

MON TOIT ET MOI : LE LOGEMENT

Tout le monde le sait. Même, les politiques semblent s'en être aujourd'hui aperçus. Vivre un jour sous leur propre toit reste la première des préoccupations des Français. Il semble bien pourtant qu'on ait longtemps oublié cette évidence puisque, dans l'un des pays les plus riches et les plus influents de la planète, le problème du logement reste, cinquante ans après la dernière guerre, l'un des plus lancinants de ceux qui se posent à nos compatriotes.

Il y a d'abord ceux qui n' « habitent » nulle part : les SDF, les sans-logis, les expulsés qui vivent en hôtel garni, les mal-logés, ceux qui habitent malgré eux chez des marchands de sommeil ou dans des logements insalubres. Leur nombre ne baisse pas et même il augmente ainsi que de récents événements nous le rappellent : incendies d'immeubles vétustes, réapparition des squats et des bidonvilles, « découvertes » officielles de conditions de vie inacceptables dans la France du XXI^e siècle. Il y a des bien des raisons à cet état de choses : économiques, sociales, administratives et surtout politiques.

Puis, il y a ceux dont l'habitat est lié à la profession ou à l'activité : gens du voyage, militaires, agriculteurs, instituteurs, étudiants, pensionnaires et bien d'autres encore. Ils sont de moins en moins nombreux, du fait de l'évolution de la société. Ce n'est pas forcément un bien, car il s'agit souvent de renvoyer à un marché du logement, trop étroit pour bien les satisfaire, des citoyens qui avaient choisi de vivre dans des conditions qui *leur* convenaient.

Il y a ceux dont l'habitat est lié à l'âge ou à l'état de santé : malades, personnes âgées, handicapés. Ces personnes sont vulnérables et, dans la plupart des cas, elles sont hors d'état d'exercer une liberté fondamentale : le choix de leur logement. Il faut prendre garde que le nombre croissant de personnes âgées, dépendantes ou non, allié aux redoutables conséquences de l'application aveugle du principe de précaution et aux problèmes financiers qui se poseront de plus en plus aux familles, risque de faire apparaître un problème de logement supplémentaire et à grande échelle pour cette partie de la population.

Beaucoup de Français (au sens territorial du terme) n'ont pas vraiment eu le choix. L'immense nombre de ceux qui habitent « en HLM » parce que leur revenu ne leur permettait pas, à un instant donné, d'accéder à la propriété ni de louer à leur guise là où ils souhaitaient vivre. Entre temps et même si la famille gagne mieux sa vie, ils n'ont pas toujours pu accéder au marché libre locatif ou acquérir. Le hiatus entre les loyers libres et ceux de l'HLM ancien, l'insuffisance des opportunités financières en accession directe, l'accoutumance à un environnement souvent très lourd mais socialement très intégré, les problèmes de transport s'y sont opposés.

Ainsi, les HLM forment un véritable monde, régi par ses propres règles et qui va de la précarité déguisée à la quasi-propriété de logements indéfiniment occupés par la même famille ou ses descendants voire, dans des cas marginaux, à la résidence secondaire pour ceux qui s'en sont sortis socialement et ont pu se retirer ailleurs. Il se caractérise par son caractère massif, sa qualité de vie souvent médiocre et surtout par un urbanisme isolationniste, plaqué sur la cité et non prévu et harmonisé par elle. Aujourd'hui au contraire la production est souvent d'une qualité remarquable...mais elle ne peut répondre quantitativement aux besoins, elle se fait souvent aussi à un prix élevé et dans le cadre d'un urbanisme presque aussi brutal que le précédent.

Il y a enfin ceux, les plus heureux, qui ont pu choisir entre louer ou acquérir leur logement et déterminer, en fonction de leurs revenus et de leurs goûts, les conditions de leur habitat. Ils auront naturellement tendance, ceux-là, à vouloir sauvegarder et protéger cette situation exceptionnelle, pour ne pas dire ce privilège, surtout dans les zones fortement urbanisées. C'est bien naturel. C'est peut-être égoïste, mais c'est légitime.

Dans une commune, si l'on cherche bien, toutes ces catégories seront représentées dans des proportions très variables et donc le bonheur, en matière de logement, n'existe pratiquement jamais. Etre bien logé est pourtant essentiel à une vie heureuse et, pour ceux qui y aspirent, l'obsession d'y parvenir est la source de soucis voire d'angoisses quotidiennes. Associées à d'autres types de difficultés, ces craintes peuvent marginalement déboucher sur des comportements asociaux, auxquels le caractère systématiquement massif du logement dit social de l'ancienne génération et même, dans certains cas, de la nouvelle donne de la résonance. Il en va de même, d'ailleurs, des copropriétés mal conçues et mal distribuées que l'on rencontre dans certaines banlieues parisiennes ou en province.

Quel maire n'a pas rencontré de ces situations inextricables dues au manque, à la perte ou au partage forcé du logement, généralement locatif ? Qui n'a rencontré de ces familles poussées à bout par la séparation ou au contraire la promiscuité, la pression sociale, la malchance, le surendettement, l'injustice sociale, parfois aussi par leur propre irresponsabilité ? Qui n'a pas fait face à un maquis administratif et judiciaire protégeant indûment, au nom du droit au logement, des fauteurs de trouble invétérés qui pourrissent la vie de leurs colocataires alors que de braves gens dont le seul crime est d'avoir des fins de mois difficiles, sont mis à la porte sans ménagement, pour se retrouver ensuite « prioritaires » dans un contingent de mal logés

Aujourd'hui, pour faire court, la situation n'est pas satisfaisante : nombreux sont ceux qui ne sont pas logés du tout ou dans des conditions indignes, nombreux sont ceux qui souffrent de n'être pas libres de loger où ils veulent et comme ils veulent, nombreux sont ceux, et ce sont parfois les mêmes, que menace la perte de logement, par exemple les personnes âgées isolées.

Au-delà de ces quelques constatations, tentons tout d'abord un état des lieux.

