

# UN LOGEMENT POUR TOUS ?

**LE COURRIER  
DE LA COFHUAT**  
Numéro 26

Section Française de la Fédération  
Internationale  
pour l'Habitation, l'Urbanisme  
et l'Aménagement  
des Territoires (FIHUAT)  
www.ifhp.org

Directeur de la Publication :  
François LEBLOND

Comité de Rédaction :  
François LEBLOND  
Michel ROSTAGNAT  
Bernard AUBERT  
Thierry BOGAERT  
Jean-François COSTE  
Bernard COURTOIS  
Christine de BUHAN  
Laurence HENRIOT  
Jean HERMAN  
Alexandra LITCHMAN

Impression :  
NAVIS

4 chemin de Meyrefort  
33370 Pompignac  
Tél. : 01.43.27.33.33  
Fax : 01.42.27.31.32

Maquette :  
B&B Graphic  
01.42.73.23.69

Edition et régie publicitaire :  
COFHUAT  
Tél. : 01.40.40.70.83  
Fax : 01.40.40.70.74

Abonnement et diffusion :  
Alexandra LITCHMAN  
Tél. 01.40.40.70.83  
Fax 01.40.40.70.74  
info@cofhuat.org

Tirage : 5 000 exemplaires

ISSN : 1632-3645

Revue de la Confédération Française  
pour l'Habitat, l'Urbanisme,  
l'Aménagement  
du Territoire et l'Environnement  
(COFHUAT)  
21 boulevard de Grenelle  
75015 Paris  
Tél. 01.40.40.70.83  
Fax 01.40.40.70.74  
Site internet : www.cofhuat.org  
E-mail : info@cofhuat.org

Dépôt légal : Décembre 2010

Prix : 6.00 €

**2 ÉDITORIAL** de François LEBLOND

**TRIBUNE** de Benoist APPARU

**L'ACCROISSEMENT DE L'EFFORT FINANCIER DES MÉNAGES :  
UNE APPROCHE STATISTIQUE**  
Jean-Claude DRIANT

**7 LA QUALITÉ, OUI, MAIS À QUEL PRIX ?**

**CONSTRUIRE DES LOGEMENTS EN 2010**  
Emmanuelle COLBOC et Catherine CARPENTIER

**LA CONSTRUCTION DURABLE ET LA RÉNOVATION THERMIQUE :  
UN IMPÉRATIF ET UNE FORMIDABLE CHANCE DE RENDRE LES LOGEMENTS  
PLUS ACCESSIBLES**  
David MOLHO

**QUELLE QUALITÉ POUR LES LOGEMENTS ?**  
Bertrand DELCAMBRE et Patrick ELIAS

**L'INNOVATION : UN REMÈDE À LA CRISE DU LOGEMENT ?**  
Christine DEMESSE

**16 LE FONCIER, UN ÉLÉMENT DE POIDS DANS LE BUDGET  
LOGEMENT**

**LA RÉCUPÉRATION DES FRICHES URBAINES AU PROFIT DU LOGEMENT**  
Bernard AUBERT

**LE BONHEUR PAR LA NORMALISATION ?**  
Thierry BOGAERT

**LE LOGEMENT SOCIAL EN USUFRUIT LOCATIF TEMPORAIRE**  
Jean-Pierre COMTE

**22 DES PARCOURS RÉSIDENTIELS PLUS FLUIDES ?**

**GRAND TÉMOIN**  
Marie-Noëlle LIENEMANN

**DES POLITIQUES DU LOGEMENT AU SERVICE DES PARCOURS  
ET DE LA SÉCURITÉ RÉSIDENTIELS**  
Pierre QUERCY

**VOUS AVEZ DIT "DROIT AU LOGEMENT" ?**  
Jean-Michel BÉLORGEY

**QUELQUES LEÇONS SUR UNE COMPARAISON EUROPÉENNE  
DU LOGEMENT SOCIAL**  
Yves EGAL

**LOGEMENT SOCIAL : LA MIXITÉ EN QUESTION**  
Stéphane DAMBRINE

**32 POSTFACE**  
Michel ROSTAGNAT

## EDITO



**François LEBLOND**  
Président  
de la COFHUAT

[francois.leblond@cofhuat.org](mailto:francois.leblond@cofhuat.org)

*Le doublement en moins de dix ans du prix du mètre carré dans les grandes agglomérations françaises inquiète à juste titre nos concitoyens. Si l'INSEE démontre que globalement, le poids du logement dans le budget des ménages n'a pas connu de dérapage sensible sur cette période, il n'en révèle pas moins des tensions préoccupantes chez les primo-accédants et les ménages modestes.*

*Cette difficulté des jeunes à entrer sur le marché du logement et des plus modestes à y tenir leur place a été soulignée par la Président de la République dans son discours de Vandœuvre-lès-Nancy, le 11 décembre 2007 : "Depuis les années soixante-dix, le logement représentait 15 % des dépenses de consommation des ménages. Aujourd'hui, le poids des dépenses consacrées au logement atteint les sommets enregistrés pendant la dépression des années trente. C'est en moyenne un quart de leur budget que les Français lui consacrent".*

*Dans un marché en tension, les améliorations qualitatives imposées par la loi au nom de la sécurité des ascenseurs, de la maîtrise des consommations énergétiques ou de l'accessibilité aux handicapés, posent elles-mêmes question. Est-il légitime d'imposer des contraintes supplémentaires qui renchérissent sensiblement le coût du logement quand celui-ci est déjà trop cher ? Un logement accessible aux handicapés sera-t-il aussi adapté à un ménage valide ?*

*Fidèle aux intuitions de ses pères fondateurs, la COFHUAT se devait de se saisir à nouveau de cette question. Elle a choisi de le faire à sa façon, en mettant en valeur ceux qui, parfois humblement et dans la discrétion, imaginent des solutions concrètes aux grands problèmes du moment. Architectes, bailleurs sociaux et privés, responsables politiques et administratifs, designers, techniciens, ont été appelés à faire le point des difficultés et à présenter leurs solutions innovantes. Nous sommes heureux que Monsieur Benoist Apparou, secrétaire d'Etat au logement, ait accepté d'ouvrir ce numéro en y confiant les orientations du gouvernement en la matière.*

*Notre réflexion porte en filigrane la question du produit logement lui-même : à quoi devra-t-il ressembler demain pour répondre aux attentes profondes des habitants, qui ne sont pas forcément celles de leurs aînés ? Ce numéro ne prétend pas fournir la réponse. Celle-ci s'écrit tous les jours.*

*La COFHUAT se veut ainsi fidèle à sa vocation : être le lieu où viennent au grand jour les bonnes initiatives. Notre espoir est que ce numéro contribuera à sa mesure à aider le législateur et les pouvoirs publics à améliorer la cadre réglementaire dans un sens réaliste, dans l'intérêt de nos concitoyens.*

## TRIBUNE

de **Benoist APPARU**

Secrétaire d'État chargé du Logement



Je pense qu'il y a une place dans notre société pour une politique du logement complète et globale. La politique du logement se doit d'être une politique équilibrée et il faut pour cela travailler sur l'ensemble des segments qui la composent, qu'il s'agisse aussi bien du monde HLM, du locatif privé, ou encore de l'accèsion à la propriété pour répondre à la demande de l'ensemble de nos concitoyens.

La prise en compte de ces différents segments est nécessaire à la construction d'une politique efficace du parcours résidentiel et nous devons donner une réponse adaptée à chaque étape de ce parcours : en accélérant la rotation dans le parc social, en augmentant l'offre locative privée à prix abordable, ou encore en soutenant l'accèsion à la propriété. La mise en place de cette "chaîne du logement" permet de créer un parcours résidentiel fluide qui s'adapte à l'évolution des besoins des familles. Par exemple, en créant une mobilité au sein du parc social, ce sont plusieurs milliers de logements supplémentaires que nous pourrions attribuer chaque année. Nous devons faire en sorte que ceux qui ont un peu plus de moyens puissent passer du monde HLM à l'accèsion à la propriété, cela permettrait de libérer le parc au profit de ceux qui en ont le plus besoin.

Les logements supplémentaires que va générer cette mobilité ne doivent pas empêcher la construction de logements, bien au contraire. D'ailleurs, depuis 3 ans le Gouvernement s'est engagé dans une politique du logement volontariste puisqu'en 2009, ce sont plus de 120 000 logements sociaux qui ont été financés et nous avons pour objectif d'en construire au moins autant en 2010. Mais offrir un logement pour tous, ce n'est pas uniquement se concentrer sur le volume de logements construits. Une bonne politique du logement c'est aussi prendre en compte les disparités territoriales. Il n'y a pas aujourd'hui une crise générale du logement mais des crises du logement, ciblées sur certains territoires. Nous observons des déséquilibres marquants entre les différents territoires et ne pas orienter les aides au logement dans les zones tendues aboutirait à les renforcer. Afin de combattre ces déséquilibres, qui sont la cause première d'un taux de vacances élevé, nous devons construire davantage là ou

c'est nécessaire, territorialiser la construction. La territorialisation des aides de l'État se retrouve à travers plusieurs dispositifs, comme le dispositif d'investissement locatif Scellier, dont seules les zones dites "tendues" bénéficient ou encore à travers la réforme de l'accèsion à la propriété que nous avons présentée en septembre. L'outil principal de cette réforme, le PTZ + (nouveau prêt à taux zéro), s'adapte aux réalités du marché du logement en aidant davantage les ménages qui souhaitent acheter et construire dans les zones qui connaissent une forte tension immobilière. Ainsi, en plus de mieux aider les Français à accéder à la propriété, avec une aide plus importante pour les logements "verts" neufs et anciens, la réforme permet de favoriser la construction neuve dans les territoires déficitaires en offre de logements.

L'engagement de l'État dans le développement de l'offre de logements passe aussi par la mobilisation du foncier. La mobilisation du foncier a déjà permis, depuis 2008, la mise en chantier de près de 20 000 logements et doit nous permettre de construire 50 000 logements d'ici 3 ans. La mobilisation du foncier est d'autant plus importante qu'une grande partie est située dans les zones tendues et dans les centres-villes, mais bien évidemment, ce travail demande une mobilisation de tous les acteurs et notamment des élus locaux.

Être Ministre en charge du logement et de l'urbanisme aujourd'hui, c'est aussi s'inscrire dans une logique environnementale. Un logement pour tous, oui, mais de quelle qualité ? Dans quel environnement urbain ? Nécessité de vie, gage de sécurité, le logement favorise l'épanouissement personnel et familial. Plus qu'un simple abri, il doit être aussi synonyme de qualité de vie. Améliorer le parc existant est une nécessité, c'est pourquoi nous nous engageons, dans le droit fil du Grenelle de l'environnement, à aider les ménages modestes en situation de précarité énergétique à travers des programmes ambitieux menés conjointement avec l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) : 1,25 milliards dont 500 millions d'euros au titre des investissements d'Avenir sont mobilisés à cet effet. L'État incite également les ménages à réduire leur facture énergétique à travers des travaux financés avec l'Eco-Ptz.

La réhabilitation thermique est un enjeu environnemental fort, mais c'est aussi un enjeu de solidarité nationale. Notre politique est volontariste et de vrais changements sont en train de s'opérer.

Enfin, il est indispensable de prendre en compte la dynamique des territoires, de densifier nos villes pour améliorer les possibilités de construction sur l'existant, tout en luttant contre l'étalement urbain. Notre mode de vie, notre société connaît des changements profonds et la politique du logement doit s'y adapter. Construire pour tous, oui, mais construire des logements qui répondent aux réalités sociales et familiales de notre société. ●

# L'ACCROISSEMENT DE L'EFFORT FINANCIER DES MÉNAGES : UNE APPROCHE STATISTIQUE

**Jean-Claude DRIANT**

Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris,  
Université Paris-Est-Créteil



Le logement est, de loin, le premier poste du budget des ménages et ce coût s'est considérablement accru au cours des années 2000. Il en résulte d'importantes difficultés d'accès au logement et un élargissement du fossé qui sépare désormais les locataires des propriétaires. Les résultats des dernières enquêtes logement de l'Insee permettent de mesurer ces évolutions.

## Évolution des revenus moyens des ménages et de leurs charges de logement : les écarts se creusent

Entre 1992 et 2006 (voir tableau), le revenu moyen de ménages, en € courants, a augmenté de 1,9 % par an et leur

charge financière en matière de logement d'à peine moins de 2 %, ce qui indique que, de façon agrégée, l'effort financier s'est maintenu à un niveau pratiquement inchangé aux alentours de 18 % en brut et de 16,7 % après déduction des aides à la personne.

Ce résultat reflète un effet de structure lié à l'accroissement de la part des propriétaires non accédants, libérés de toute charge de remboursement (ils étaient 30 % en 1992 contre 38 % en 2006) et masque de très fortes disparités.

En effet, pendant la même période, les revenus moyens des locataires (secteurs libre et social), n'ont augmenté qu'à un rythme annuel moyen inférieur à 1 % et même à 0,5 % entre les deux dernières enquêtes, alors que leurs dépenses de logement augmentaient fortement, à un rythme moyen de 2,2 % sur 14 ans et même de 2,8 % en HLM et 3,5 % en secteur libre entre 2002 et 2006. Leurs taux d'effort nets moyens sont ainsi passés, pour le secteur social, de 19,2 % à 22,5 % et pour le secteur libre, de 23 % à 27,4 %.

**Pour les accédants à la propriété**, l'écart entre l'accroissement des revenus moyens et celui des charges de logement est moindre, surtout sur longue période (entre 1992 et 2002, revenus et charge nette ont augmenté au même

## ÉVOLUTION DES REVENUS MOYENS ET DES CHARGES TOTALES DE LOGEMENT SELON LES ENQUÊTES LOGEMENT SUCCESSIVES

	1992	2002	2006	Croissance moyenne annuelle sur 14 ans (1992-2006) - %	Croissance moyenne annuelle sur 10 ans (1992-2002) - %	Croissance moyenne annuelle sur 4 ans (2002-2006) - %
<b>Tous les ménages</b>						
Revenu total moyen	22 961	27 311	29 799	1,88	1,75	2,20
Charge totale brute	4 111	4 766	5 414	1,99	1,49	3,24
Charge totale nette	3 819	4 391	5 021	1,97	1,41	3,41
<b>Locataires secteur social</b>						
Revenu total moyen	17 887	20 157	20 538	0,99	1,20	0,47
Charge totale brute	4 106	5 103	5 710	2,38	2,20	2,85
Charge totale nette	3 433	4 142	4 625	2,15	1,90	2,80
<b>Locataires secteur libre</b>						
Revenu total moyen	20 806	23 393	23 724	0,94	1,18	0,35
Charge totale brute	5 236	6 363	7 298	2,40	1,97	3,49
Charge totale nette	4 781	5 670	6 499	2,22	1,72	3,47
<b>Accédants à la propriété</b>						
Revenu total moyen	31 457	37 837	42 227	2,13	1,86	2,78
Charge totale brute	7 347	8 676	10 388	2,50	1,68	4,61
Charge totale nette	7 023	8 436	10 259	2,74	1,85	5,01

Source : Insee - Enquêtes logement

rythme), mais la hausse des prix des années 2000 se fait sentir à un double titre :

- **Par une plus forte sélectivité** en termes de revenus (le revenu moyen des accédants a augmenté à un rythme annuel de 2,8 % entre 2002 et 2006),
- **et par un accroissement** de la charge financière nette moyenne de 5 % par an.

