcellement trop réel de la société entre les pauvres et les riches.

Le logement social : remède ou alibi ?

Probablement nécessaire dans le contexte actuel, le logement social traduit l'acceptation implicite des inégalités sociales ; ce n'est qu'un alibi pour rendre moins scandaleuses les difficultés de logement des plus pauvres, sans avoir à toucher aux sources de disparités économiques qui conviennent aux plus aisés.

Mais peut-on accepter qu'une société soit coupée en deux, d'un côté ceux qui peuvent choisir leur lieu d'habitat, la forme qu'ils veulent lui donner, leur manière d'habiter, et de l'autre ceux à qui l'on "attribue" un logement, sans qu'ils puissent exprimer leurs désirs pour le modifier, choisir son voisinage, en changer facilement ? Le logement social s'attaque aux effets, sans s'intéresser aux causes, à savoir la pénurie de logements.

La loi DALO, sur le droit au logement opposable, est un autre exemple de bonnes intentions qui ne peuvent être efficacement satisfaites. Elle ne peut s'appliquer qu'à la condition de pouvoir réquisitionner les logements vacants, ce qui se heurte à de nombreuses difficultés : les recenser et les situer, les financer sans entrer en conflit avec le droit de propriété, les rendre habitables et les entretenir... Dans la pratique, l'application de la loi n'est pas très courante, d'autant que les logements vacants, même si leur nombre est en apparence significatif, ne sont pas souvent situés là où les besoins existent. Là encore, le fait qu'il s'agisse de logements attribués et non choisis entérine une discrimination entre ceux qui ont la liberté d'habiter là où ils veulent et ceux qui ne l'ont pas.

Alors, faut-il supprimer le logement social ? Dans l'immédiat, c'est évidemment impossible. Comme il serait inhumain de supprimer la morphine à un cancéreux, celle-ci n'ayant jamais constitué un remède au cancer, tout au plus un moyen de le supporter un peu moins mal. Le logement social est un pis aller dont on ne peut se dispenser, mais ce serait une faute de le considérer comme un remède suffisant aux disparités de la société.

La recherche de la mixité

Pour beaucoup, la ségrégation spatiale que l'on observe en matière de logement est aussi une affaire de conception urbaine, et non la conséquence des inégalités sociales. Il serait alors judicieux d'imposer une cohabitation entre les riches et les pauvres, et de traduire cette volonté par un quota de logements sociaux minimum, à construire indifféremment dans toutes les communes de France.

S'il est vrai, et moralement peu acceptable, que les plus aisés ne cohabitent pas volontiers avec les pauvres, l'inverse peut être aussi tout à fait vrai. De toute manière, un quota en pourcentage de logement n'a guère de sens, si on ne tient compte ni de la densité déjà construite des communes, ni de l'existence ou non de disponibilités de terrains libres. Si l'on parvient, tant bien que mal, à faire respecter ces quotas, reste la difficulté d'attribuer ces logements sociaux, la plupart du temps en quantité très inférieure à la demande, au moins dans les communes les plus favorisées. Car quand un bien est rare, et le logement à un prix acceptable pour tous l'est, il n'y a dans un système de marché tel que nous le connaissons que trois manières de l'attribuer : par le prix, au bénéfice des plus

riches, et ce ne peut être le rôle des logements sociaux ; par des règles d'attribution plus ou moins transparentes qui favorisent le "copinage" ; ou enfin par le tirage au sort. Aucune de ces trois méthodes n'est véritablement satisfaisante.

Sur la mixité, C.Galluy apporte un éclairage assez proche : « Cela fait maintenant vingt ans que toutes les politiques publiques territoriales, de la ville et du logement, ont intégré un objectif de mixité dit " social" (en réalité "ethnique"). Vingt ans aussi que les pratiques d'évitement scolaire et résidentiel se renforcent dans tous les milieux. Tout se passe comme si l'injonction de mixité venue d'en haut n'avait aucune prise sur le réel... Si les couches supérieures pratiquent depuis toujours un entre-soi plus ou moins assumé, cette volonté de faire société dans la similitude est singulièrement refusée aux catégories populaires. » [1]

Les interventions possibles

Si donc la mixité comme le droit au logement opposable sont des objectifs à la fois discutables et peu réalistes, l'action des pouvoirs publics sur la construction de logements fait partie des politiques nécessaires, pourvu qu'elle s'accompagne d'une action déterminée sur la répartition des richesses et sur la lutte contre les inégalités.

Tout d'abord, se persuader que rien ne pourra s'améliorer si on ne résout pas la pénurie. Il faut pour cela qu'un secteur public efficace, décentralisé, prenne le relais de la promotion privée qui est motivée uniquement sur la recherche du profit. Profit largement alimenté par la persistance de la pénurie.