Répondre aux besoins, c'est d'abord comprendre les aspirations des gens. Cela peut paraître évident, mais l'expérience prouve que ce principe de bon sens est, en France, constamment bafoué depuis des années car notre pays, tout en se réclamant constamment de Descartes, ne suit guère ses enseignements, tout au moins une partie d'entre eux. Et la bonne leçon des échecs politiques récents n'a, semble-t-il, toujours pas été tirée, tant la pensée unique imprègne encore les esprits en matière de politique du logement, surtout en ce qui concerne le logement social.

En France, de façon constante depuis la guerre 39-45, la politique des gouvernements et des administrations a été dans les faits et même si ce n'était bien sûr pas leur intention réelle, fondée sur le principe que moins les Français étaient riches, moins ils avaient le « droit » d'accéder à la propriété. **Cela revenait à affirmer que plus les gens sont pauvres, moins ils ont le droit d'épargner et de vivre chez eux.**

N'importe quel maire pourrait cependant témoigner que l'immense majorité des intéressés, s'ils avaient le choix, préférerait ne pas gaspiller leur argent en loyers et pouvoir prendre le risque d'investir dans un logement stable et que, par conséquent, les Français ne partagent pas cette vision des choses.

Paradoxalement et après avoir créé de très nombreux organismes publics ou privés pour produire et gérer des HLM à usage quasi exclusivement locatif, les conséquences de ce choix majeur n'ont pas été tirées au plan des charges foncières. En effet, si par principe, on pose l'équation logement *social* = logement *locatif*, il serait pourtant bien préférable que le « bailleur » social procède par bail à construction ou emphytéotique au lieu d'investir massivement dans l'acquisition des terrains, lesquels sont souvent hors de prix dans les zones d'activité économique intense.

A quoi bon en effet engloutir des sommes considérables dans la propriété d'un sol qui au vu de leur activité ne sert à rien, au lieu de les consacrer utilement au confort et à la qualité des logements et de leur environnement urbanistique ?

Cette incohérence entre une politique d'acquisition foncière et l'usage auquel elle est destinée se révèle aussi un puissant facteur d'inertie car, les groupes HLM se jalouant et ne coopérant que très peu entre eux, on rend ainsi quasiment impossible dans les faits toute restructuration de l'habitat, laquelle présuppose le relogement préalable des locataires, *a priori* chez un autre « bailleur », donc ailleurs en milieu urbain. Or, si l'on veut réussir un urbanisme de qualité, il est indispensable de pouvoir restructurer les zones surdensifiées et des équilibrer avec d'autres. Comment y parvenir si le pouvoir local est, par hypothèse, contraint de travailler les opérations avec un seul bailleur qui campe sur « son » territoire ?

Ainsi, les « bailleurs » qui cherchent par ailleurs à maintenir et à valoriser leur patrimoine, ont tendance à reconstruire sur place, certes mieux mais tout aussi massivement, ce qui rend l'intérêt des démolitions-reconstructions parfaitement théorique dans les faits.

Il faut dire aussi que le refus constant des pouvoirs publics français de favoriser objectivement l'acquisition de terrains par les collectivités locales susceptible de les mettre à bail dans un but social, économique ou urbanistique en est largement responsable : en mettant sur le même pied les collectivités territoriales et le secteur privé pour éviter paraît-il de léser celui-ci, on favorise des situations aberrantes telles que celle que nous avons ici : un urbanisme qualitatif est rendu impossible, les fonds publics sont gaspillés et le secteur privé du bâtiment perd des opportunités que le développement d'une nouvelle couche d'acheteurs lui procurerait.

Autre constat : tout le monde sait qu'un habitat massif, laid et mal entretenu génère nécessairement des dangers pour l'équilibre psychologique et sociétal des gens qui y vivent et constitue l'un des facteurs principaux de développement de l'insécurité. **Pourtant, il a fallu attendre les toutes dernières années, au moment où le foncier se raréfie et devient hors de prix dans les zones les plus urbanisées, pour qu'on se mette enfin à construire des logements sociaux moins massifs et plus confortables.**

Quant aux tours et aux barres agglutinées, elles sont toujours là, merci, et les mêmes causes produisent toujours les mêmes effets, aggravés par d'autres évolutions de la société. Lorsque l'effet Sarkozy, après tant d'autres, aura passé, on s'apercevra que la sociologie ne se résume pas à un exercice statistique : crier au loup, menacer et tempêter sans accorder de moyens supplémentaires aux organes de régulation sociale, prétendre remédier aux conséquences d'un mauvais urbanisme tout en perpétuant les fondements de celui-ci, tout cela est indigne d'hommes politiques sérieux.

Tout le monde sait aussi que tant que le monde tournera, le comportement de l'homme sera régi par des principes simples que des aphorismes populaires rappellent aux esprits simples qui veulent bien écouter : l'oisiveté est la mère de tous les vices, qui vole un œuf vole un bœuf, pierre qui roule n'amasse pas mousse.

L'un des plus vieux de ces principes reste, dans toute société structurée, que bien faire appelle la récompense, mal faire la punition. C'est a priori le rôle de la Justice assistée de la Police que de réprimer, non pas les gens comme le fait un régime totalitaire, mais des comportements momentanément déviants par rapport au contrat social et susceptibles d'avoir des conséquences inadmissibles sur le bon fonctionnement de celui-ci.

Or, le monde du logement en France semble tourner le dos à cette logique.

Nous avons déjà vu qu'il fallait, semble-t-il, « punir » les pauvres en les empêchant de devenir propriétaires. Mais l'injustice ne s'arrête pas là !

Nous reviendrons un peu plus loin sur le logement en général. Attardons-nous quelques instants sur le logement social, **tel qu'il est conçu actuellement.**

Le monde du logement social étant, bien à tort, devenu un monde massif fondé sur une concentration en étendue et en hauteurs (barres et tours) mais aussi le plus souvent dans des quartiers spécifiques, il génère une vie en société spécifique, longuement étudiée par certains sociologues. Cette société spécifique est largement alimentée par une politique d'attribution des logements qui présente généralement la double caractéristique d'avoir un caractère en principe définitif et de prendre en compte des critères allant au-delà d'une inadéquation entre le revenu disponible et le lieu et la qualité de logement recherchés.