Il en résulte que le taux d'effort net moyen des accédants à la propriété a augmenté de deux points en quatre ans, passant de 22,3 % à 24,3 %.

**Ces résultats montrent le violent décrochage entre les statuts d'occupation, avec un accroissement des écarts de revenus entre locataires et accédants à la propriété :** le rapport entre les revenus moyens des locataires HLM et ceux des accédants est ainsi passé de 1,9 à 2,1 entre 2002 et 2006 ; la capacité des ménages de passer d'un secteur à l'autre s'en est trouvée considérablement réduite.

### Les composantes de la hausse : le rôle des charges

La hausse des charges financières liées au logement, et notamment les rôles respectifs des hausses de loyers ou d'annuité et de celles des charges, s'analyse différemment selon les périodes et les statuts d'occupation. D'une manière générale, la décennie 1992-2002 s'illustre par une grande stabilité des charges, alors que la période 2002-2006 est marquée par leur très forte hausse, à un rythme souvent supérieur à 5 % par an.

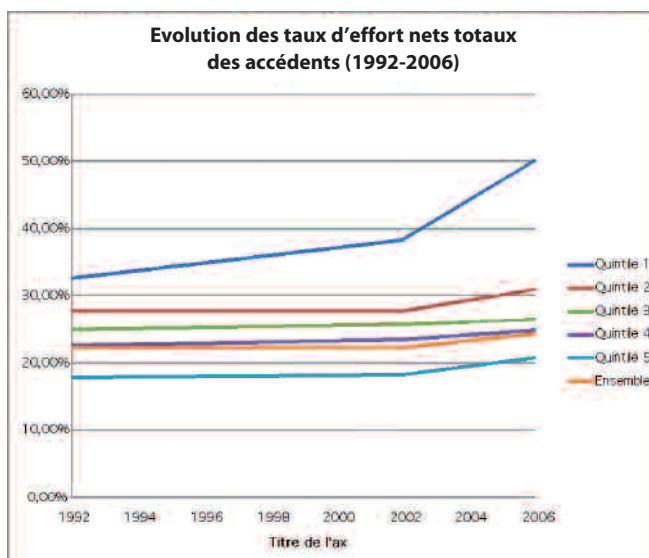
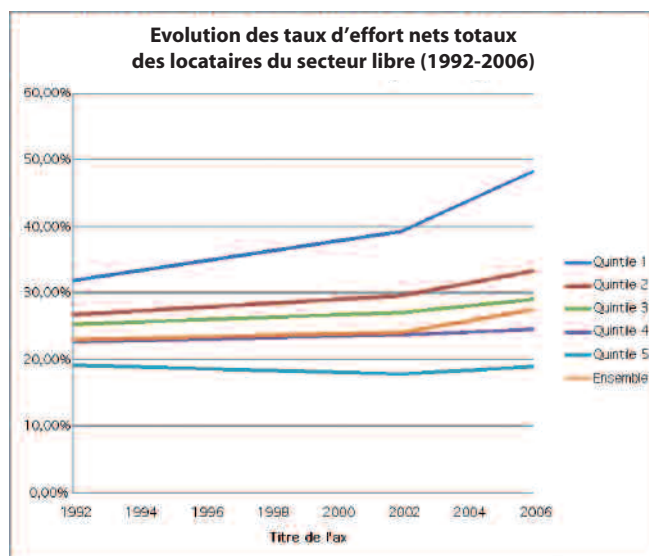
S'agissant du secteur locatif social, les années 1990 sont marquées par une hausse sensible des loyers, à un taux moyen supérieur à celui du secteur privé. Au cours de la première partie des années 2000, la hausse des loyers moyens est beaucoup plus modérée, l'augmentation de la charge financière est principalement due aux charges. En 2006, les charges représentent plus du tiers du coût du logement dans le secteur social, ce qui, cumulé avec les lacunes de l'actualisation des barèmes, contribue à expliquer la baisse de l'impact des aides à la personne sur le budget logement, de façon inversement proportionnelle au niveau du revenu.

Dans le parc locatif privé, la hausse des loyers a été continue sur la période ; elle s'est même accentuée au cours des dernières années. L'accroissement de l'effort financier des ménages est donc le résultat du cumul des deux facteurs. Quant à l'accession à la propriété, la hausse des prix atteint des rythmes équivalents à ceux des charges.

### Des taux d'effort en forte croissance, surtout pour les plus pauvres

L'analyse des taux d'effort en fonction du niveau des revenus <sup>1</sup> permet de mesurer l'ampleur des inégalités sociales face à la charge du logement (voir graphique). Les aides à la personne jouent partiellement leur rôle en réduisant les taux d'effort entre les différents niveaux de revenus. Elles n'inversent cependant pas la hiérarchie ; ce sont toujours les

### Evolution des taux d'effort nets selon les statuts d'occupation



plus pauvres qui ont l'effort le plus important. Surtout, après une décennie de stabilité, la période la plus récente (2002-2006) est marquée par une accentuation des écarts sous l'effet de la baisse du pouvoir solvabilisateur des aides à la personne.

- **Dans le parc social**, le taux d'effort net moyen des ménages relevant du premier quintile (1,5 million de ménages, un tiers de locataires HLM) bondit de cinq points, passant de 24,6 % à 29,6 %, alors que celui des ménages du deuxième quintile n'augmente que de deux points. Pour ces ménages à bas revenu, le budget résiduel moyen, après les dépenses de logement, n'est plus que de 635 € par mois, alors qu'il atteint 1 555 € pour les locataires HLM à revenus moyens (troisième quintile).
- **Dans le parc privé**, la situation est encore pire, même si l'aggravation de la situation des pauvres est plus



## LES COMPOSANTES DE LA CROISSANCE DE LA CHARGE FINANCIÈRE BRUTE

	Loyers ou annuités de prêt			Charges		
	Croissance moyenne annuelle sur 14 ans (1992-2006) - %	Croissance moyenne annuelle sur 10 ans (1992-2002) - %	Croissance moyenne annuelle sur 4 ans (2002-2006) - %	Croissance moyenne annuelle sur 14 ans (1992-2006) - %	Croissance moyenne annuelle sur 10 ans (1992-2002) - %	Croissance moyenne annuelle sur 4 ans (2002-2006) - %
Locataires secteur social	2,8	3,3	1,7	1,6	0,1	5,4
Locataires secteur libre	2,7	2,6	2,9	1,3	-0,4	5,6
Accédants à la propriété	2,7	2,0	4,8	1,6	0,7	4,0

ancienne. Entre 1992 et 2006, le taux d'effort net moyen des ménages du premier quintile est passé de 32 % à 48 % (1,4 million de ménages en 2006, un quart des locataires du secteur privé, dont 13 % d'étudiant, 18 % de chômeurs, 16 % de retraités). En quatre ans (2002-2006), leur taux d'effort a crû de plus de dix points et le revenu résiduel moyen de ces ménages est passé de 432 € par mois à 383 €

- **S'agissant des accédants à la propriété, l'intensité de l'effort est telle pour les ménages à bas revenus, que leur nombre a considérablement baissé** : 610 000 en 1992 parmi les ménages du premier quintile (12 % des accédants) ; 340 000 en 2006 (7 % des accédants), alors que pour presque tous les autres accédants les taux d'effort nets restent contenus sous la barre des 30 %.

### Conclusion : effort financier et blocage des mobilités

La mesure de l'effort financier et de son évolution au cours des années récentes contribue donc à l'interprétation

de ce que l'on appelle la "crise du logement" en France. Celle-ci touche beaucoup plus les locataires que les propriétaires et accentue considérablement le coût d'entrée dans ce statut tant espéré par la majorité des ménages.

Le pas devient très difficile à franchir pour ceux dont les revenus sont moyens ou faibles et les contraint à supporter un effort financier tout aussi élevé, au moins dans le parc privé, mais sans constituer de patrimoine. Ce blocage des trajectoires, encore plus sensible dans le parc social où la mobilité a fortement baissé pendant les dix dernières années, contribue indirectement à en limiter l'accès pour les victimes du mal logement qui alimentent à la fois les files d'attente et l'activité des marchands de sommeil. ●

*<sup>1</sup> Les revenus sont exprimés ici en termes de "niveau de vie", c'est-à-dire de revenus par unité de consommation. Les unités de consommation (UC) sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.*

## UNE ASSOCIATION D'AIDE AUX ÉTUDIANTS DE SAINT-DENIS : LE CISED



**Gilles LEGRAND**

Ingénieur général honoraire des Ponts & Chaussées

Le **CISED** (Centre d'Initiatives et de Service des Étudiants de Saint-Denis), qui vient de fêter ses dix ans, offre aux étudiants de l'université Paris VIII une aide dans toutes les étapes de leur scolarité (licence, master, études doctorales). Étant bénévole dans cette association, je remercie très vivement M. François LEBLOND qui m'a invité à la présenter aux lecteurs du *Courrier de la Cofhuat*.

Cette aide est assurée par une cinquantaine de bénévoles, ayant exercé ou exerçant encore diverses activités professionnelles, notamment l'enseignement (j'ai moi-même été professeur de mathématiques à l'École Polytechnique et à l'École des Mines de Paris).

Tout étudiant de l'université de Paris VIII, située à Saint-Denis, peut s'inscrire pour l'année universitaire, moyennant une cotisation modique. Cette inscription lui donne accès à des cours particuliers ou collectifs dans de nombreuses matières ; en outre, une quinzaine d'ordinateurs sont disponibles en libre service. Par ailleurs, une psychologue reçoit les étudiants qui le souhaitent.

En 2009-2010, environ quatre cents étudiants, représentant cinquante-trois nationalités, ont fréquenté le **CISED**.

# LA QUALITÉ, OUI, MAIS À QUEL PRIX ?

## CONSTRUIRE DES LOGEMENTS EN 2010

**Emmanuelle COLBOC**

Administratrice du Centre scientifique et technique du bâtiment, Architecte

**Catherine CARPENTIER,**

Architecte

Aujourd'hui, tout le monde s'accorde à dire que la France manque de logements, et notamment pour les plus défavorisés d'entre nous.

On sait aussi que dans les années 1995, un logement social de 3 pièces mesurait entre 65 et 70 m<sup>2</sup> quand il n'atteint plus aujourd'hui que 60 à 64 m<sup>2</sup> afin de minimiser le montant des loyers. La loi sur l'égalité des droits et des chances, qui a débouché entre autres sur la réglementation d'accessibilité, impose que tous les logements construits ou réhabilités respectent maintenant les prescriptions dimensionnelles jointes).

**Le cumul des surfaces imposées atteint aisément 15 à 20 m<sup>2</sup> suivant la taille du logement :** ces m<sup>2</sup> "utilisés" dans les salles de bain, les WC... sont évidemment déduits des autres pièces, à savoir les pièces de vie. Ainsi, on constate que dans le 3 pièces de 1995, le salon mesurait entre 24 et 27 m<sup>2</sup> quand il atteint difficilement aujourd'hui les 20 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, jusqu'en juillet 2009, une dérogation stipulait que dans le cas de logements temporaires (pour étudiants par exemple), on pouvait n'avoir que 5 % de logements accessibles aux handicapés. Depuis l'abrogation de cette dérogation, 100 % de ces logements, dans lesquels la plupart ne passe que quelques mois, doivent respecter la norme. Les promoteurs et bailleurs sociaux ne souhaitent pas diminuer le nombre de logements construits, donc les surfaces par logement ne sont pas augmentées.

C'est ainsi qu'on en arrive à des situations aberrantes : l'espace **de vie de l'étudiant**, celui dans lequel il pourra installer au moins un placard et un bureau pour travailler (n'oublions pas qu'il est "étudiant"), passe de 12 m<sup>2</sup> (soit 70 % de la surface de la chambre) à 1,2 m<sup>2</sup> (soit 7 %), tandis que la salle de bain, elle, a quasiment doublé de surface.

**La réponse à la règle handicapée est théoriquement correcte :** le bureau de contrôle la valide.

Et le fait que la chambre devienne impropre à sa destination puisqu'on ne peut plus installer aucun mobilier nécessaire à la vie d'un étudiant passe au second plan, loin derrière : le maître d'ouvrage se satisfait souvent uniquement de la conformité à la règle même si le bon usage du

lieu n'est plus assuré. L'architecte n'a plus qu'à être extraordinairement tenace, astucieux et intrépide pour réussir à obtenir un résultat juste acceptable par tous, mais certainement pas idéal, ni pour la personne valide, ni moins encore pour la personne atteinte d'un handicap.

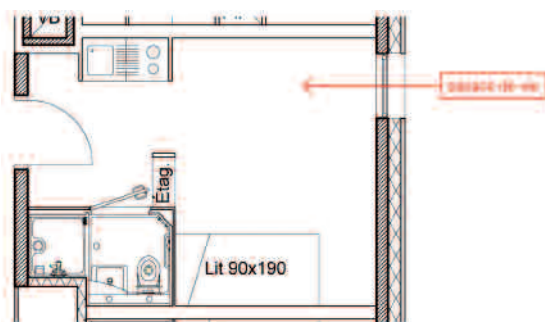
Cette règle doit aussi être appliquée sur les opérations de promotion immobilière. Un particulier, qui s'endette sur 25 ans pour acheter son logement neuf, ne peut pas prendre la responsabilité d'adapter ses plans de logements comme il le souhaite : il doit impérativement respecter la norme. Cela donne lieu, évidemment, à des quiproquos sans fin entre acquéreurs, promoteurs et architecte, mais surtout à des désistements de nombreux acheteurs potentiels. C'est un coup d'épée supplémentaire dans le dos des promoteurs immobiliers, à l'heure où leur marché n'est pas particulièrement florissant...

### EXEMPLE DE CHAMBRE TYPE, NON ACCESSIBLE (17.3 m<sup>2</sup>)

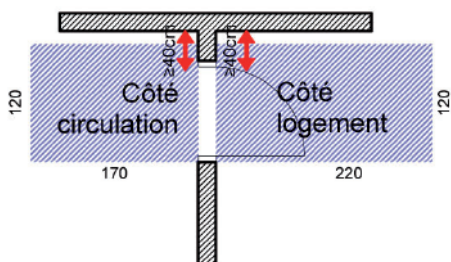
✓ Espace de vie de 12.1 m<sup>2</sup> soit 69.9 % de la surface totale de la chambre

Hors salle de bain (de 2.1 m<sup>2</sup>) et hors : emprise du lit de 90x190 cm ; kitchenette de 120x60 cm ; meuble étagère (dimension variable).