Il faut ensuite que les collectivités reprennent leur responsabilité dans la création de terrains urbains, car on a bien vu que le prix des logements était très majoré par l'absence de terrains équipés. Ce qui ne signifie nullement qu'il faudrait étendre les périmètres urbains, comme l'ont fait, pendant des décennies, les lotisseurs et constructeurs privés, mais, au contraire, en récupérant petit à petit les quartiers de trop faible densité, pour reconstruire la ville sur elle-même dans des conditions économiques et écologiques plus satisfaisantes. Cette récupération des pouvoirs publics sur les terrains urbains pourrait être assurée en utilisant les procédures qui existent : droit de préemption urbain, expropriation, création d'associations foncières urbaines. Elles limitent en partie le droit de propriété, mais celui-ci est devenu abusif lorsqu'il permet un enrichissement sans cause, incompatible avec une société qui a mis l'égalité en exergue dans sa devise républicaine.

Les établissements habilités à construire des logements sociaux financés par l'État pourraient alors être remplacés par un secteur public de construction de logements, comme ce fut en partie le cas dans les années qui ont suivi la reconstruction et la grande vague de dépopulation rurale. Ces réalisations publiques ont été menées en grande partie par des sociétés d'économie mixte, fonctionnant avec des crédits de la Caisse des Dépôts et Consignation.

Les logements ainsi réalisés complèteraient, dans un premier temps, le marché immobilier traditionnel, qui pourrait être assaini grâce à la concurrence avec un secteur public contrôlé par le pouvoir politique. Mais, contrairement aux logements sociaux construits aujourd'hui, ils pourraient être acquis ou loués sans condition de ressource. Car ce sont ces conditions qui entretiennent aussi en partie la ségrégation.

Le libre choix de s'établir dans un logement, même classé comme "social", serait ainsi assuré pour tous. Dans la mesure où la pénurie serait résorbée, rien ne devrait interdire à n'importe qui, même à des habitants socialement favorisés, d'habiter au moindre coût s'ils le désirent. On détruirait ainsi le caractère un peu dégradant de ne pouvoir résider que dans un logement classé comme "social", ce qui traduit implicitement un faible niveau de revenu. Je fais abstraction de certains logements dit "sociaux" situés dans les quartiers aisés des grandes villes, souvent habités par des locataires favorisés qui ne répondent plus depuis longtemps aux critères de revenus théoriquement

nécessaires

Si on parvient à résorber la pénurie, ce qui demandera plusieurs années, on pourra alors abandonner progressivement le complexe et peu efficace système de construction d'un parc social tel que nous le connaissons actuellement, et le droit au logement opposable n'aura plus de raison d'être.

Mais l'habitat n'est pas le seul composant de la manière de vivre. La qualité urbaine est avant tout dépendante de celle des espaces publics, des possibilités de déplacement, de la proximité des emplois et de l'importance des équipements multiples dont nous avons l'usage. Or tous les quartiers urbains ne sont pas équivalents dans tous ces domaines. Il nous faudra reconquérir la ville, non pas pour que toutes les parties de villes soient identiques, car le respect des différences est nécessaire dans la mesure où chaque lieu doit posséder son identité. C'est à cette condition que la ville redeviendra lisible. À condition aussi qu'aucun des secteurs qui la composent ne soit déshérité, comme le sont actuellement la majorité des quartiers périphériques des villes, même des plus petites. Tout simplement parce que ces quartiers n'abritent que très marginalement les classes sociales les plus favorisées.

Une telle mutation est indispensable. Elle l'est d'autant plus que la crise énergétique et écologique est déjà là et que la transition devra s'appliquer à toutes les composantes du mode de vie urbain : les déplacements, le chauffage, la répartition des fluides, la gestion des déchets. Des expériences existent déjà, même en France, qui n'est cependant pas le pays le plus en avance dans ce domaine. Elles méritent d'être approfondies, généralisées et pourraient constituer la base sur laquelle devrait reposer une refondation urbaine, à la fois innovatrice et respectueuse d'un environnement menacé.

Mais rien ne sera possible pour améliorer nos villes si la répartition des revenus en France laisse perdurer des inégalités croissantes, car quoique l'on fasse, la ville les traduira.

La première des conditions serait donc de modifier du tout au tout le mode de partage des richesses. Salaire d'existence, économie distributive, des formules existent, encore faudrait-il que l'opinion publique, le système médiatique et les pouvoirs politiques veuillent bien les prendre en considération.

Références

Publications de l'INSEE, en particulier :

- ▶ Tableaux de l'économie française, édition 2015
- ▶ Le parc locatif des bailleurs sociaux. Chiffres et statistiques N° 586, déc 2014
- ▶ Les conditions d'occupation des logements en France. Chiffres et statistiques N° 556, sept 2014.
- ▶ La part du logement dans le budget des ménages en 2010. INSEE première N° 1395, mars 2012

[1] Christophe Guilluy, La France Périphérique-Comment on a sacrifié les classes populaires, Ed. Flammarion, (nov 2014). Les chiffres cités par Christophe Galluy sont issus du rapport de 2005 proposé par l'Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles.

[2] R. Bigot et S. Hoibian, Consommation et Mode de vie, CREDOC N° 226 (fév. 2010).