Il s'est développé, au sein de ce monde, sous l'influence de certains esprits peut-être généreux mais mal inspirés, une étrange éthique qui a fait perdre aux mots la signification qu'ils ont en français commun. C'est un signe évident s'il en est de l'apparition d'une technostructure devenue plus ou moins incontrôlable, dans la mesure où le pouvoir politique ne prend pas –enfin– sérieusement ses responsabilités dans ce domaine.

Pour commencer, un « bailleur social », par exemple, n'est pas un bailleur car il n'y a, en fait, pas de bail dans le secteur du logement social !

Si l'on additionne les effets réunis du droit au maintien dans les lieux, de l'application autorisée des surloyers voire même (sic !) de la possibilité d'hériter du bénéfice d'un logement social, on voit mal ce qui reste des caractéristiques

juridiques d'un bail, contrat par définition limité dans le temps ! Ce qui s'est mis en place progressivement, c'est un régime juridiquement bâtard, qu'on pourrait qualifier de quasi-propriété, et qui, loin de combiner les avantages du bail et de la propriété véritable, rassemble nous semble-t-il principalement...leurs inconvénients.

Le logement social n'est pas non plus social, car l'Etat, au motif détourné de la « mixité sociale » a accepté de transgresser lui-même ses propres lois. Moyennant une somme d'argent, dite « surloyer », il est possible d'échapper à la logique du logement social, laquelle comporte nécessairement un plafond de revenus à ne pas dépasser. Si un locataire dépasse ce plafond de revenus -ce qui impliquerait qu'il se reloger dans le marché privé- il lui est proposé de verser une somme d'argent complémentaire qui lui permet de continuer à habiter sur place- au détriment, bien sûr, d'un autre candidat au logement à qui l'on refuse depuis des années d'en obtenir un. Certaines règles, négociées depuis des années par le lobby des HLM dans un esprit de solvabilité du parc (rebaptisé « mixité sociale »), exigent même que dans les nouveaux logements certains soient réservés à des locataires dépassant les plafonds (!).

Cela signifie qu'au lieu de dire à quelqu'un : « Madame, Monsieur, vous avez eu pendant un certain temps la possibilité de profiter d'un logement à des conditions privilégiées. Les affaires vont mieux et vous devez désormais, dans un délai donné et raisonnable, trouver un logement dans le marché privé pour nous permettre de servir l'un des innombrables candidats au même avantage » on lui dit « Nous savons que vous êtes plus solvable que précédemment et donc nous vous autorisons à rester là tout en augmentant votre loyer de telle façon que vous ayez (et nous aussi) intérêt à rester là. Tant pis pour ceux qui n'auront pas de logement et devront continuer à payer en loyer les trois quarts de leur revenu ou qui devront s'exiler. ».

Le droit au logement est une idée généreuse à laquelle nous croyons profondément. En milieu HLM, elle se trouve souvent transformée, sous la forme du « droit au maintien dans les lieux » en une logique aberrante qui permet, on l'a vu, à celui ou à celle dont le comportement pourrait la vie pendant des années de toute une cage d'escaliers mais qui paye ses loyers...d'obtenir le départ de ses voisins.

En effet, s'il est possible voire relativement fréquent d'être expulsé d'un logement HLM pour défaut de paiement des loyers (alors qu'il existe des dispositifs gouvernementaux pour indemniser les organismes créanciers), il est excessivement rare de l'être pour non application du règlement de vie commune par un bailleur privé de la force de dissuasion que constituerait pour lui la menace de non renouvellement du bail.

Dans l'état actuel de la législation, l'intervention de la justice est en effet beaucoup plus efficace pour le défaut de paiement des loyers, fait facilement constatable, que pour des désordres portant atteinte à la quiétude des autres locataires, ces désordres fussent-ils graves et répétitifs.

En d'autres termes, la tendance à préférer la solvabilité globale d'un parc au bien vivre de tous les locataires existe réellement. Voilà bien une étrange conception « sociale » de notre système, qui fabrique naturellement de nouveaux sans-logis pour raisons financières et donc alimente les fameux « contingents mal logés » des préfectures !

C'est ce qui conduit certains groupes HLM, légitimement préoccupés de leur situation financière devenue pour eux une obsession dans la compétition qu'ils vivent entre eux, à se comporter en bailleurs privés et non plus conformément à leur vocation spécifique.. A l'arrivée, une conception « sociale » en a chassé une autre et ce n'est sans doute pas le bon choix, lorsque l'on préfère une solvabilité financière parfois assise sur des activités douteuses au souci d'aider quiconque, indépendamment de la faiblesse de ses revenus, par exemple pour les chômeurs, à se loger décentement.

Toujours à propos de la « mixité sociale », une regrettable confusion s'est installée dans l'esprit de ceux qui ont fait du « système HLM » une macroéconomie centralisée. Elle consiste à croire, avec de trop nombreux Français, que certains types de populations posent problème et d'autres non et à raisonner par conséquent en termes de « mixité sociale » c'est-à-dire, pratiquement, en termes de revenus.

C'est là poser un postulat profondément anti-social : les comportements des gens en immeubles collectifs varierait selon cette croyance en fonction de leur revenu ou de leur origine, d'où le fameux dosage du cocktail « mixité sociale ». Celui-ci a naturellement pour conséquence immédiate, vu la rareté du logement social, de priver un grand nombre d'aspirants locataires du logement auquel ils ont droit cependant que d'autres, qui sont devenus « hors plafond » en termes, continuent à en bénéficier.

Or, le problème n'est pas là ; il consiste beaucoup plus simplement, tant que l'on aura à prendre en compte –le moins longtemps possible, espérons-le – des ensembles massifs, à gérer les comportements des uns et des autres et non leur origine ou leurs revenus. C'est une vision profondément anti-sociale que de confondre citoyenneté et solvabilité, origine et discipline du comportement social. Des citoyens du monde débarquant de l'avion ou d'un navire de réfugiés peuvent fort bien se comporter aussi et souvent plus « socialement » que des familles installées en France depuis des générations.