**Avantage :** - salle de bain préfabriquée apportant efficacité d'exécution durant le chantier, pérennité de l'ouvrage, et rendement surface / usage extrêmement performant ; coin cuisine indépendant de l'espace de vie ; aménagement facile de l'espace de vie étant donné sa simplicité spatiale.



## RÉSUMÉ DE LA NORME D'ACCESSIBILITÉ HANDICAPÉ

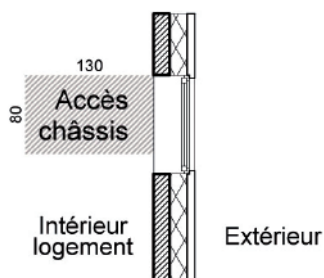


### ACCÈS AU LOGEMENT DEPUIS LE PALIER :

- ✓ Espace de manœuvre pour le fauteuil roulant de part et d'autre de la porte palière : 120x170 côté palier ; 120x220 côté logement.
- ✓ Distance de 40 cm entre la poignée de la porte et un angle rentrant.

**Conséquence :** la porte d'entrée débouche directement dans le séjour.

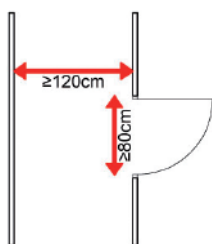
**Rappel :** cette disposition est obligatoire, que le logement soit desservi par un ascenseur ou pas.



### À L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT :

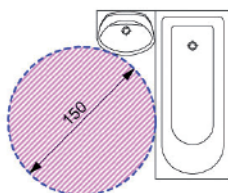
- ✓ Toutes les circulations doivent faire au moins 90 cm de large ; toutes les portes doivent avoir au moins 80 cm de passage libre.
- ✓ Accessibilité à tous les organes de commande : interrupteur, prises, poignées de fenêtres... compris entre 90 et 130 cm de haut et accessibles par une personne en fauteuil roulant : prévoir un espace de 80x130 cm devant chaque fenêtre.

**Conséquence :** impossibilité d'avoir une fenêtre au-dessus d'un évier dans une cuisine ou autour d'une baignoire dans une salle de bains car la poignée est inaccessible.



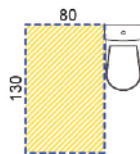
- ✓ Accessibilité des portes depuis une circulation pour un fauteuil roulant.

**Conséquence :** des espaces de circulation très larges, au détriment des espaces de vie : banalisation des passages, des espaces, des dimensions.



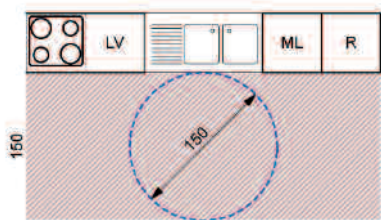
- ✓ Dans la salle de bain, un espace libre d'au moins 150 cm de diamètre, hors débattement de la porte et des équipements fixes.

**Conséquence :** une salle de bain très grande au détriment des espaces de vie.



- ✓ Dans les WC, un espace libre d'au moins 80x130 cm à côté de la cuvette, hors débattement de la porte.

**Conséquence :** un WC très grand au détriment des espaces de vie.



- ✓ Cuisine : 150 cm d'espace libre devant les éléments de la cuisine, hors débattement de la porte.

**Conséquence :** des cuisines ouvertes sur le séjour - des cuisines en second jour, du fait du manque d'espace.

**Rappel :** toujours avec impossibilité d'avoir une fenêtre devant l'évier.



Cependant, personne ne remet en cause le bien-fondé de cette loi, le logement étant un élément fort de l'identité d'une personne. Quand on subit le traumatisme d'un accident qui vous rend handicapé, il est certainement appréciable de ne pas en subir un deuxième en devant quitter son chez-soi. Cette loi accompagne également le vieillissement croissant de la population. Le problème vient donc du cumul de plusieurs paramètres, qui ont chacun leur propre cohérence : amoindrissement des surfaces globales des logements, introduction de la norme d'accessibilité, et atteinte de nouvelles performances thermiques qui accroissent les dimensions des enveloppes extérieures des bâtiments.

Le respect de ces normes aboutit à l'obtention de nouveaux labels certifiant la "bonne" ou "mauvaise" qualité des logements construits. Ces certifications deviennent le but premier de chaque maître d'ouvrage (car ouvrant droit à des subventions), laissant pour compte la qualité architecturale, non quantifiable, à savoir sa bonne insertion dans son tissu environnant, et surtout la qualité de vie et de bien-être qu'il propose à ses futurs usagers.

La maîtrise d'œuvre réalise alors, à ses dépens, qu'il est beaucoup plus difficile aujourd'hui qu'il y a dix ans de construire un bon immeuble de logements. Nous avons le sentiment qu'avec les maîtres d'ouvrage, nous sommes les seuls à nous poser la question de la pertinence de cette règle, car nous savons le nombre d'heures de réunions ubuesques que nous devons affronter pour la satisfaire. Sa radicalité et son domaine très large d'application font qu'elle ne peut pas faire cas de toutes les spécificités de chaque projet, ni répondre à chaque type de handicap comme elle le prétend.

**Le synthétisme de ses schémas cache le flou que peut souvent laisser la simple lecture de la doctrine, l'imprécision du texte laissant la porte ouverte à nombre d'interprétations de la part des bureaux de contrôle :** ce qui est permis par l'un est totalement interdit par d'autres, laissant souvent l'architecte dans la plus grande perplexité.

**C'est ainsi que des résultats absurdes apparaissent :**

- le texte ne parle que de lit de 140x190. Il nous est donc imposé de dessiner ce grand lit dans une chambre d'étudiant, alors que tout le monde sait qu'il n'y sera installé qu'un lit simple ;
- dans les étages d'un bâtiment réhabilité et sans ascenseurs (donc non accessible à une personne en fauteuil roulant), il nous est imposé d'avoir les espaces de manœuvre nécessaires à "l'approche d'un fauteuil roulant" ;
- le problème de l'accessibilité des poignées de fenêtre débouche souvent sur la suppression des fenêtres dans les salles de bain, ce qui va à l'encontre du développement durable (éclairage électrique obligatoire ; pas de possibilité de ventilation naturelle). Il en est de même pour les fenêtres devant les plans de travail de cuisine.

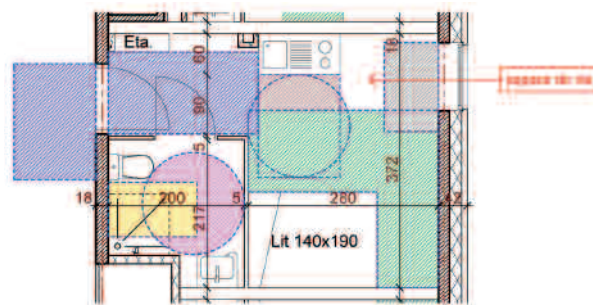
La situation est donc grave et coûte cher à la société. L'extrémisme de ces réglementations fait que l'on ne sait plus répondre raisonnablement à la question posée, avec

**EXEMPLE DE CHAMBRE TYPE, DEVENUE ACCESSIBLE (MÊME CHAMBRE, 17.3 m<sup>2</sup>)**

✓ **Espace de vie de 1.2 m<sup>2</sup> soit 6.9% de la surface totale de la chambre**

Hors salle de bain accessible aux handicapés (3.8 m<sup>2</sup>) et hors espaces libres réglementaires pour la porte d'entrée, la kitchenette, le lit double, et l'accès à la fenêtre.

**Conséquence :** impossible d'installer le mobilier nécessaire à une chambre d'étudiant, c'est à dire au moins un bureau et un placard de rangement



tout notre savoir-faire. Ce jusque-boutisme réglementaire freine considérablement le processus d'élaboration des projets et ne satisfait plus ni le maître d'œuvre qui est conscient qu'il ne peut que proposer la "moins mauvaise" réponse, ni le maître d'ouvrage qui n'arrive plus à atteindre ses objectifs économiques. Ces logements, qui sont non seulement de plus en plus aberrants à dessiner, coûtent aussi plus chers à la construction du fait des nouvelles techniques qui leurs sont nécessaires : douches de plain-pied, terrasses de plain-pied mais aussi nouveaux dispositifs de revêtement et d'isolation par l'extérieur pour atteindre les objectifs thermiques. Car ces nouvelles dispositions, concernant soit les handicapés, soit la thermique, se répercutent sur toute la filière du bâtiment, des fabricants de matériaux, aux entreprises de pose, en passant par les ingénieurs chargés de créer des nouvelles technologies. Le passage obligatoire par l'homologation de toutes les nouvelles techniques de produits et de mise en œuvre prend des mois voire des années. Ainsi aujourd'hui, tous les bâtiments sont réalisés avec des technologies en cours d'élaboration, sur lesquels il n'y a souvent aucun recul de pérennité.

Surcoût, allongement des délais, techniques mal connues et réponses peu pertinentes sont donc actuellement l'apanage de la construction de logements en France. Et c'est l'architecte, cheville ouvrière de ce dispositif qui en est sans doute le plus conscient, puisqu'il est amené à manipuler en même temps toutes ces données. L'élaboration d'un immeuble de logements devient un exercice de haute-volte, alors même que la pression est croissante. Le mieux est l'ennemi du bien, dit le proverbe. En d'autres termes, à force de vouloir trop bien faire, on finit par en faire trop, ce qui conduit à des résultats contraires à ceux qui sont nécessaires aujourd'hui, à savoir réactivité et rapidité d'exécution pour abriter les 3,5 millions de français non ou mal-logés. ●

# LA CONSTRUCTION DURABLE ET LA RÉNOVATION THERMIQUE : UN IMPÉRATIF ET UNE FORMIDABLE CHANCE DE RENDRE LES LOGEMENTS PLUS ACCESSIBLES

**David MOLHO**

Directeur du plan de la Compagnie de Saint-Gobain



Jamais le besoin en logements économes, sains et confortables n'a été aussi grand. Urbanisation accélérée et vieillissement du parc existant font que nous avons absolument besoin de construire plus, de construire mieux mais surtout de rénover les bâtiments que nous habitons aujourd'hui. C'est un impératif économique, écologique, mais surtout social.

## **Transformer notre manière de construire et de rénover**

Rien de significatif en matière d'économie d'énergie, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de réduction de la pauvreté ne pourra être réalisé sans une action massive dans le bâtiment. Ce secteur représente plus de 40 % de la consommation énergétique finale de l'Union Européenne, et environ 35 % de ses émissions de gaz à effet de serre. En France, le chauffage des bâtiments représente, à lui seul, près de 30 % de la consommation totale d'énergie. Les ménages français allouent en moyenne environ 4 % de leurs revenus aux charges de chauffage, et jusqu'à 10 % en moyenne pour le décile le plus pauvre. Accéder au logement est très difficile pour les populations modestes, mais se maintenir dans un logement et faire face aux dépenses qui lui sont liées est tout aussi compliqué.

Dans le neuf, la construction de bâtiments basse consommation (BBC) et de bâtiments à énergie positive (BPOS) va se généraliser en Europe. En France, les réalisations d'HLM et de bâtiments publics exemplaires se multiplient.

Le bâtiment existant constitue toutefois l'enjeu majeur. La moitié des 210 millions de bâtiments existants dans l'UE ont été construits avant le premier choc pétrolier, donc avant toute réglementation thermique. Les taux de renouvellement et de rénovation énergétique de ce parc sont insuffi-

sants pour amorcer une diminution sensible de nos consommations énergétiques. En France, il s'agit de réhabiliter un parc dans lequel près de 5 millions de logements consomment plus de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an dont plus de 900 000 "passoires thermiques", au dessus de 800 kWh/m<sup>2</sup>/an. Le Grenelle de l'Environnement prévoit notamment la rénovation, d'ici à 2020, de 800 000 logements sociaux selon des normes ambitieuses d'efficacité énergétique et de protection de l'environnement.

## **Investir dans les économies d'énergie pour des logements plus économes, sains et confortables**

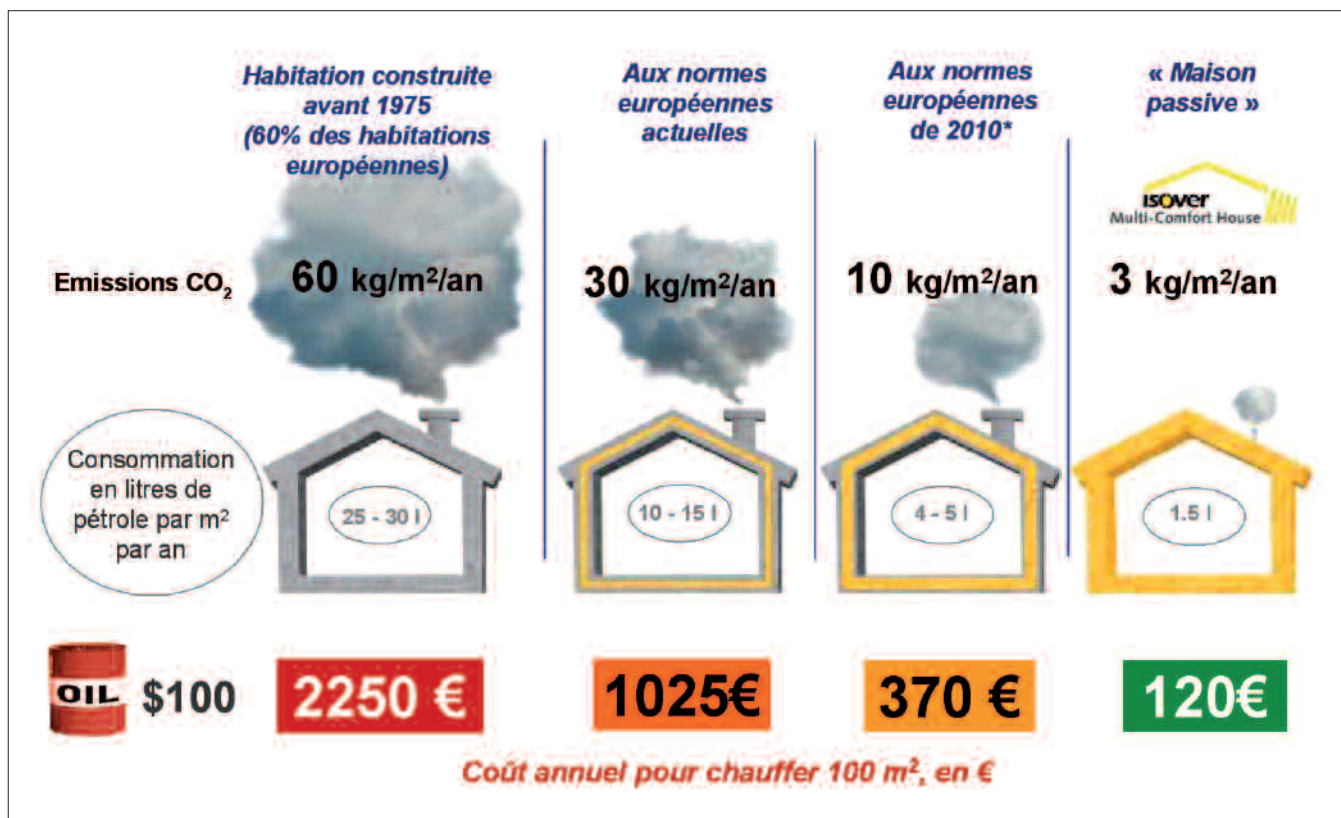
Investir dans l'enveloppe du bâtiment pour réduire massivement la consommation d'énergie liée à son usage (chauffage et rafraîchissement, eau chaude sanitaire, éclairage et ventilation...) est la première étape. Ensuite, il faut répondre à cette demande réduite d'énergie avec des équipements performants, offrant d'excellents rendements énergétiques et alimentés par des énergies renouvelables produites localement, au niveau du bâtiment ou du quartier. Enfin, il faut mettre en place la maintenance et les outils de suivi permettant de garantir durablement la performance et d'éviter les comportements énergivores.