Le problème de l'immigration n'a donc qu'un lointain rapport avec le sujet, à condition naturellement qu'on veuille bien se donner les moyens juridiques et humains de garder dans la main, à tout moment, les leviers d'une police juste et efficace des comportements.

Ce n'est pas le cas actuellement.

L'**accès** au logement social locatif, comme à l'emploi, est un droit légitime sous réserve de remplir, et de continuer à remplir, les conditions de revenu direct ou indirect fixées. Il ne saurait de notre point de vue être considéré comme un privilège inaliénable, indéfini et indépendant de la manière dont on en jouit. Ce serait nier l'un des principes fondamentaux de notre société, l'exercice de la liberté individuelle. Il convient de ne pas perdre de vue non plus que, tout comme dans une copropriété privée, le responsable du logement collectif doit, en échange du loyer qu'il perçoit, assurer à tous ses locataires la jouissance paisible et confortable du bien. Comment est-ce possible, s'il ne peut dans la pratique mettre fin à un bail ou ne pas le conclure pour des raisons sérieuses mais non financières ? Comment est-il, par contre, possible de priver les demandeurs d'emploi, indemnisés ou non, d'un logement dont ils ont, plus encore que d'autres, besoin ?

C'est pourquoi la soi-disant mixité sociale n'est souvent qu'un leurre cachant, au nom d'une conception erronée des rapports sociaux, les intérêts économiques bien réels des entreprises du secteur HLM. Pourquoi ne s'appliquerait-elle, en effet, qu'au secteur social ? Ce concept garde sa valeur, mais à condition d'être appliqué à l'ensemble des logements en France : privé ou public, social ou non, en locatif comme en accession. Et la mission de l'équilibre en matière de logement relève de l'urbanisme, donc des collectivités territoriales. Vouloir à tout prix, à travers des mécanismes complexes et plus ou moins inapplicables ou inappliqués, en faire une mission régaliennne à l'heure où l'Etat démissionne plus ou moins sous prétexte de libéralisme ou, si l'on préfère, d'Europe ou de mondialisation, c'est être incohérent et inefficace, sans pour autant remplir la vraie mission : loger correctement tout citoyen acceptant le pacte social, quels que soient ses revenus.

La conception persistante du « tout locatif » a, elle aussi, fait des ravages. Elle tend en effet à séparer, au sein du tissu urbain, le logement social locatif, massif, offrant une qualité de vie moyenne ou basse, du reste des logements, résidentiels, chers et privés.

Si l'on n'y prend garde, ce clivage va devenir de plus en plus important et progressivement, socialement insupportable.

En effet, un marché privé trop étroit où l'on construit trop peu devient cher et de plus en plus inaccessible à ceux dont les revenus, déjà proportionnellement faibles, sont aspirés en pure perte par les loyers.

Or ce qui compte, c'est d'éviter la constitution de ghettos globaux à l'intérieur du tissu urbain en général : le peuplement doit être équilibré et pour que cela puisse être admis par tous il doit être homogène dans sa qualité de vie : sécurité, qualité des logements et de l'environnement, desserte des transports, équipements publics.

Pour couronner le tout, le système actuel, résultat de la sédimentation progressive d'innombrables règlements que seul maîtrise plus ou moins le puissant lobby de l'Union des HLM, joue sur les mots, et particulièrement sur l'usage du mot « social » qui a bien sûr de nombreuses acceptions.

Dans son acception caritative, par exemple, une action « sociale » consiste dans l'absolu à porter secours à toute personne en détresse sociale, sans se préoccuper de justice distributive. Dans le mot « logement social », il s'agit d'autre chose. Il s'agit ici de remédier aux lois du marché qui, si on leur donnait tout à fait libre cours, empêcheraient certains citoyens d'habiter là où sont leurs attaches, ou d'être logé, tout simplement.

L'expression « Accompagnement social » peut vouloir dire qu'on aide quelqu'un en difficulté à s'assumer au travers des règles de la société française, ou bien, et c'est très différent, qu'on fait en sorte que des personnes qui portent préjudice à leurs voisins du fait d'une difficulté à gérer leurs comportements, soient amenées *volens nolens* à accepter les règles générales de civilité.

Le vocable « Familles en difficulté » peut vouloir dire qu'il s'agit de personnes connaissant des difficultés objectives dont elles ne sont pas responsables : chômage collectif, accidents, maladies graves ou handicaps etc. mais aussi parfois, tout simplement, couvrir pudiquement les agissements de quelques gens peu recommandables, alcooliques invétérés, violents ou trafiquants divers, sachant à merveille exploiter les incohérences, les faiblesses du système social ou la tolérance d'une justice surchargée.

Si l'image du logement social s'est tant dégradée dans l'esprit du public et de certains élus, c'est justement parce qu'on pratique actuellement en France ce joyeux mélange des genres en jouant sur les mots et qu'on en vient tout doucement à attribuer à certains partenaires des responsabilités qui ne sont pas les leurs.

Ainsi, sur la base d'un système de quotas et de « contingents préfecture » censés diminuer le nombre des mal-logés, c'est au locataire du logement social, et à lui seul, qu'on finit par demander de contribuer pendant des années à l' « intégration sociale » de voisins difficiles voire insupportables alors qu'il serait en droit, en échange de son loyer, de jouir paisiblement de son logement. Mais il n'a pas le choix, sauf à déménager, lui, pour avoir la paix. Alors, il supporte ! Mais il ne faut pas s'étonner, dans ces conditions, de l'évolution de son attitude citoyenne face au monde politique ou à certains problèmes de société.

Risquons une petite analyse sur les origines de cette situation. L'impasse de plus en plus évidente dans laquelle se trouve le logement social est probablement due au fait que le **mouvement du logement social** français, qui trouve ses racines profondes dans une vision patronale chrétienne en face du problème du logement ouvrier, s'est développé, spécialisé, organisé et a couvert l'ensemble du territoire et non plus seulement les zones industrielles. Au fil des années, il a progressivement imposé à l'**Etat**, empêtré dans la vaine prétention de tout prescrire dans une économie libérale dont il se fait lui-même aujourd'hui le chantre, sa propre culture et ses propres mots. On en arrive en quelque sorte, à la gestion sur le modèle soviétique d'un système conçu par le patronat chrétien !

L'Etat sent bien qu'il y a problème. Il réagit en édictant sans cesse de nouveaux textes, dont la sédimentation progressive rend le système de plus en plus ingouvernable. Les ministres de tous bords se succèdent de plus en plus vite sans résultats vraiment crédibles, à part de temps en temps quelques idées se traduisant par des « promotions » en feu de paille comme par exemple la loi Besson.

L'un et l'autre, le secteur HLM comme l'Etat, au mépris complet de l'évolution vers la décentralisation, communient dans une méfiance viscérale vis-à-vis du troisième partenaire, incontournable, du logement social, les **collectivités locales**, auxquelles il est fait le procès permanent d'être le rendez-vous de l'égoïsme campaniliste, de l'arbitraire potentiel, de l'électorisme voire de la prévarication ou du racisme anti-social.

Au lieu de se compléter harmonieusement en se spécialisant, les trois acteurs du logement social se sont concentrés sur un créneau unique et typé : le logement locatif administré, dont on a fait un système complexe et bureaucratique, ne répondant pas aux besoins quantitatifs et qualitatifs, échappant largement à un urbanisme qualitatif et coûtant cher au contribuable.

Mais surtout, il n'y a plus, et depuis longtemps, de pilote dans l'avion car les intérêts des différents acteurs institutionnels sont devenus contradictoires et se résument à un ensemble de craintes et de faux-semblants. La lassitude des

collectivités locales qui ont la responsabilité de la sécurité dans les ensembles HLM sans en avoir les moyens ni l'autorité de l'assurer fait face au désir légitime de la part de l'Etat d'avoir au moins l'air d'avoir une politique du logement et aux inquiétudes du mouvement HLM craignant de ne pouvoir résoudre des équations financières mal posées ou les problèmes juridiques posés par le libéralisme européen.

Après ce rapide tour d'horizon du logement social, il convient de se souvenir que le secteur social n'est pas le seul à exister et à poser problème : il y a aussi le **logement intermédiaire** (PLI, « 1% » patronal, PLS) ou **spécialisé** (résidences pour personnes âgées ou handicapées) et le **marché libre** (habitations principales ou secondaires).

Notre propos n'est pas ici d'étudier dans le détail ce qui se passe sur ces marchés car c'est le travail de professionnels mais de faire quelques remarques issues de la pratique locale.

Ici aussi, on ne peut que constater le besoin de réformes fondamentales.

Le fameux « 1% » répondait à une idée simple et en elle-même tout à fait positive : assurer la contribution des entreprises au logement de leurs salariés en prélevant une taxe dont le produit, relayé par des organismes financiers *ad hoc*, les CIL, servirait à financer la construction de logements, généralement assurée par des offices ou SA d'HLM.

Pour simplifier, l'accumulation de la contribution financière annuelle de l'entreprise déclenche au bout d'un certain temps l'apparition d'un droit au logement (qui correspond à un montant de l'ordre de 40 000 euros) dans le chef de l'entreprise : celle-ci peut alors présenter à l'organisme constructeur un candidat pour le logement qu'elle a « réservé » en échange de sa contribution. Ce système, intelligent et socialement cohérent, a sur le papier de nombreux avantages, entre autres ceux de rapprocher le logement du salarié de son lieu de travail et d'alléger le financement demandé au travailleur ou à l'Etat.

Dans la pratique, il s'est traduit, sous l'effet d'une mécanique dont nous avons déjà rencontré les effets pervers, par une inefficacité globale du système. Cette inefficacité a justifié que l'Etat (au travers du Ministère des Finances) jette le bébé avec l'eau du bain en confisquant l'essentiel de l'effort financier des entreprises. En effet, à l'origine du système, il n'y avait pas de problème : le milieu patronal local, présent à la fois dans les grandes entreprises employant de nombreux salariés et dans les organismes financiers, gérait à la fois l'offre financière (CIL et Caisses d'Epargne ou banques pour les prêts complémentaires) ou de construction (SA d'HLM) et la demande (grandes entreprises contributrices et

demandeuses pour leur personnel) dans un espace géographiquement concentré. Le consommateur (patron constructeur et logeur) était donc, si l'on ose dire, proche du producteur (patron contributeur).

Ce dernier point est important, car il ne faut pas oublier que la partie administrative de chaque opération se traite au centre administratif des entreprises (Directions financières, DRH ou dans certains cas, Comités d'Entreprise) alors que les salariés candidats peuvent très bien se trouver à l'autre bout de la France et à l'autre bout, aussi, d'une chaîne hiérarchique lourde et pas forcément motivée par le bien-être exclusif des employés du groupe. C'est en particulier le cas dans les entreprises succursalistes qui emploient une large partie de la population demandeuse.

Par contre l'offre près du lieu de travail des candidats, compte tenu du grand nombre de CIL et d'organismes constructeurs et de leur régionalisation, n'est généralement pas du tout assurée par les mêmes organismes que ceux qui sont collecteurs nets de fonds.

Pour tenter de pallier cette difficulté, une forme de péréquation informelle, un « marché gris du 1% » en quelque sorte, s'est certes mise en place, mais cela ne résout pas vraiment le problème.

En effet, le demandeur de logement se trouve généralement confronté, faute de transparence et de publicité du dispositif en interne comme en externe à l'entreprise, à un véritable marathon administratif, surtout s'il est employé par une grande entreprise. Le chemin aller-retour qui mène de la caisse du grand magasin au chantier HLM dans un rayon de 50 km en passant par le 4^{ème} sous-bureau de la DRH du groupe, celui de l'employé du CIL quelque part dans le Nord et l'administration du bailleur social à Paris après péréquation des droits est en effet interminable et l'ensablement du dossier en route quasi certain d'avance. Si par contre le demandeur travaille dans une PME ou est indépendant, il n'a quasiment aucune chance de bénéficier du système, car l'entreprise ne peut accumuler suffisamment de droits pour l'en faire bénéficier, ce qui est injuste. Pourtant elle paie, car la taxe est générale. Dans ce domaine comme dans d'autres, loin d'aider les PME/PMI, on les défavorise et même on les rançonne.