Ces investissements nécessaires sont aussi rentables. Le diagramme ci-dessous illustre le potentiel de réduction de la dépense énergétique, et son impact sur la facture de chauffage d'une surface de 100 m<sup>2</sup> en fonction des travaux effectués ou non.

Outre les économies d'énergie engendrées, les solutions de construction et de rénovation durable, présentent de nombreux autres avantages.

**Elles permettent d'améliorer le confort des bâtiments pour leurs occupants :** confort hygrothermique, qualité de l'air intérieur et confort acoustique en premier lieu ; mais également meilleure résistance aux incendies et renouvellement de l'esthétique intérieure et extérieure des bâtiments. Sans les progrès sur les verres à meilleures propriétés thermiques, le paysage urbain européen serait bien différent.

**L'amélioration des performances énergétiques participe également à la revalorisation des bâtiments :** un bien immobilier énergétiquement efficace se dégrade moins, requiert moins d'entretien, se loue ou se revend plus facilement, fidélise mieux ses occupants... Le surcoût de l'investissement initial, s'il est anticipé et bien étudié dès le



début du projet, est toujours largement compensé par les bénéfices futurs (tant en réduction du coût de fonctionnement qu'en accroissement de la valeur immobilière).

Enfin, la démarche d'amélioration de l'efficacité énergétique a un impact direct sur la cohésion sociale et sur la santé publique.

### Réunir les conditions de succès

Pour réaliser avec succès les objectifs précédemment décrits, l'effort collectif devra être significatif. Un cadre réglementaire adapté et un contrôle étroit de sa mise en œuvre effective, ne peuvent suffire.

Tout d'abord, l'éducation des maîtres d'ouvrage est primordiale. Dans le résidentiel comme dans le non résidentiel, les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs ou les locataires devront apprendre à comprendre ces enjeux et à connaître les solutions existantes pour décider de se lancer dans des travaux indispensables.

**Ensuite, le financement doit être facilité :** les travaux d'efficacité énergétiques sont rentables, à condition d'être bien conçus et bien ordonnés. Mais il faut amorcer la pompe, inciter à passer à l'action et aider au financement amont des travaux. Aides au diagnostique, prêts à taux zéro ou à taux bonifiés, subventions avec ou sans conditions de revenu, TVA réduites... sont autant de mesures possibles, à décliner selon les structures nationales.

**Enfin, la formation et indispensable :** qu'il s'agisse des architectes, des maîtres d'œuvre, des entreprises de pose ou de la distribution, tous les acteurs de la filière devront être formés aux meilleures pratiques. C'est un enjeu considérable dans un secteur très diffus et plutôt conservateur dans ses pratiques.

Au cœur du processus, les industriels ainsi que le négoce professionnel sont une plateforme privilégiée pour diffuser la formation et l'information en masse. Mais sur les 340 000 entreprises exécutant des travaux en France, plus de 60 % n'adhèrent à aucune organisation professionnelle et n'ont donc qu'un accès réduit à la formation. Nous devons trouver de nouvelles voies pour toucher toutes les entreprises du bâtiment.

On l'a vu, les solutions sont d'ores et déjà techniquement disponibles et économiquement accessibles. Elles autorisent la filière à s'engager dès maintenant sans états d'âme dans la mise en œuvre de programmes ambitieux.

**Les actions d'amélioration de l'efficacité énergétique ont un triple bénéfice :** écologique, en réduisant fortement les émissions de gaz à effet de serre ; énergétique, en réduisant notre dépendance aux énergies fossiles importées ; et économique, en réduisant la facture énergétique de nos concitoyens. Elles ont en outre un impact immédiat sur l'économie et sur la création d'emplois. N'attendons pas. ●



# QUELLE QUALITÉ POUR LES LOGEMENTS ?

**Bertrand DELCAMBRE**

Président, CSTB

**Patrick ELIAS**

Économiste, CSTB

## Des normes techniques concourent à définir une qualité pérenne des logements

Propriétaire ou locataire, chacun fait l'expérience d'évaluer le logement qu'il habite ou projette d'habiter. Son appréciation et son choix s'appuient sur des éléments personnels (psychologiques et sociaux) autant que sur des attributs objectifs. La localisation (et les "aménités" associées), la taille et les équipements du logement sont des critères notoires.

**Pour d'autres caractéristiques, leur absence compte parfois plus que leur présence** : l'alimentation en eau chaude du logement n'est pas un élément de confort... sauf si elle fait défaut. Conception architecturale et insertion dans l'environnement révèlent en partie leur qualité à l'usage et aux pratiques des habitants. Les prescriptions techniques codifiées (normes et règlements) ne sauraient contenir toutes les qualités fonctionnelles du logement. Mais elles concourent assurément à la valorisation d'un patrimoine adapté aux attentes de ses habitants.

Les participants à l'acte de construire conviennent des prestations à réaliser. Ils précisent leurs obligations pour la bonne fin du contrat en se fondant, entre autres, sur des normes (au sens large). Ces références permettent une concurrence non faussée entre parties mieux averties. La réglementation est ainsi une obligation d'ordre public qui encadre les décisions privées pour que soient prises en compte leurs possibles conséquences, directes ou indirectes (externalités), dans des situations variées.

**Elle concerne en particulier des exigences "essentiels"** <sup>1</sup> : résistance mécanique et stabilité, sécurité en cas d'incendie, hygiène, santé et environnement, sécurité d'utilisation, protection contre le bruit, économie d'énergie et iso-

lation thermique. Eurocodes, réglementations thermique et acoustique, classements de produits (résistance et réaction au feu) sont autant d'exemples dans lesquels est fixé le niveau d'exigences qui sont définies dans de nouvelles normes harmonisées.

## Une qualité élevée sans encherir la construction

**Des réglementations ont encheri la construction au cours des deux dernières décennies** : acoustique (1996 et NRA 2000), sismique (1996 et 2010), thermique (RT 2000, 2005 avant 2012, conduit de fumée en chauffage électrique), accessibilité (NRH 2006), protection contre les termites et autres insectes xylophages (2006 et 2010)... Leur impact cumulé varie fortement selon le type et la localisation de la construction (de 5 à 15 % du prix de bâtiment <sup>2</sup>). Il faut y ajouter des normes techniques (NF C 15-100 <sup>3</sup>, DTU, etc.). D'autres préoccupations (environnementale ou sanitaire par exemple) pourraient émerger.

Les nouvelles règles élargissent les débouchés de produits plus performants et stimulent l'innovation. Leur coût peut ainsi baisser (en valeur constante) au cours du temps, il ne disparaît pas. Voire il augmente comme l'illustre la récente fluctuation du prix de l'acier <sup>4</sup>. Certaines (la performance thermique par exemple) n'augmentent pas seulement l'investissement initial ; elles engendrent aussi des économies. Pour être complet, le bilan (coût global) doit prendre en compte les dépenses supplémentaires qui découlent de l'exploitation, de la maintenance et du renouvellement d'équipements dont la durée de vie est inférieure à celle du bâtiment.

Quel que soit leur intérêt à terme, les mesures pèsent immédiatement sur le prix de construction. Concilier amélioration de qualité et logement abordable devient plus difficile quand l'offre locale (immobilière ou foncière) est limitée et les prix élevés. Quelle solution efficace permet d'atteindre l'objectif au moindre coût ? La NRH 2006 peut illustrer cette question.



<sup>1</sup> Au sens de la directive européenne sur les produits de construction (DPC/89/CEE).

<sup>2</sup> Un ordre de grandeur approximatif.

<sup>3</sup> La norme NF 15-100 prescrit, pour les installations électriques à basse tension, des exigences de sécurité et de confort (équipement minimal) qui ont valeur réglementaire. Elle résulte cependant d'une délibération plus restreinte que les dispositions législatives et réglementaires du code de la construction et de l'habitation.

<sup>4</sup> L'acier est le principal constituant pour renforcer la protection parasismique des constructions neuves de béton et de maçonnerie.





**Elle répond à une volonté politique forte :** améliorer la vie quotidienne des personnes handicapées et anticiper les conséquences du vieillissement de la population. A cet effet elle prescrit que, dès la livraison, les balcons, terrasses et loggias de tous les logements neufs seront accessibles, et leurs salles d'eau adaptables. D'autres règles de l'art (isolation acoustique, sécurité contre l'incendie, étanchéité à l'eau) doivent être satisfaites concurremment, chose assez délicate pour que des études se poursuivent alors que la mesure est entrée en vigueur.

**Une autre option a-t-elle été négligée :** définir des dispositions qui donnent plus de place aux produits complémentaires (mobiles ou fixes), actuels ou nouveaux, que les foyers concernés par le handicap installeront ultérieurement dans leur habitation ? Un examen systématique des expériences étrangères peut aussi aider à la recherche du meilleur compromis entre le souhaitable et le possible.

### Une qualité a de la valeur quand son évaluation est crédible jusqu'au chantier

La réglementation définit une performance minimale. Les contractants peuvent ainsi convenir librement de la classe de performance à atteindre pour la qualité considérée.

Des réglementations récentes ne se limitent plus à définir des prescriptions.

**Elles obligent d'informer sur leur application en fin de travaux :** justificatif d'étude thermique et DPE de la RT 2005, attestation d'accessibilité de la NRH 2006, construction parasismique... C'est une étape marquante vers la (re)connaissance de la qualité effective des constructions. Une caractéristique de qualité n'a de valeur dans les échanges que si elle est visible. Dans un contexte de rareté, elle peut apparaître comme secondaire. Mais, inconnue ou mal

connue, elle est irrémédiablement dépréciée. La performance énergétique peut ainsi influencer sur le montant des transactions immobilières quand l'indicateur (le DPE) en fait une information significative pour le décideur.

Au terme d'un chantier, des intervenants se seront succédé, qui auront noué des relations contractuelles, nouvelles ou anciennes, sans lendemain ou poursuivies. La qualité finale sera-t-elle au rendez-vous ? L'observer et la vérifier n'est ni simple ni gratuit. Réputation, qualification, certification, etc. sont des "signaux" que l'intervenant envoie sur sa capacité à remplir la tâche demandée. Le contrôle réglementaire des constructions (CRC) atteste de ce que le lien entre compétence et performance doit être solide pour être crédible.

Des dispositifs (attestations, contrôle technique, certification Qualitel, NF Maison Individuelle, etc.) visent directement la performance des bâtiments. Un objectif assigné de qualité conduit à faire évoluer l'organisation (entreprise, chantier), notamment le suivi des tâches (études et travaux). Une validation documentaire des moyens doit être complétée chaque fois que des aléas d'exécution peuvent affecter la conformité finale de l'ouvrage (par exemple l'isolement acoustique, les débits de ventilation, la perméabilité...). Une obligation de résultat qui engage la responsabilité contractuelle des intervenants renforce ici aussi la crédibilité de la qualité annoncée.

Ces quelques lignes ne résument pas les enjeux de la qualité dans la construction. Le cadre institutionnel et juridique, contractuel et organisationnel dans lequel les professionnels exercent leurs activités a une double importance, stratégique et opérationnelle. Il conditionne la crédibilité de leurs engagements vis-à-vis de leurs clients. C'est dire, pour paraphraser Michel-Ange, que la qualité est faite de détails, mais la qualité n'est pas un détail. ●

# L'INNOVATION : UN REMÈDE À LA CRISE DU LOGEMENT ?

**Christine DEMESSE**  
Cabinet CD Conseils



L'offre de logements dans notre pays reste un, voire le problème majeur de tous les Français.

Depuis des années les pouvoirs publics avec l'ensemble des acteurs du logement publics ou privés essaient désespérément de trouver des solutions à cette crise de l'offre qui perdure.

Il existe cependant dans certains secteurs des tentatives de mise sur le marché de concepts innovants qui apportent des solutions rapides et peu coûteuses ou du moins sans surcoût.

S'agissant des étudiants et des jeunes actifs, Esprit de campagne, société privée implantée dans la région de Nevers a mis au point un concept tout à fait original.

Partant de la constatation que les étudiants sont de plus en plus mobiles, de plus en plus nombreux et de plus en plus autonomes, les résidences universitaires ne peuvent plus répondre à la demande et logent 13 % des étudiants, et l'augmentation du prix des loyers est un frein majeur à la poursuite des études.

Les jeunes actifs sont souvent confrontés à la mobilité. Les loyers souvent trop élevés ne leur permettent pas de trouver un logement qui leur correspondrait. Un logement qui soit proche de leur lieu de travail, offrant le tout confort, tout en étant abordables et au sein d'une résidence multi-services.

Le manque de logements accessibles rapidement est un frein au développement économique d'une ville quelque soit sa taille.

Compact City s'inscrit dans un concept global de logements résidentiel nouvelle génération.

Selon les besoins, il peut être associé à une partie hôtelière permettant de répondre à des besoins pour quelques jours ou quelques semaines.

Il permet de créer de véritables espaces de vie où se côtoient étudiants, jeunes actifs et personnes de passage.

Répondant à la norme HQE, Compact City est conçu à partir de matériaux naturels à faible impact environnemental, grâce à l'utilisation de bois provenant de forêts certifiées et pourra accueillir des stations d'énergies nouvelles.

Compact City est une éco-construction composée d'un ensemble de logements cube en bois ultra-fonctionnels et interchangeables d'une surface de 14 m<sup>2</sup>, intégrant tout le confort moderne nécessaire à l'accueil d'étudiants, de jeunes actifs, de travailleurs saisonniers ou de sportifs. Proposé en location à la nuit, à la semaine et au mois, Compact City répond parfaitement aux nouvelles tendances du nomadisme.

Ces logements optimisent au mieux les espaces, intègrent toutes les fonctionnalités nécessaires dans un espace habitable minimal et permettent des aménagements parfaitement adaptés pour une nouvelle génération de résidences urbaines et périurbaines.

Innovant dans le mode constructif, le concept Compact City s'appuie sur un processus industriel permettant une mise en œuvre simplifiée et économique par rapport aux constructions immobilières traditionnelles :

- ▶ 80 % du chantier s'effectue en usine, la construction sur site se fait en quelques jours seulement ;
- ▶ Un chantier à faible impact environnemental, réalisé en quelques semaines seulement.