Au final, l'état collecte un impôt supplémentaire injustifié et on peut même voir parfois des logements 1% inoccupés. Au lieu d'avoir système bien rodé, qui allègerait considérablement la charge du logement social et valoriserait l'image de l'entreprise, on a développé une gabegie considérable puis, selon une habitude bien française qui consiste à s'en prendre plus volontiers aux textes qu'aux méthodes, on cherche à réduire progressivement l'étendue du dispositif ou,

suivant une méthode éprouvée, à détourner une taxe spécifique au profit de la caisse centrale !

Disons encore un mot du PLI, une autre belle invention mise à mal par le manque de réflexion méthodique. A la base il s'agissait, pour simplifier, d'une idée assez simple : dans des zones fortement urbanisées comme la région parisienne, le prix du marché libre, déjà très élevé, continue à grimper pour différentes raisons objectives. On pouvait donc admettre que l'Etat aide les bailleurs sociaux à construire des logements locatifs plus cher (donc sur la base d'un plafond de revenus plus élevé) que les appartements HLM de type lambda (lambda remplaçant ici le sigle en vigueur pour la qualité moyenne) mais d'une qualité améliorée et surtout dans un « environnement plus valorisant » comme les groupes HLM s'expriment pudiquement.

Evidemment, l'Etat favorisait moins la construction de bonne qualité dans un environnement plus favorable et surtout, sur une base forfaitaire. Il en résultait que la construction de type PLI était très intéressante pour les cadres moyens ou fonctionnaires d'encadrement, par exemple à Paris, intéressante en Petite Couronne, peu intéressante en grande banlieue compte tenu de la différence des niveaux de la charge foncière entre ces différentes zones concentriques.

J'écris « était », car bien sûr ce type de construction, qui correspondait à un réel besoin, d'authentique mixité et de mobilité sociales celui-là, a été supprimé sans crier gare du dispositif, ce qui fait que les communes qui avaient suscité des programmes de ce genre (la réalisation d'un programme depuis sa conception prend environ 5 ans) se voient maintenant privées du décompte des logements correspondants au titre de la loi SRU.

Mais, au point où l'on en est, ce n'est qu'un détail...et l'on voit d'ailleurs réapparaître, au travers des logements type PLS ou construits par la Foncière, des produits répondant aux mêmes besoins mais le cadre d'une philosophie beaucoup plus discutable.

On pourrait multiplier les exemples de ce type. Mais notre propos n'est pas d'être critique pour le plaisir. Il est de tenter d'analyser aussi objectivement que possible les raisons de la **non-réponse aux besoins sociaux qui s'expriment** et de la **création de troubles à l'ordre social** qui sont les principales difficultés auxquelles se heurte le logement social aujourd'hui.

Pour résumer, on dira qu'il est devenu, nous semble-t-il, indispensable de **revoir fondamentalement les principes** du logement social, de **rétablir une liaison entre le marché libre et celui du logement social**, de **bien distinguer les fonctions sociales**, de **rendre à chacun ses responsabilités et son dû** quant à

l'administration de ce qu'on pourrait appeler la fonction nationale « logement » des Français.

Comment y arriver ?

Puisque nous constatons que dans la situation actuelle ni les principes, ni leur application ne répondent bien aux buts poursuivis, il semble nécessaire de revoir les uns et les autres, de rétablir quelques bases simples et de se proposer ensuite de mettre en place le cadre et les moyens de l'action. Ce seront le jeu du marché, l'urbanisme, les moyens techniques (architecture, normes, communication, transports urbains) les financements nécessaires et les mécanismes spécifiques à certaines catégories particulières de logement (jeunes travailleurs et étudiants, personnes âgées).

La réflexion doit donc, nous semble-t-il, repartir des besoins fondamentaux des citoyens dans l'esprit de chercher à bien les satisfaire.

Il ne doit pas exister *a priori* deux classes de citoyens : les riches, qui achètent, et les pauvres, qui louent. Donc, **tout le monde doit pouvoir, en principe, acheter. Louer est une option, destinée à tous ceux qui, pour des raisons de choix personnel, souhaitent l'exercer.** Et ce choix peut avoir pour cause une mobilité professionnelle ou délibérée par goût de liberté, des incertitudes sur un choix de résidence définitive, le statut d'immigration temporaire que favorise la mondialisation, ou toute autre cause.

Ce premier principe est fondamental et peut se décliner sous les formes les plus diverses : multipropriété, propriété coopérative voire propriété par période de vie. Pour les personnes âgées, par exemple, on pourrait envisager que les personnes souhaitant se garantir un toit pour le dernier quart de leur existence, l'achètent à un fonds national, à un groupe de logement social ou à une fondation spécialisée, qui le récupérerait par voie de legs ou de clause réservataire dans la vente, au décès du propriétaire résident.

C'est en effet un adjuvant puissant au bonheur que d'éliminer une crainte fondamentale, celle de se retrouver abandonné, sans moyens, dans un environnement d'égoïsme personnel et collectif. Et cette crainte ne peut que se trouver alimentée par le vieillissement de la population et l'apparition de deux générations âgées dans la même famille.

Pourquoi établir en dogme le principe de pouvoir accéder à la propriété ? De nombreuses et solides raisons militent dans ce sens.

La propriété est un principe fondateur de la responsabilité de gestion, et il est clair que si l'on est propriétaire de son bien, la tendance à l'améliorer, à l'entretenir convenablement, à utiliser les revenus disponibles pour y investir en biens durables et de qualité, s'en trouve confortée.

Un taux plus élevé de propriété (actuellement, seulement 57% des Français sont propriétaires de leur logement) est le seul moyen d'établir un marché unique et harmonieux du logement. Il s'agit de favoriser ce qu'on pourrait appeler la tectonique de ce marché. Idéalement on commence par louer un logement social, « dopé » par la collectivité au travers de différents soutiens financiers, pour pouvoir faire des économies qu'on peut ultérieurement transformer en apport personnel sur un premier logement qui sera arbitré contre un habitat de niveau supérieur. Alternativement, le jeune ménage, s'il est puissamment aidé par sa famille et la collectivité, pourra acheter un premier logement, compact mais juste suffisant et rejoindre ultérieurement le cycle grâce à la plus-value dégagée par le premier investissement. Ce cycle est absolument essentiel et constitue une puissante motivation sociale et économique.

Dans le même ordre d'idées, la propriété personnelle se révèle être un puissant facteur d'intégration. Pour les populations immigrées, comme l'expérience des récentes décennies le prouve abondamment, l'obligation pratique de louer pour pouvoir se loger a nourri un espoir de retour au pays, qui s'est généralement avéré être un miroir aux alouettes. Des générations de Maghrébins voire d'Européens du Sud se sont saignées aux quatre veines en vivant toute leur carrière professionnelle dans des logements trop inconfortables et trop petits. Ayant voulu conserver leur nationalité d'origine en vue du retour, ils ont souffert de statuts discriminatoires et d'injustices diverses et, pour certains d'entre eux, ont cherché à « optimiser » les ressources offertes par le système social français, assez généreux et il faut s'en féliciter.

Aujourd'hui, ils se retrouvent toujours Marocains ou Algériens, vieillissant dans un HLM avec une petite retraite, ayant acquis grâce à une vie d'économies une maison cossue mais devenue inutile au pays natal où ils sont devenus de l'étranger. Ils sont assez souvent en butte à l'incompréhension de leurs enfants nés en France et qui réclament naturellement leur droit à décohabiter, c'est-à-dire à occuper de nouveaux logements sociaux puisque la génération d'origine est toujours titulaire du logement familial, comme c'est son droit.

Mais qu'est-ce qui les a poussés à agir ainsi ? Un système hérité du patronat du début du siècle, conçu par des industriels français pour les ouvriers de leurs usines. Nous reviendrons sur ce point.

Facteur d'équilibre et de motivation sociales, la propriété du logement est aussi créatrice d'emploi et de développement économique. Elle permet de faire vivre

davantage d'entreprises de construction, de stimuler la concurrence dans le secteur du bâtiment, qui est un fort créateur d'emploi ainsi que la production de biens durables, généralement fabriqués en France ou dans l'Union. Fiscalement, stimuler le secteur du bâtiment est extrêmement intéressant. L'état ne pourrait que voir ses finances renforcées par une stimulation donnée à l'acquisition de logement alors que, pour de nombreuses raisons dont la nécessité de tenir en lisière la valeur locative, l'existence d'un secteur locatif HLM trop important stérilise le développement des rentrées fiscales alors qu'il prélève des ressources sans doute trop faibles eu égard à l'objectif recherché mais dans l'absolu très importantes...et souvent mal utilisées. A l'arrivée, on se retrouve devant des impasses financières et les problèmes persistent, voire se développent.

Le « tout locatif » encourage par exemple de façon naturelle l'acquisition d'automobiles, destinées à échapper à l'univers HLM ou à le compenser socialement et n'encourage pas à investir dans la qualité de l'environnement.

Financièrement, l'accession à la propriété apporte aussi de nombreux avantages, en particulier celui de sécuriser le patrimoine des citoyens les plus modestes. Ici aussi, la société actuelle génère des aberrations sociales auxquelles on ne réfléchit pas suffisamment. Face à son partenaire financier, qu'il s'agisse de La Poste, de la Caisse d'Epargne ou d'une banque, le Français « d'en bas » ne peut choisir de protéger son argent en l'investissant dans son propre toit. Il est pratiquement contraint de l'investir directement ou indirectement (via les OPCVM¹ proposés comme placements « sûrs » par son banquier ou à travers ses organismes de pension complémentaire, investisseurs institutionnels qui ne lui demandent évidemment pas son avis)... en Bourse, avec tous les risques que cela représente en général et dans le contexte actuel en particulier. Il y a là une injustice sociale scandaleuse qui oblige le « pauvre » à prendre des risques auxquels le « riche », lui, n'est exposé que s'il le souhaite et pour qui ce type d'investissement rentre dans le cadre d'une diversification de son patrimoine mais n'en constitue pas nécessairement l'essentiel.

En d'autres termes, l'analyse du patrimoine moyen d'une famille française fera nécessairement apparaître que le risque financier auquel elle est exposé est inversement proportionnel au capital accumulé.

A terme, et en cas de krach financier mondial, point n'est besoin d'insister sur le caractère explosif d'une telle situation ! Evidemment, on peut toujours partir du principe que les catastrophes financières sont impossibles ou que, dans le cadre du libéralisme ou de la social-démocratie européenne, c'est un état de fait auquel

¹ OPCVM = Les Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières

on ne peut rien...et qu'il faut en prendre son parti, qu'il y aura toujours des pauvres et des riches etc.

Loin de nous de faire d'une propriété généralisée du logement individuel une panacée et de penser que dans la pratique toutes et tous peuvent ou même doivent être propriétaires. Mais sur un plan purement pratique et dans le contexte international, elle mérite d'être posée en principe de base, même si le locatif a encore de beaux jours devant lui. Elle contribue aussi à rendre possible l'évolution vers un autre modèle de développement, fondé sur autre chose que la consommation galopante de biens dont l'utilité réelle est discutable et la production massive parfois dévastatrice au plan écologique, alors que les besoins essentiels de tous sont loin d'être satisfaits.

Le deuxième principe que nous voudrions poser est celui du **partage de l'effort en capital**.

Investir fortement dans un bien durable de qualité est, on l'a vu, une manière pour le citoyen de protéger son capital, de se stabiliser et de s'intégrer dans son milieu d'accueil sans pour autant se condamner à y rester définitivement s'il y existe un marché du logement suffisamment vaste. Cette dernière condition exclut d'ailleurs immédiatement la conception suivant laquelle favoriser l'accession sociale reviendrait à aider les organismes HLM à revendre aux locataires le logement qu'ils occupent. Il est évident en effet qu'un appartement intégré à une structure HLM ne présente pas le caractère de fongibilité indispensable dans un marché structuré du logement et que sa vente ou plutôt sa tentative de vente au locataire ne saurait, dans la plupart des cas, que pérenniser un tissu urbain existant de qualité médiocre.