Une construction rapide, simple, économique et par conséquent écologique pour permettre une mise en fonctionnement immédiate.

En cas de sinistre, un studio peut être remplacé en 48 heures, sans travaux lourds et sans perte d'exploitation. En cas de force majeure ou d'expropriation, il s'agit d'une résidence qui reste complètement démontable et déplaçable.

Peu onéreux, Compact City s'adresse principalement aux étudiants et jeunes actifs, et leur laisse la possibilité d'acquérir un logement au cœur de la ville à des prix extrêmement compétitifs, tout confort, modulable pour une optimisation maximale de l'espace avec une isolation phonique performante.

Eligible à la loi Bouvard Censi en tant que résidence avec services pour étudiants, Compact City permet donc à un investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt de 25 % sur le montant de l'acquisition tout en récupérant le montant de la TVA à 19,6 %.



Pour les collectivités et les administrations, Compact City répond à leur problématique en privilégiant trois critères essentiels à savoir le respect des coûts, l'exigence de la qualité et la rigueur des délais d'exécution.

Nous rappellerons enfin que l'investissement dans un module représente un coût de 35 000 €HT. ●

#### DESCRIPTION :

- ✓ Un espace nuit avec lit en mezzanine de 140 x 200
- ✓ Un espace repos avec canapé convertible
- ✓ Un espace travail avec 1 bureau 125 x 75, un tabouret, une applique murale, des étagères hautes
- ✓ Une salle de bain avec cabine de douche, WC, lavabo et rangements
- ✓ Un coin cuisine avec 2 plaques vitrocéramiques, 1 réfrigérateur, 1 micro-onde et 1 cafetière électrique.

#### LES SERVICES COMMUNS :

- ✓ Un bâtiment avec : Un bureau d'accueil - Un office (service) - Une réserve administrative - Les boîtes aux lettres - Une salle multi-usages.
- ✓ Un bâtiment avec : Laverie automatique - Local à vélo - Salle multimédia - Local technique ou local à bagages.



# LE FONCIER, UN ÉLÉMENT DE POIDS DANS LE BUDGET LOGEMENT

## LA RÉCUPÉRATION DES FRICHES URBAINES AU PROFIT DU LOGEMENT

**Bernard AUBERT**

Urbaniste, Délégué France de l'Association Internationale  
des Urbanistes



La prise de conscience des méfaits de l'étalement urbain, ses répercussions sur les infrastructures, équipements et services, est récente. Cela va de pair avec le souci de mieux préserver les espaces naturels de la périphérie. La recherche du développement, la réponse à de nouveaux besoins, s'intéressent à présent à toutes les possibilités d'aménagement du périmètre déjà urbanisé.

**Cette démarche est intéressante à plusieurs titres :** renouvellement progressif de l'espace bâti profitant des dessertes et équipements existants, mise en valeur d'espaces, de points de rencontre, favorables à la vie de la cité.

**Les terrains encore disponibles, bien situés, bien desservis, sont les premiers convoités :** ce sont des lieux privi-

légiés pour la création de nouveaux quartiers d'habitat, d'équipements. Reste à aménager des laissés pour compte, difficiles à utiliser, qui n'attirent pas les investisseurs.

**Ces "friches urbaines" sont de plusieurs sortes :** un espace difficile à desservir, parfois pentu, de faible dimension, un espace occupé par d'anciens bâtiments industriels ou artisanaux, en ruine, une brèche dans l'espace bâti du centre, sans espoir de projet, une parcelle du bâti ancien, conservant des logements vacants, insalubres, au bord de la ruine... Ce sont autant d'occasions de créer de petites unités de logements, à condition de savoir les exploiter.

**Les avantages :** un foncier peu coûteux, le bénéfice de dessertes proches, la présence d'équipements, de commerces, la participation à la vie des différents quartiers...

**Les difficultés :** la forme et souvent le relief du terrain, sa faible dimension, notamment en façade, la présence d'un bâti à démolir, le sol pollué, l'insertion dans un secteur déjà aménagé dont on doit respecter le caractère, voire la continuité des volumes bâtis.

**Les conditions réglementaires d'aménagement :** les dispositions du règlement d'urbanisme pas toujours favorables - largeur minimum de façade, implantation par rapport aux limites séparatives, emprise maximum, exigence de places de stationnement sur le terrain...



Ville de Meulan





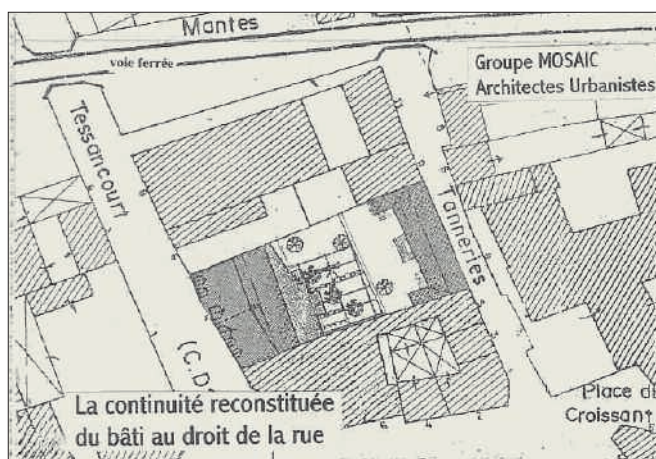
Contrairement à des opérations plus importantes dont on a vérifié la faisabilité, lors de la mise en place du document d'urbanisme, les "friches" n'ont pas fait l'objet d'un examen, ce qui amène à faire dans chacun des cas un bilan d'aménagement objectif. Leur situation, leurs caractéristiques, ne sont pas propices à la réalisation d'équipements, d'activités.

**La création de logements constitue la meilleure utilisation :** logements de petite et moyenne superficie, en petites unités pouvant s'intégrer dans une structure bâtie traditionnelle. Ces logements intéressent des jeunes ménages, des

personnes âgées désirant se rapprocher du centre-ville pour bénéficier des équipements et commerces. Il s'agit d'une demande qui ne trouve pas toujours satisfaction dans des programmes plus importants, souvent éloignés du centre.

Plusieurs exemples, choisis dans une ville moyenne, de la vallée de la Seine, **Meulan**, illustrent cette démarche, en montrant comment répondre aux difficultés qu'elle soulève.

Le premier concerne un ancien site industriel, entre une voie ferrée en tranchée et un quartier résidentiel en bord de Seine. Ces terrains délaissés depuis de longues années, com-



portant des bâtiments en ruine, pollués (ancienne usine d'engrais), étaient difficiles à aménager bien que constructibles dans le **Plan d'Occupation des Sols** : le relief, les ruines, la pollution, des servitudes de vue... Un projet d'une trentaine de logements, en petites unités groupées, a vu le jour, répondant aux besoins de familles voulant rester proches du centre-ville, mais ne pouvant pas accéder à l'habitat individuel d'un lotissement. Cette démarche est instructive car elle montre comment équilibrer un bilan d'aménagement dans des conditions difficiles, en créant des formes d'habitat s'insérant parfaitement dans un site pentu, répondant aux modes de vie et surtout aux ressources d'une certaine catégorie d'habitants. Au-delà du bilan, l'effort de création, la mise en valeur d'un site dans son environnement, sont des gages de réussite.

Le second met en jeu un terrain abandonné, à proximité du centre-ville ; à peu de distance d'une voie ferrée passant sur un pont, entre une route départementale étroite, mais fortement fréquentée, et une desserte de l'ancien quartier des tanneurs, ce terrain comportait en partie haute une vieille maison. Le Plan d'Occupation des Sols donnait la possibilité de réaliser un petit collectif au droit de la départementale, mais exigeait des places de stationnement que l'on ne pouvait réaliser qu'en sous-sol. Une exploitation habile de la pente a permis de les situer sous le jardin, en leur donnant un accès sur la départementale. D'un côté, la réhabilitation du bâti a permis de créer 8 petits logements ; de l'autre, un immeuble collectif restant dans la continuité des constructions voisines a accueilli 13 logements (2 et 3 pièces). Là encore, malgré des fondations sur pieux, le bilan s'est avéré positif, montrant comment utiliser une friche en restant dans la continuité du bâti ancien voisin.

Le troisième exemple montre comment on peut créer quelques logements dans une tranche de la vieille ville, terrain étroit et pentu, le long des emmarchements d'une ruelle, véritable friche à laquelle plus personne ne faisait attention. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avait mis en lumière des opérations de réhabilitation en conseillant les propriétaires, et avait signalé un certain

nombre de cas isolés nécessitant une rénovation du bâti. Un aménageur a projeté la réalisation dans cet espace restreint de quatre petits logements en duplex, en utilisant l'accès sur la "ruelle des Degrés". Cette opération exemplaire montre comment on peut redonner vie au moindre délaissé d'un centre ancien, ce qui demande un travail d'architecte très attentif, qui souvent ne se révélera pas en façade, au contraire de beaucoup d'autres projets. Dans le même centre, d'autres opérations sont également possibles en réhabilitant des logements vacants, pour certains insalubres.

Ces trois exemples montrent les possibilités de création de logements que révèle l'examen approfondi d'un tissu urbain que l'on croit entièrement exploité. Cette démarche doit s'inscrire dans celle du **Plan Local d'Urbanisme** d'une commune, dont le but est de prévoir l'organisation à terme d'un territoire où la fonction habitat demeure essentielle. L'exercice du zonage, qui définit les règles d'aménagement intéressant chaque secteur, ne met en lumière que les opérations les plus importantes, négligeant beaucoup d'éléments ponctuels, riches de possibilités. C'est aux élus, aux maîtres d'œuvre qui les conseillent, qu'appartient la responsabilité de révéler tout ce qui échappe à un "urbanisme de facilité" négligeant les ressources d'un territoire.

Cet exercice permet à des aménageurs, capables de réaliser de petites opérations dans des conditions difficiles, de créer des formes d'habitat répondant à une demande non satisfaite (jeunes ménages à la recherche du premier logement, personnes âgées,...), venant en complément d'autres programmes.

### Plusieurs conditions doivent cependant être réunies :

- **une analyse approfondie du tissu urbain** révélant toutes les possibilités liées à des délaissés, en examinant chaque fois accès et dessertes,
- **une simulation de la réalisation de projets, en prenant en compte toutes les composantes** : valeur du foncier, utilisation éventuelle d'un bâti vacant, traitement de sols pollués, difficultés éventuelles de fondation,
- **la promotion de quelques opérations exemplaires** montrant comment s'affranchir des difficultés d'aménagement, montrant également ce qu'il faut remettre en question dans la réglementation.

La mise en œuvre d'une telle démarche demande de la part des communes concernées une réelle volonté, et en beaucoup de cas une aide sur le plan des acquisitions foncières.

**La conception architecturale du projet, son insertion dans le site, la réponse que l'on doit donner pour réaliser certains types de logements dans des conditions difficiles** : tout cela demande un réel effort d'imagination et de création qu'il appartient, aux urbanistes, aux architectes, de développer. De telles réalisations au profit du logement constituent un enjeu à ne pas négliger. ●



# LE BONHEUR PAR LA NORMALISATION ?

**Thierry BOGAERT**  
Architecte



La recherche du foncier ayant pour objet de construire beaucoup et vite (400 à 450 000 logements par an), comment ne pas se poser la question de quoi et comment construire ? Les situations d'urgence ont fréquemment généré des effets pervers, à commencer par les 30 glorieuses, les grands ensembles et le tout automobile.

Les dernières "barres" assumées comme telles dans la fin des années 70 début 80, et réalisées avec une conscience architecturale plus affirmée, montrent désormais leurs limites urbaines, mais aussi sociales et technologiques. Dans les années 80 - 90, il a été opté pour des projets moins ambitieux, plus urbains (redécouverte de la rue), plus réussis ou moins nocifs au choix, mais de toute évidence sous-dimensionnés par rapport aux besoins. Cette typologie urbaine a pourtant de bonnes raisons de perdurer, car bien préférable aux anciennes barres et tours d'antan et à l'habitat individuel, éparpillé à l'infini et très consommateur d'espace et d'énergie.

On cherche donc aujourd'hui à démolir les mauvaises barres et les mauvaises tours, on songe à reconstruire de bonnes tours (!), on programme la réhabilitation de ce qui peut être sauvé avec des normes thermiques actualisées suivant les derniers critères écologiques, on demande à garantir la mobilité de tous. Ces nouvelles données sociales, écologiques, humaines sont d'une logique indiscutable, comme l'étaient les axiomes successifs qui ont généré le parc de logements actuel. Il faut donc maintenant que les architectes répondent spatialement et formellement à ce défi en mouvement continu et pour les décennies à venir. La durée de vie du bâtiment devant au minimum valoir pour une cinquantaine d'années.

Tous les jours sont livrés des logements aux normes, celles du jour s'entend, avec un très grand risque que le bâtiment fraîchement livré ne soit déjà plus aux normes dans les semaines qui suivent sa réception. Il est souvent mis en évidence, y compris dans cette publication, l'impasse spatiale à laquelle conduit la volonté de mobilité de tous ! Sans doute repensera-t-on demain matin certaines normes en vigueur ce soir. Non pas en renonçant à la mobilité, bien évidemment, mais en calculant différemment ou en concevant différemment les enveloppes d'habitation.

Ce sera une excellente opportunité pour introduire d'autres dimensions (encore !) qui sont peu fréquemment avancées aujourd'hui mais qui semblent également incontournables.

**Question :** qui tient compte de la morphologie de la population qui grandit au galop et qui voit sa surface de mobilité se réduire ? De ce point de vue l'accessibilité au



**Silos à ciment construits en 1954, réhabilités en bureaux en 1988, en voie d'être réhabilités en logements en 2011 (2 500 m<sup>2</sup> habitables), Île-Saint-Denis, Paris, ©Bogaert'Architecture**

PMR va redonner du souffle à certains espaces d'isolement : qui n'a pas dû monter un jour sur la cuvette des WC pour fermer la porte ? Pourquoi construire une salle de bains où seule une personne peut évoluer alors qu'elle a toutes les bonnes raisons d'être fréquentée par une famille aux mêmes heures de la journée ? Pourquoi les cuisines sont-elles si restreintes ? Pour servir d'alibi aux hommes ? N'est-il pas paradoxal de constater que seules les architectures luxueuses se permettent d'ouvrir une partie des salles de bains dans les chambres et les cuisines dans les séjours ?

Dans la programmation et la conception de la cellule d'habitation il convient également d'intégrer l'évolution des comportements de cohabitation, le travail à domicile, l'éclatement des cellules familiales, l'allongement de la durée de vie, etc.

Toute promesse de bonheur universel par la normalisation universelle est illusoire. Actuellement la normalisation tend à réduire la facture énergétique comme l'espace vital, déjà contraint par de nouvelles normes d'accessibilité.

Formellement et spatialement, on comprend que la marge de manœuvre est faible et qu'on ne pourra pas jouer longtemps dans l'épaisseur des logements, des bâtiments, des rues. On rogne l'espace de vie depuis l'intérieur, on rogne l'espace de vie depuis l'extérieur.

Il nous faut rentrer le ventre pour faire passer tout le monde. Comme il faut faire avec l'espace dont on dispose et qui n'est pas infini dans le cœur des villes, l'idée des tours resurgit : moins de consommation d'espace, meilleur rendement foncier, optimisation des transports en commun... et pourquoi pas une nouvelle donne sur le dimensionnement des espaces ?

Si telle est l'une des solutions, il va falloir apprendre à les faire sans qu'elles deviennent la seule expression d'un fantasme architectural et politique daté. Il va falloir les justifier sur un plan de la Haute Qualité Environnementale, la tour étant par essence l'objet architectural le plus consommateur d'énergie sauf à l'utilisation de nouveaux matériaux encore à l'étude ou inconnus. ●

## LE LOGEMENT SOCIAL EN USUFRUIT LOCATIF TEMPORAIRE

Jean-Pierre COMTE

Ancien Directeur général de Logirep



Afin de favoriser une plus grande mixité sociale, la loi SRU (Loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains) a été l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux pour toutes les communes sous peine de se voir appliquer une pénalité financière.

Cette loi oblige les communes, où le coût du foncier n'a pas conduit jusqu'à présent à développer ce type d'habitat, à revoir leur politique de logement. Malheureusement dans ce type de zone tendue, le coût du foncier rend presque impossible la réalisation de tels logements sociaux.

Il a donc été imaginé d'associer des investisseurs privés à des bailleurs institutionnels par un cofinancement de cha-

cun des programmes sur la base du démembrement de propriété. Assez pratiqué dans les pays anglo-saxons ce schéma a été appliqué pour la première fois en France en 2000.

A titre indicatif, la répartition du prix de revient se fait à hauteur de 45 à 50% du coût total pour un usufruit d'une durée de 15 à 18 ans.

Il s'agit d'un démembrement limité dans le temps.

**Les éléments de la propriété sont dissociés et attribués respectivement au nu-propriétaire et à l'usufruitier :**

- **le bailleur** achète l'usufruit des logements pour une durée fixée (généralement de 15 à 20 ans) = usufruit temporaire,
- **la nue-propriété** étant acquise par des épargnants qui deviendront, à terme, pleins propriétaires.

La gestion financière du montage s'apparente à un bail emphytéotique.

### Le montage juridique et économique

**Trois possibilités se présentent pour le bailleur social :**

- 1. Il est maître** d'ouvrage et vend la nue-propriété
- 2. Un promoteur privé** est maître d'ouvrage et le bailleur social achète l'usufruit temporaire locatif social en V.E.F.A. (Ventes en Etat Futur d'achèvement).
- 3. Le bailleur social** est associé au promoteur privé, via une





SCI, pour le montage de l'opération : le promoteur achète la nue-propiété en bloc tandis que le bailleur achète l'usufruit temporaire locatif social en bloc.

#### Chaque fois le schéma est identique :

- Démembrement d'un ensemble immobilier : au lieu de céder la propriété de chaque logement à une seule personne, le droit de propriété est démembré :
  - l'usufruit temporaire de la totalité du programme est cédé au bailleur social pour une durée au moins égale à celle de la convention signée avec l'Etat. Celui-ci ne finance qu'une fraction de la valeur vénale et totale du bien ;
  - la nue-propiété est cédée à des investisseurs (particuliers épargnants par exemple). Elle est valorisée en fonction de la durée de l'usufruit. L'investisseur devient propriétaire de l'immeuble à l'expiration de la durée de l'usufruit temporaire qui s'éteint sans frais ni formalité particulière.
- **Vente en V.E.F.A.** (de l'usufruit et de la nue-propiété).
- **Signature avec l'État** d'une convention APL d'une durée de 15 à 20 ans, dans le cadre des dispositions de l'article L 351-2, 3° du code de la construction et de l'habitation et –selon le schéma-demande d'un prêt PLS transférable.
- **Les relations** entre usufruitier et nus-propiétaires sont organisées contractuellement dans les actes de vente dans le cadre des dispositions du Code civil, avec obligation du respect des plafonds de loyers et de ressources des locataires.
- **À l'extinction** de l'usufruit, les nus-propiétaires récupèrent la pleine propriété des logements sans formalités ni complément de prix.

Ce montage est particulièrement intéressant, notamment pour l'usufruitier, dans les secteurs où le prix élevé du foncier rend très difficile la réalisation de logements locatifs intermédiaires et sociaux. Il lui permet d'accéder à des ensembles immobiliers jusqu'alors inabordables (Paris centre ville par exemple).

Les logements réalisés dans le cadre de l'usufruit locatif social et financés en prêt locatif social (PLS) sont pris en compte pendant la durée de cet usufruit dans le décompte des logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5 du CCH (art. 55 de la loi SRU – loi Solidarité et Renouvellement Urbain).

La loi Molle de 2009 encadre le processus de remise de l'appartement libre de location à son propriétaire à l'issue de la période de l'usufruit : les locataires dans les lieux à la fin de l'usufruit et qui sont dans les plafonds de ressources bénéficient de propositions de relogement dans le patrimoine du bailleur social ; pour ceux qui dépassent le dit plafond le bail locatif tombe à la fin de l'usufruit.

Ces modalités ne règlent pas tout mais elles sécurisent le nu propriétaire.

Le bail de location signé à l'entrée des lieux doit mentionner ces dispositions législatives.

Dans la pratique on peut imaginer que dans bien des cas, on assistera à une recharge de l'usufruit avec de nouvelles conditions financières soit à la signature d'un nouveau contrat de location avec le locataire restant en place, mais ceci est une toute autre histoire. ●

# DES PARCOURS RÉSIDENTIELS PLUS FLUIDES ?

## GRAND TÉMOIN

**Marie-Noëlle LIENEMANN**

Présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM,  
Ancien Ministre



La crise du logement s'enkyste et concerne un nombre croissant de Français. Le parcours résidentiel de nos concitoyens est souvent devenu une course d'obstacle, voire se trouve totalement interrompu.

**La raison principale en est connue :** Le logement est trop cher et entame lourdement le pouvoir d'achat. La hausse des prix accroît les écarts à franchir pour passer d'un logement à l'autre ou les difficultés pour accéder à la propriété. L'augmentation des loyers, des charges et des prix d'acquisition a explosé au regard d'une hausse modérée des salaires et des ressources. Cette divergence entre la solvabilité des ménages et les coûts du logement est devenue dramatique, mais elle se poursuit. La "crise" de l'immobilier n'a pas eu d'effets correctifs suffisants et réels sur les prix.

Nous ne restaurerons pas cette fluidité dans le logement sans réguler l'économie de l'immobilier, combattre les dérives spéculatives et nous attaquer à une rente foncière qui a explosé. Les propriétaires de terrains ont, in fine, capté l'essentiel des aides et opportunités financières (baisse des taux d'intérêt). En 30 ans, les coûts du foncier ont augmenté de 572 % alors que ceux du bâtiment ont cru de 35 % ! On peut ainsi constater que l'ensemble des politiques menées (aide à la personne, avantages fiscaux pour les investisseurs privés, etc.) ont massivement profité aux propriétaires fonciers ! C'est un choix de société redoutable pour notre pays (la rente plutôt que l'entreprise, que le travail, le pouvoir d'achat). L'augmentation des prix pousse aussi à la relégation des foyers les plus modestes et accroît la ségrégation

spatiale avec une force que l'action publique (type loi SRU) est incapable de compenser !

Il est urgent de réguler les prix des loyers, de l'immobilier, pour baisser la part des dépenses que les habitants consacrent au logement, de refonder la fiscalité immobilière pour empêcher la hausse des prix en la rendant progressive, voire confiscatoire en cas de spéculation. Enfin le temps est venu de voter une grande loi foncière, libérant les terrains en secteurs urbanisés, renforçant considérablement les moyens des établissements publics mais aussi des collectivités locales et des organismes HLM.

Le logement, à prix abordable et social, est trop rare. Le parc HLM est en quasi stabilité depuis 10 ans, et sa part dans le parc total de logement diminue. Le parc locatif privé social est faible et parfois insalubre ou indécent. Le pays a connu, depuis 2002, en dépit des discours sur les "bienfaits" de la propriété, une hémorragie de l'accession sociale, c'est-à-dire celle qui correspond à des ressources du foyer inférieures à 2,5 SMIC.

**La production de logement neuf est totalement décalée des besoins des Français :** grosso modo, les deux tiers de la production correspondent à des logements accessibles au tiers supérieur des revenus. Et même s'agissant des HLM, un part importante de la production (surtout dans les zones



Hameau plaine Montoux



Boulogne-sur-Mer

tendues et dans les villes qui ne respectent pas la loi SRU) s'opère en PLS, sans compter que la plupart des PLUS est réalisée au plafond de prix. Du coup les loyers sont bien supérieurs aux aides à la personne, alors même que les occupants et entrant dans le parc sont de plus en plus modestes. Territorialement, la production est dérisoire en secteurs tendus. Pour autant, il est trompeur de considérer que dans les zones où le marché est "détendu", il n'y aurait plus de besoins en logement HLM (le fait que le marché soit détendu ne dit rien de la demande non solvable, qui est d'autant plus forte que les régions sont pauvres !)

A tout cela s'ajoute une baisse des budgets "logement" et l'argent public est mal utilisé !

Les budgets "logement" reposent essentiellement sur des aides fiscales onéreuses, injustes et spéculatives ! Les aides fiscales De Robien, Borloo, Scellier ont été des cadeaux fiscaux coûteux sans contrepartie de prix modérés et de plafonds de ressources rigoureux. Elles ont eu un rôle d'amplification des mécanismes spéculatifs et n'ont pas été limitées pour jouer un rôle contracyclique. La loi TEPA sur les remboursements d'emprunts a été budgétivore et inefficace. Sa remise en cause n'a pas été l'occasion de redéployer les crédits en direction de la production répondant aux besoins prioritaires, mais de faire une économie supplémentaire sur le logement dont la part des dépenses dans le PIB demeure inférieure à 2 % depuis presque 10 ans (exception dans l'année 2010 où le PIB n'a quasiment pas augmenté). Depuis 2001, l'État prélève plus sur le logement qu'il ne redistribue !

La chute continue des aides à la pierre atteint un seuil critique avec le prélèvement sur les organismes HLM qui s'y substitue. C'est donc une disparition des aides à la pierre qui

est programmée. On compte sur la vente du parc HLM pour s'y substituer. Le prélèvement sur le 1 % logement, l'affectation en subvention des aides rendent sa survie et ses capacités d'intervention très aléatoires. Le livret A n'est plus totalement remonté à la Caisse des dépôts à un niveau suffisant pour les HLM, fragilisant leurs ressources durables.

Les collectivités locales ont augmenté leur contribution en faveur du logement (très hétérogène sur le territoire national) mais leurs difficultés financières les amènent à les réduire. Et ce d'autant que la remise en cause de la clause de compétence générale n'incite guère à leur intervention. Le financement pérenne de l'ANAH ne semble pas assuré...

Le pays n'a donc aucune visibilité à moyen et long terme sur le financement du logement. Il manque environ 2 millions de logements sociaux ou à prix abordables, singulièrement dans les grandes métropoles. Ce secteur permet de créer des emplois, amène des ressources (TVA, droits de mutation, etc.). On le voit, il faut refonder totalement la politique du logement.

Au-delà de l'indispensable régulation des prix, il faut absolument réserver tous les crédits publics à cette production de logements sociaux, renforcer la loi SRU en faisant passer à 25 % le niveau minimal dans toutes les zones urbaines, imposer cette proportion en SHON pour le logement social dans toute opération de logement dépassant 5 logements mais aussi pour celles de bureaux (au voisinage proche si ce n'est possible in situ). Nous devrions établir rapidement, après un aller et retour entre le législateur et les différents territoires, une loi de programmation, territorialisée pour atteindre en 5 ans une production de 1,5 million de logements (locatif et accession) à prix abordables. ●





# DES POLITIQUES DU LOGEMENT AU SERVICE DES PARCOURS ET DE LA SÉCURITÉ RÉSIDENIELS

**Pierre QUERCY**

Délégué général de l'Union sociale pour l'habitat



**La société d'aujourd'hui appelle à répondre à deux tendances également fortes :** la mobilité résidentielle, mais aussi la sécurité dans son habitat.

La mobilité résidentielle résulte d'abord de la volonté de nombreux ménages d'organiser un parcours résidentiel le long de leur vie. Classiquement, ce parcours se déroulait d'un petit logement vers un plus grand avec le développement de la famille, du collectif vers l'individuel, du locatif vers l'accession à la propriété. Mais il est clair que les évolutions de la société battent en brèche ce parcours théorique et imposent d'autres types de mobilité.

**En effet la structure des emplois engendre un besoin croissant de mobilité :** les changements professionnels plus fréquents, les périodes de non emploi, le développement d'une plus grande précarité dans le monde du travail (contrats à durée déterminée, périodes de chômage...) impliquent des changements de logements et peuvent conduire à réduire la taille du logement que l'on choisit, à quitter l'accession pour revenir en locatif.



Les ruptures et les recompositions familiales, qui vont aussi en augmentant, induisent des demandes analogues de changement de type de logement et de mobilité résidentielle plus fréquentes et désormais moins linéaires. Et à côté des parcours choisis, existent aussi des parcours subis. Enfin l'allongement de la durée de vie et de l'autonomie induit une demande de retour vers la ville pour la dernière période de sa vie, afin d'être plus proche de services.

Ces évolutions conduisent en même temps à une forte demande de sécurité car dans une société plus instable sur les plans professionnel et familial, l'habitat doit constituer un point fixe, un refuge.

**Les politiques du logement doivent prendre en compte davantage ces phénomènes, et tous les segments sont concernés par ces évolutions :** le locatif privé comme le locatif social et l'accession à la propriété.

Une telle prise en compte est encore loin d'être entrée dans les faits car les raisonnements qui sous-tendent implicitement la conception de ces politiques sont encore traditionnels et visent surtout à donner un toit à chacun.

On constate cependant de premiers signes de la reconnaissance de ces phénomènes de mobilité et d'attente de sécurité, dans des initiatives qui ont été prises par les acteurs de l'habitat.

C'est ainsi que pour le parc locatif privé, a été mis sur pied la Garantie des Risques Locatifs (GRL), qui apporte une garantie universelle contre les impayés de loyers et de charges. Cette dernière prend acte du développement des contrats de travail à durée déterminée, de l'incertitude des ressources des ménages sur une longue période, et elle doit permettre le maintien dans le logement de familles qui rencontrent des difficultés temporaires dans leur vie. Elle leur apporte donc une sécurisation.

Mais la GRL facilite également l'accès au logement, car son existence permet à des ménages à ressources modestes ou fragiles d'être plus facilement choisis par les bailleurs, grâce à la présence de la garantie du paiement des loyers. Ce nouveau système de garantie est donc favorable à la fois à la sécurité et à la croissance de la mobilité et aux parcours résidentiels.

**Dans le secteur de l'accession à la propriété, qui reste une aspiration forte des habitants de notre pays, un élément de sécurisation a aussi été apporté par les pouvoirs publics :** un Fonds de Garantie de l'Accession Sociale pour les accédants à ressources modestes.



Mais d'autres outils de sécurisation sont proposés, en particulier par les acteurs du logement social : des garanties de rachat en cas d'accident de la vie, et une garantie de relogement. Les sociétés coopératives Hlm ont systématisé ce type de produit au bénéfice des accédants sociaux. Ces coopératives ont aussi développé le prêt social location-accession, qui permet de passer par une phase locative dans le logement qu'on a la perspective d'acheter, de constituer une épargne préalable pendant cette phase locative, puis d'accéder à la propriété, ou d'y renoncer si les charges s'avèrent trop lourdes.

Le parc locatif social doit aussi apporter des réponses pertinentes et renouvelées dans ce nouveau contexte d'aspiration à plus de mobilité et de sécurité.

En préalable à un examen du rôle du parc social en la matière, il convient de rappeler le type de modèle du logement social que l'on veut promouvoir. En France le logement social suit depuis sa création un modèle "généraliste", qui vise à pouvoir accueillir tous ceux qui ont des difficultés à se loger sur le marché. Ce logement social constitue une vraie résidence, dans laquelle on peut séjourner pendant une période de sa vie, mais où l'on peut aussi choisir de faire sa vie.

Ce modèle est à l'opposé d'un modèle "résiduel" du logement social, qui serait réservé aux plus démunis, et qui aurait une fonction de "transit", le ménage quittant son logement dès que sa situation s'est améliorée.

Un tel modèle "généraliste" du logement social favorise la mixité et il met ses habitants à l'abri des phénomènes spéculatifs qui sont souvent à l'œuvre sur les marchés du logement. Il signifie que le maintien dans le parc social des locataires est assuré s'il est choisi, sauf éventuellement pour ceux qui ont des ressources élevées, telles qu'elles leur permettent un large choix de relogement sur le marché.

En contrepartie de ce droit au maintien, il est légitime de demander un loyer plus élevé aux locataires dont la situation économique est devenue plus favorable. C'est ce qui est fait par l'intermédiaire du surloyer de solidarité, qui s'ajoute au loyer de base et est fonction des revenus. Mais un tel surloyer doit rester mesuré et progressif, si on veut éviter la fin de toute mixité sociale dans les ensembles d'habitations sociales. C'est à cette condition que le surloyer peut combiner à la fois équité, sécurité et incitation à la mobilité.

Il faut donc pouvoir choisir son avenir dans le parc social. Mais cette liberté de choix laissée aux familles ne doit pas signifier l'immobilisme pour les bailleurs sociaux sur cette

question de la mobilité et des parcours résidentiels.

C'est ainsi que le Mouvement Hlm, dans le cadre de son Projet adopté en 2008, s'est engagé à organiser des rendez-vous triennaux avec chaque locataire qui le désire, afin que soit examiné avec lui ses souhaits d'évolution et qu'il soit accompagné vers les évolutions choisies : mutation vers un autre logement social, accession à la propriété dans une opération nouvelle – 80 000 locataires Hlm accèdent à la propriété chaque année -, achat de son logement locatif quand celui-ci est proposé à la vente par le bailleur.

Si la rénovation urbaine a permis aux bailleurs sociaux un apprentissage de ces pratiques de conseil au relogement et d'écoute du locataire sur ses aspirations d'évolution, et que ce type de pratique se développe à présent plus largement, il reste que le système des attributions de logements sociaux, qui a été conçu dans le contexte antérieur de stabilité professionnelle et familiale, est sans doute à revisiter aujourd'hui.

Car ce système est complexe, trop opaque pour les utilisateurs et nullement interactif. Il est impératif de progresser dans ces domaines, de rendre public le mode de traitement interne des dossiers de demande comme la politique suivie par l'organisme et sa commission d'attribution.

Les changements profonds de notre société impliquent donc de nouvelles visions et de nouvelles politiques pour prendre en compte à la fois les désirs de parcours résidentiels et ceux tout aussi légitimes de sécurité résidentielle. C'est là un nouveau défi pour les collectivités publiques et les acteurs de l'habitat. ●



# VOUS AVEZ DIT “DROIT AU LOGEMENT” ?

**Jean-Michel BÉLORGEY**

Ancien président de la section du rapport et des études  
du Conseil d'État,  
auteur de son rapport 2009 sur le logement

Le droit français du logement est probablement l'un des droits les plus développés de l'ensemble du monde occidental, donc du monde ; c'est aussi l'un des droits les plus stériles pour ce qui est de faire en sorte que non seulement les demandeurs de logement les plus démunis, ou en situation précaire, mais encore une large fraction des classes moyennes inférieures trouvent à satisfaire leurs besoins.

C'est ce dont le Conseil d'État, peu après les constats de violation par la France des engagements souscrits par elle au titre de la Charte sociale européenne – notamment son article 31 - (ATD et FEANTSA contre France, 5-12-2007 sur le sextuple fondement des mauvaises conditions de logement de nombre de ménages, de l'inadéquation de la législation de prévention des expulsions, de l'insuffisance des efforts pour réduire le nombre des sans-abris, et des efforts de construction, du dysfonctionnement des procédures d'attribution de logements, et de la discrimination à l'égard des plus pauvres, des gens du voyage et des étrangers), s'est efforcé de rendre compte dans les considérations générales de son rapport public pour 2009.

Ces considérations générales, en dépit de la mesure dont s'attachent à faire preuve les productions du Conseil d'État, font tout d'abord clairement apparaître que l'effort requis des ménages pour accéder à un logement et s'y maintenir (25 % en moyenne, mais plus de 30 % pour les primo accédants, sensiblement plus aussi pour nombre de ménages soit très pauvres, soit pas tout à fait assez pour bénéficier des aides versées sous condition de ressources, soit, surtout n'occupant pas des logements éligibles à ces aides) est écrasant.

Elles expliquent en partie ce phénomène par une inadéquation permanente entre offre et demande, qui tient elle-même, entre autres, à la fragmentation du marché et à l'insuffisance d'investissements, l'ajustement entre l'offre et la demande étant dès lors opéré à court terme d'une part par la hausse des prix, d'autre part par la dégradation de la qualité des biens et services offerts.

Tout cela s'enracinant encore dans un extravagant éclatement de la gouvernance, des phénomènes de malthusianisme local, le défaut d'une véritable politique foncière, une inflation des normes techniques qui pourrait bien être le fait d'une excessive déférence aux appétits corporatistes, l'incapacité de l'appareil productif à absorber les à-coups des cycles budgétaires et immobiliers, le défaut de véritable appareil statistique permettant de prendre la mesure des



performances en matière de construction, réhabilitation etc., le caractère désordonné de la (ou des) politique(s) d'attribution, une préférence indue pour les stratégies d'encouragement à l'accession à la propriété, une fiscalité concourant, par son caractère peu dissuasif à cette posture, au gel de logements inoccupés etc. Tous ces travers, handicaps, ou dérives s'entretenant mutuellement.

Les manœuvres et contre-manœuvres entourant de longue date l'identification de l'exacte portée de la notion de droit au logement (objectifs de portée constitutionnelle, droit fondamental, en dernier lieu droit opposable - qu'est-ce à dire, plus ou moins qu'un droit ordinaire) n'ont naturellement pas contribué à clarifier le débat.

Quant à l'effroyable complexité du dispositif envisagé pour mettre en œuvre le droit opposable (tâche pour l'instant à peu près impossible eu égard au gap entre besoins à couvrir à ce seul titre et logement mobilisable, ceux-ci réduisant très largement les procédures organisées à une machine à susciter de fausses espérances et à les décevoir), on hésite à trancher la question de savoir si elle est le fruit d'une volonté d'accoucher au forceps de solutions dont on a été auparavant impuissant d'accoucher normalement ou de faire illusion.

Quelque choix fait nocturnement à l'occasion d'un autre texte par le Parlement dont celui d'interdire au juge en cas d'enlèvement de la procédure attribution d'un logement à un titulaire dûment reconnu et béni du DALO de prononcer plus qu'une dérisoire astreinte n'incite guère à tenir la première hypothèse pour la plus probable.

Comment dans ces conditions démontrer si tant est que cela est possible, le mouvement en marchant, mettre au jour avec une chance d'en assurer la diffusion (car ce qu'on fait un beau jour et qui ne se fera plus jamais est d'un intérêt modeste) des expériences innovantes. Du GIP "Habitat et intervention sociale" chargé depuis une vingtaine d'années en Ile-de-France de tenter de reloger des familles sans abri ou des occupants de squats (sans trop, pour ne pas encourager les épreuves de force avec les pouvoirs), ayant assumé aussi quelques autres tâches (accompagnement de la réhabilitation des immeubles infestés de plomb et aide à la décohabitation des familles polygames), on aurait longtemps, notamment sous ma présidence, hésité à vanter les performances.

La créativité d'un nouveau président et la conclusion d'alliances porteuses avec certaines autorités de l'Etat en région, avec des organismes collecteurs du 1 %, des bailleurs sociaux vertueux, des SAMU sociaux, a récemment permis d'accélérer le traitement de nombre de dossiers au prix d'un rigoureux travail d'analyse de la situation des demandeurs, d'une réactivité accrue, d'une mutualisation des ressources.

Des propositions de passage à une échelle et à une vitesse supérieure ont à la fin de 2009 été émises, dont la

perspective paraissait compatible avec la mise en place en Ile-de-France d'une nouvelle organisation administrative. Il ne semble pas que le temps soit venu d'initiatives un tant soit peu susceptibles de mettre en cause les prérogatives de certains acteurs.

**Reste dès lors, en attendant une autre politique foncière, une autre politique de construction, un réaménagement d'un dispositif d'aides obsolète, à dégager par d'autres voies les procédés permettant de surmonter les impasses résultant :**

- **de la dispersion** des acteurs,
- **de l'enchevêtrement** des procédures (qui ne permet pas toujours d'identifier le véritable système de priorités),
- **du désajustement** entre besoins et ressources (collectives et individuelles),
- **de l'engorgement** du dispositif d'hébergement d'urgence en relation avec le manque de débouchés à la mesure de leur moyens pour les travailleurs à bas salaires et la diminution des places d'accueil en milieu psychiatrique et post-psychiatrique,
- **de l'involution** convulsive du DALO. ●

## QUELQUES LEÇONS SUR UNE COMPARAISON EUROPÉENNE DU LOGEMENT SOCIAL

**Yves EGAL**

Ingénieur conseil en écologie urbaine pour son cabinet,  
Orbanis



Il n'y a pas une définition commune du logement social en Europe et les chiffres diffèrent de plusieurs points de pourcentage selon les sources, mais les grandes différences entre pays sont instructives malgré ces imprécisions.

Alors que la France a 17 % de logements sociaux, en impose 20 % par la loi SRU et que certaines municipalités en

souhaitent 30 %, en Europe des pays n'en ont pas du tout (Grèce), ou très peu comme l'Espagne (2 %), le Portugal, l'Italie (5 %), l'Allemagne (6 %), la Belgique (7 %), l'Irlande (8 %)... et pas de crise du logement, sauf à Dublin lors du récent boum économique. Les pays baltes et d'autres pays ex-communistes en ont gardé de 1 % à 6 % après la vente massive de logements sociaux (sauf Tchèque 20 %, Pologne 12 %).

Les seuls pays à avoir une forte proportion de logements sociaux sont les Pays-Bas (34 %), le Royaume Uni (20 %), le Danemark (19 %), la Suède et la Finlande (18 %), mais dans ces pays le logement social n'a pas le même objectif qu'en France. Dans ce modèle universaliste, où l'attribution de logement sous conditions de ressources est jugée contraire à l'égalité des droits, il s'agit de faire baisser le coût du logement en général et non pas de produire pour les pauvres.

**Avec un effet pervers fréquent quand l'aide est trop généralisée :** en Suède, l'investissement privé est dissuadé par les prix artificiellement bas des sociétés municipales, qui





n'arrivent pas à suivre la demande puisque l'argent public n'est pas infini, ce qui explique la pénurie de logements particulièrement à Stockholm. Pour la même raison, le secteur privé n'est plus présent dans le logement à bon marché dans les grandes villes françaises, alors que tous les autres secteurs de l'économie ont leur marché à bas coût.

**Le Royaume Uni est passé de 31 % de logements sociaux en 1980 à 20 % en 2004, après des ventes massives à leurs occupants :** 2 161 200 logements vendus, ce qui correspond à la moitié des logements sociaux actuels en France. Elle en construit à nouveau aujourd'hui (autour de 12 % par an).

**La France est le pays d'Europe qui a vendu le moins de logements sociaux proportionnellement à sa population :** 45 000 depuis 1989 contre 139 000 en Italie, 24 000 en Suède (7 fois moins peuplée).

**Hors d'Europe, la collectivité ne construit pas de logements sociaux :** la SCIC, ex-filiale de la Caisse des dépôts, n'a construit dans nos anciennes colonies qu'un groupe de logements aidés, à Douala. Le Brésil, qui y a consacré jusqu'à 0,64 % du PIB, a renoncé à toute promotion publique en 1986, préférant faciliter l'autoconstruction et l'aide aux bidonvilles (voirie, adduction d'eau). En sollicitant la force de travail inutilisée, on réduit les subventions et la spéculation qui va avec, et on s'adresse aux vrais pauvres (Céline Sachs).

Cette politique a été celle des mal lotis dans les années 30 (Annie Fourcaut). La collectivité a fini par se substituer en partie aux mauvais lotisseurs pour viabiliser les lotissements, et les mal lotis, malgré quelques dépenses supplémentaires, ont transmis à leurs enfants ou vendu à bon prix de jolis pavillons. Cette politique d'accession sociale avant l'heure a concerné bien plus de ménages que les cités jardins de la même époque, pour un investissement public bien moindre.

**En France, non seulement, le logement social ne parvient pas à résorber la crise francilienne (où il repré-**

**sente 25 % des logements), mais il coûte cher au contribuable à travers les diverses subventions depuis l'acquisition de terrains jusqu'au gros entretien :** c'est pourtant la France qui possède en Europe et sans doute dans le monde, le plus de logements pour 1000 habitants (513, devant la Finlande 503), qui en construit le plus (6,0 pour 1000 habitants en 2004) si on exclut les exceptions passagères que constituent l'Irlande (boum économique d'avant crise), l'Espagne (vente à des étrangers) et Chypre. Pas étonnant donc que plus de huit Français sur dix se disent satisfaits de la ville et du quartier où ils habitent <sup>1</sup> et 84 % se disent contents de leur logement <sup>2</sup>.

Les Français prennent plus de vacances, vivent plus longtemps tout en partant plus tôt en retraite, et accueillent plus de touristes que le reste du monde. Il faut donc plus de logements qu'ailleurs pour ce pays de cocagne où nombre de ses habitants vivent alternativement dans plusieurs logements, y compris des bénéficiaires de logements sociaux, comme les employés et retraités SNCF voyageant gratuitement entre leurs résidences.

C'est aussi la France qui consacre au logement aidé, de loin, la plus grosse part de son budget (4,45 %, tous les autres pays sont au dessous de 3,4 %) et de son PIB : 1,63 %, devant la Tchéquie à 0,9 % ! Et très logiquement, avec toutes ces dépenses, c'est en France qu'il y a le plus de places d'accueil pour sans-abris et immigrants malgré l'impression sûrement contraire donnée par les rapports de la Fondation Abbé Pierre !

Records de construction et de sans-logis, titrait Etudes foncières en décembre 2006. On ne construit pas là où est la demande, car ce qui est cher, ce n'est pas le logement, qui a un coût incompressible, mais le foncier, là où la tension est grande, surtout en Ile-de-France. L'invocation depuis 1990 du besoin de 60 000 logements neufs par an (repris par le SDRIF) ou même de 70 000 (projet Grand Paris) n'a pas empêché la chute de 61 000 à 32 000 entre 1989 et 2003 pour ne pas dépasser un plafond de 35 000 depuis. La question récurrente du logement en Ile-de-France se pose principalement du fait d'une insuffisante constructibilité (terrains et droits à construire), qui ne pourra pas être résolue par toujours plus d'argent public dans le puits sans fond du logement social.

Partout ailleurs en France, les mensualités de remboursement d'emprunts pour un pavillon en accession ne sont guère plus élevées qu'un loyer en logement social, ce qui explique qu'on n'y fait du "social" que pour les ménages à très faible revenu (autour de 5 % de la population et non les 20 % de la loi SRU).

Paradoxalement, il y aurait trop de logements dits "sociaux" en France, attribuables à une trop grande proportion de Français (plus de 66 %) et pas assez de logements pour les vrais démunis, par suite d'un mauvais ciblage de la politique du logement "social", et surtout à cause d'une vision idéologique qui se défie du marché.



Dans son Eloge paradoxal du bidonville, Jean-Loup Gourdon montrait que face à la dégradation du lourd capital initial des grands ensembles, parfois jusqu'à une valeur négative puisqu'il faut dépenser pour les démolir, la "petite appropriation" permet au contraire la constitution d'un capital à partir de rien. Entretemps, dans l'assistanat résidentiel, il y aura eu "dépossession pure et simple des habitants, privés du moyen de se constituer un patrimoine, non seulement assujettis au statut des locataires, mais, à travers cela, également privés du droit de travailler sur leur espace, de toutes les façons qui permettent d'exercer des activités, de regrouper des proches, etc."

### Pourquoi continuer ce qui ne marche pas ?

Difficile de changer une politique inefficace et coûteuse quand tout le monde est persuadé du contraire ! Surtout si la solution se trouve dans la densification des tissus urbains et

la construction de nouveaux immeubles, chose qui déplaît à nos compatriotes, même à ceux qui se plaignent du prix des logements ! Maire bâtisseur, maire battu !

A l'opposé, les élus qui s'opposent à toute construction par des PLU malthusiens, interdisant la "spéculation" et le "béton", sont vus comme les vrais défenseurs de la population. Les urbanistes peuvent bien vanter la ville compacte en la déguisant sous le terme d'écoquartier, l'opinion n'a aujourd'hui pas la faculté d'accepter les vraies solutions pour sortir de la crise du logement dans les agglomérations millionnaires de France. C'est pourquoi celle-ci va encore durer quelques décennies. ●

<sup>1</sup> Enquête Nexity d'octobre 2006

<sup>2</sup> Enquête annuelle Ipsos pour Loiselet et Daigremont

Sources : Observatoire européen du logement social  
[www.cecodhas.org/content/view/29/79/](http://www.cecodhas.org/content/view/29/79/)

## LOGEMENT SOCIAL : LA MIXITÉ EN QUESTION

**Stéphane DAMBRINE**

Directeur général de Valophis Habitat,  
OPH du Val-de-Marne



La crise du logement frappe notre pays depuis de trop nombreuses années.

L'insuffisance de l'offre est périodiquement dénoncée et nous allons de plans de relance en plans de relance sans que ceux-ci permettent d'apporter des réponses pérennes.

Les organismes HLM et leurs locataires sont, eux aussi, périodiquement pointés du doigt. Les premiers sont accusés de refuser d'accueillir les populations les plus modestes, les seconds de se maintenir dans leur logement et de bénéficier d'une rente de situation.

Au fond, en caricaturant le trait, le remède à la crise du logement passerait aux yeux de certains par le départ obligé de tous les locataires qui n'auraient plus de besoin impérieux

de se loger dans le parc locatif social et d'accueillir, dans les logements ainsi libérés, les plus démunis en quête de logement.

**Il s'agit bien sûr d'une vision simpliste mais cette vision a malheureusement la vie dure. Essayons donc de rétablir quelques vérités :**

### D'abord sur la crise du logement :

**Il existe indéniablement des besoins qualitatifs dans toute les régions de France mais, d'un point de vue strictement quantitatif, seules deux régions connaissent une véritable pénurie de logements en métropole :**

**La Région Ile-de-France et la Région Paca :** ces deux régions totalisent d'ailleurs les 2/3 des ménages ayant fait une demande auprès de la commission en charge de la mise en œuvre du droit au logement opposable.

Dans la plupart des autres régions, le droit au logement opposable joue son rôle et permet d'apporter des réponses en matière de logement ou d'hébergement aux quelques ménages qui, pour une raison ou une autre, avaient échappé aux mailles du filet des dispositifs de droit commun censés leur offrir un toit.

### Cette loi ne fonctionne pas en Ile-de-France :

Le nombre de relogements effectués chaque mois reste inférieur au nombre de nouveaux ménages reconnus "urgents et prioritaires" selon la terminologie officielle. Cette

impasse était d'ailleurs malheureusement prévisible pour tous ceux qui connaissaient la situation du logement en Ile-de-France. Comment assurer un logement décent pour tous alors que chaque année depuis une vingtaine d'année la Région enregistre un déficit de construction d'une vingtaine de milliers de logements et que les prix des terrains et des logements atteignent des sommets.

### Ensuite qui habitent les logements sociaux :

#### Premier constat :

Les locataires HLM en Ile-de-France sont de plus en plus modestes comme en témoignent les statistiques publiées récemment par l'observatoire du logement social.

De 1984 à 2008, le revenu moyen des locataires HLM n'a progressé que de 50 %, alors que celui des accédants à la propriété progressait lui de 100 %.

#### Même constat pour les emménagés récents :

En 1984, les revenus des nouveaux locataires HLM étaient proches du revenu moyen francilien. En 2006, ils se situent à seulement 60 % de ce revenu moyen.

C'est un constat que l'on fait au sein de Valophis Habitat où les trois quarts des nouveaux entrants ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds donnant droit à un logement social.

#### Les revenus ne sont pas les seuls critères de fragilité sociale :

Le pourcentage de familles monoparentales atteint 16 % dans le patrimoine de Valophis Habitat, près du double de la moyenne régionale. Enfin près d'un ménage sur quatre est de nationalité étrangère. Pour ces deux catégories, les ressources sont généralement très faibles puisqu'environ un ménage sur deux monoparentaux ou de nationalité étrangère a des ressources inférieures à 30 % des plafonds de revenus.

#### La conjugaison de la précarisation des locataires du parc social et de l'insuffisance de la construction a une conséquence évidente :



© Briand-Pelloutier, Val-de-Marne, vue aérienne

La diminution de la mobilité dans le parc social. En dépit d'une augmentation de 42 % du parc entre 1984 et 2006, on assiste, selon les données de l'IAURIF, à une stagnation du nombre d'attributions (+5 %) et à une hausse de 25 % du nombre de demandeurs. Dans le même temps, la durée d'occupation moyenne des logements HLM est passée de huit à treize ans, traduisant ainsi pour beaucoup de locataires leur incapacité à quitter le parc social, faute de ressources suffisantes.

#### Autre cause de la baisse de la mobilité :

Le vieillissement de la population. Beaucoup de personnes âgées se maintiennent dans leur logement à la fois parce qu'elles s'y trouvent bien et parce qu'elles ont généralement peu d'autres choix résidentiels. Ces personnes sont généralement en situation de sous-occupation et bloquent de grands logements.

Les mesures coercitives pour les faire partir prévues par la loi de 2009 de Madame Boutin risquent d'avoir un effet limité, tout simplement parce qu'elles ne concernent que les personnes de moins de 65 ans. Valophis a préféré développer des mesures incitatives pour libérer les grands logements.

Nous proposons aux personnes âgées de déménager dans des logements plus petits et, en contrepartie, nous leur offrons, si nécessaire, une adaptation des logements à leur handicap, une réduction de leur nouveau loyer et enfin la prise en charge des frais de déménagement et des travaux d'installation.

#### Au-delà de la baisse du taux de rotation, la paupérisation des habitants du parc social a une conséquence encore plus dramatique :

La disparition de la mixité sociale dans des segments entiers du parc HLM. Cette mixité est difficile à définir et c'est pour cela qu'elle est difficile à préserver. Face à la détresse de dizaines de milliers de demandeurs de logements sociaux en situation de grande pauvreté, il est difficile de leur préférer des ménages en situation moins difficile. Ces mêmes ménages refusent d'ailleurs d'habiter certains ensembles qui se transforment ainsi en véritables ghettos.

Cette situation pourrait être acceptable si le parc avait été conçu pour cela. C'est par exemple le cas dans une ville comme Montréal où l'essentiel du patrimoine social est composé de petits immeubles de quelques dizaines de logements au maximum, bien insérés dans le tissu urbain. La situation francilienne est tout autre. Le logement social a été majoritairement réalisé entre 1960 et 1975 sur le modèle des grands ensembles.

Par ailleurs, il est réparti très inégalement entre les communes. Environ 8 % des communes d'Ile-de-France accueillent plus de la moitié du parc total. Dans certaines communes de plus de 20 000 habitants, le parc social représente entre les deux tiers et les trois quarts du parc total.

Dans ces communes, la spécialisation du parc social dans



Valophis - Champigny-sur-Marne

l'accueil des populations pauvres et fragiles sur le plan social a des conséquences dramatiques en termes de santé, d'éducation et d'insécurité. Le grand chantier porté par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, dont tout le monde reconnaît les mérites en matière d'amélioration de l'urbain et du cadre bâti, ne devrait pas modifier profondément ces grands déséquilibres urbains au sein de l'agglomération francilienne. Ainsi, la commune de Trappes, qui bénéficie d'un des principaux plans de rénovation, verra son parc social passer de 70 % à 60 % à l'issue de son projet.

Il convient donc de remettre la mixité sociale dans le parc HLM au rang des priorités nationales.

Lors des états généraux du logement en Ile de France, la Direction Régionale de l'Équipement avait proposé une réflexion intéressante autour de la notion de travailleurs clés, inspirée de la pratique anglaise.

**L'idée était d'accorder une priorité dans l'attribution des logements sociaux à certains métiers indispensables à la vie de la cité :**

Les aides soignantes, les personnels de crèches, les policiers, etc. Malheureusement, l'État n'a pas donné de suites à cette réflexion. Tout à l'opposé, dans le cadre des conven-

tions d'utilité sociale que chaque organisme doit signer avec lui avant la fin de l'année, celui-ci souhaite imposer aux organismes HLM un doublement, voire un triplement du nombre des attributions réservées aux ménages "DALO".

Ceci est d'autant plus inquiétant que lorsque l'on regarde les attributions "DALO" réalisées au sein de Valophis en 2009 et 2010 sur le contingent préfectoral, elles ont été faites pour les deux tiers dans les Zones Urbaines Sensibles. Nous sommes loin de la volonté exprimée par l'ancienne Secrétaire d'État à la Ville, Madame Amara, de proscrire les attributions des ménages "DALO" dans les quartiers en rénovation urbaine.

Le Code de la Construction et de l'Habitation assigne au logement social de participer à la mise en œuvre du droit au logement et de contribuer à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers. Veillons à maintenir un équilibre entre ces deux missions, même si elles sont parfois contradictoires. C'est à ce prix que nous pourrons maintenir un logement social de qualité qui ne soit pas uniquement un lieu de relégation pour les exclus de la société. ●





## POSTFACE

**Michel ROSTAGNAT**

Secrétaire Général de la COFHUAT,  
Délégué Général de l'Union des ingénieurs des ponts, des eaux et des forêts



### **Arrivé au terme de ce numéro, à quoi voudrait-on inviter les acteurs de la politique du logement ?**

Le constat est en effet sévère : le poste logement pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages, et notamment des plus fragiles. Notre pays vit le paradoxe d'un record de construction et d'un record concomitant de sans-logis. La politique du logement est doublement victime d'une tyrannie des normes – toutes édictées au nom d'impératifs vertueux – et d'une pénurie foncière entretenue par le malthusianisme des populations et des élus et qui ne profite qu'aux propriétaires fonciers. Les plus pauvres sont les spectateurs de ce théâtre d'ombres qui leur a fait miroiter de faux droits, au premier rang desquels le "droit au logement opposable", qui s'enlisent en pratique dans les méandres de la justice. On parlait naguère des oubliés de la croissance. Aujourd'hui il n'y a plus beaucoup de croissance, mais il y a toujours des oubliés de la modernisation.

Face à ce constat, la COFHUAT a voulu ouvrir des perspectives, modestes mais réalistes, à la lumière de témoignages

engagés et incarnés. Les auteurs de ce numéro invitent à formuler des préconisations opérationnelles.

La première d'entre elles est de mettre un terme à la multiplication des normes en les élaguant, avec une priorité à la sécurité. La seconde est d'avoir le courage d'accélérer la rotation du parc social et la mobilité au sein du logement social. Dans le même ordre d'idée, produire une offre de logements à des prix abordables : cibler les aides à l'accession à la propriété en les concentrant sur les zones les plus sensibles. Mobiliser le foncier en facilitant les procédures. Enfin, et en cohérence avec ce qui précède, encourager l'imagination pour un urbanisme innovant et humain, seul garant de la longévité du modèle de ville qu'il portera.

En un mot : assouplir la règle pour mieux entendre les aspirations profondes de l'habitant d'aujourd'hui et de demain.

Ces mesures sont à la hauteur du défi posé aux grandes agglomérations et notamment à la région capitale, auquel la loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris s'est attelée.

Car le logement est d'abord un objet social, inscrit dans un environnement humain et urbain. La qualité du logement, c'est réapprendre à vivre ensemble. Dans une ville toujours plus grande et à l'avenir sans doute plus compacte, cette exigence doit présider aux travaux des aménageurs.

La COFHUAT souhaite ainsi jouer son rôle de laboratoire d'innovations, de think tank des politiques publiques du cadre de vie, à même d'aider le législateur à produire des lois réalistes et ambitieuses.

Le travail qu'elle vient d'entreprendre sur cette question du logement, elle va l'approfondir dans les mois à venir. Amis lecteurs, nous serons heureux de vous compter parmi nos contributeurs. Le livre est ouvert.