Il est clair en effet qu'en voulant accéder à la propriété, le citoyen souhaite acquérir un bien de marché, c'est-à-dire avec un choix possible et une stratégie d'acquisition et non en fonction d'une opportunité qui lui est offerte ou dictée par son bailleur du moment. Il souhaite d'autre part, et c'est une deuxième caractéristique essentielle d'un bien de marché, pouvoir éventuellement revendre plus tard ce bien dans les meilleures conditions possibles, ce qui est évidemment moins facile s'il est enchâssé dans un ensemble HLM constitué, au moins en partie, de logements locatifs. Ce n'est que dans ces conditions qu'il sera prêt à apporter un capital destiné à l'acquisition d'un logement.

Le principe du partage de l'effort en capital s'applique aussi bien aux entreprises cotisant au 1% qu'aux citoyens pris individuellement. Ici aussi, le mauvais rendement d'un système que l'on n'a pas voulu sérieusement réformer –le 1%- a conduit à tirer des conclusions erronées. Les entreprises seraient tout à fait prêtes, si on voulait bien leur en donner la possibilité, à coopérer à de nouveaux

dispositifs voire à augmenter leur effort si on le défiscalisait. Elles n'ont en effet aucun intérêt à employer des travailleurs stressés par des heures de transport ou les incertitudes de logement, devenues extrêmement fréquentes en zone urbaine du fait de la progression du taux des divorces. Elles ont au contraire, conformément à la philosophie d'origine du logement social, intérêt à stabiliser dans leurs rangs un personnel de qualité.

De façon plus générale, partager l'effort en capital est aussi une manière de solidariser le corps social et d'adhérer ensemble à un objectif national ou, si l'on préfère, européen : faire en sorte qu'il n'y ait plus de bernard-l'hermite sans coquille et que personne ne soit laissé pour compte dans la quête d'une condition essentielle du bien-être, la possession d'un toit pour soi et les siens.

Actuellement, seuls les citoyens les plus aisés et les entreprises les plus solides sont en mesure d'y accéder. Quelle injustice !

Le principe une fois admis, il devient naturellement indispensable de favoriser et non de décourager ou de supprimer tous les dispositifs qui concourent à partager l'investissement dans le logement, que la propriété du logement soit le fait du citoyen pris individuellement ou de la collectivité à laquelle il appartient (association, coopérative, mutuelle, fédération sportive ou autre).

Souhaitable pour des raisons de principe, ce partage est également devenu indispensable, tout simplement pour des raisons de capacité financière. L'Etat est désormais incapable, on le constate de manière de plus en plus évidente, de fournir au secteur HLM, dans sa forme actuelle, les moyens dont il a besoin pour assumer son double rôle imposé de constructeur et de bailleur. C'est donc grâce à un partage de la ressource en capital que les constructeurs HLM pourront s'orienter vers un rôle nouveau, celui de promoteur social. Encore faut-il que l'Europe « libérale » les y autorise...

Troisième principe : **ne pas associer obligatoirement construction et gestion.**

L'un des fondements du système HLM actuel est que celui qui construit s'occupe également de l'attribution des logements et de leur administration. Or, cette confusion des genres génère de nombreux inconvénients. Outre le fait qu'en général il est difficile de bien faire plusieurs métiers à la fois, elle apporte avec elle des effets pervers.

Nous en avons déjà rencontré plusieurs : spéculation sur le foncier de la part des organismes HLM, gestion de plus en plus inspirée par des considérations purement financières, laxisme dans l'application des règles de bases du logement social, désintérêt pour les questions d'environnement, immobilisme en matière d'urbanisme. Loin de nous d'ailleurs l'idée de rendre les organismes HLM seuls responsables de la situation. Il s'agit surtout d'un phénomène d'ossification d'une

organisation devenue inadaptée à la société actuelle et que l'on essaye de faire survivre à coups de contraintes supplémentaires, de règlements non observés, d'obligations non tenues : l'attribution de logements sociaux est d'autant plus sensible politiquement que le produit devient rare et l'idée même de remettre en cause quoi que ce soit déclenche une peur panique chez la plupart des « politiques » à qui la gestion des problèmes de communication laisseraient le loisir de s'intéresser sérieusement au sujet et d'en découvrir la pratique quotidienne et réelle.

Pourtant, les réalités sont bien là et la conséquence principale de la confusion des genres est d'avoir créé, dans certains cas, de véritables administrations, armées de plusieurs milliers de quasi-fonctionnaires à statut. Il est d'ailleurs piquant de constater que, pour certains Offices notamment, les dirigeants en sont des dirigeants politiques qui, sans concevoir semble-t-il l'humour de leur propre situation, se réclament quotidiennement du libéralisme le plus ardent. Inutile de dire que les maires et surtout la clientèle forcée de ces offices se trouvent dans des situations de « dialogue » assez limitées face à de telles machines : que peut une commune de quelques milliers d'habitants face à des offices d'HLM qui alignent parfois plusieurs dizaines de milliers de logements et qui sont dirigés par des potentats de département ?

Le principe même de mêler au sein de la même organisation, lorsqu'il s'agit d'Offices, des politiques dont le rôle est de défendre la population et des intérêts de constructeurs donc principalement financiers est à notre avis erroné. Cela n'exclut évidemment pas qu'il puisse exister des Offices bien gérés et que, comme à l'époque de la défunte URSS, on ne puisse pas tenter de bien accommoder localement une mauvaise recette !

Dans le cas des SA (ou Entreprises Sociales de l'Habitat), au contraire des Offices, les intérêts commerciaux s'imposent de plus en plus, ce qui est normal. Mais autant la formule fonctionne pour des immeubles modernes, sécurisés, sur des terrains adaptés, avec des loyers en décalage normal par rapport au marché, autant elle est incapable de résoudre les problèmes posés par le parc existant.

La plupart des SA et certains offices, par leur poids et la qualité de leur management technique, ont atteint un niveau de qualité de construction intéressant, sous réserve d'une architecture qui doit encore se libérer totalement du « style HLM » obstinément imposé pour des raisons principalement financières mais parfois encore aussi par le caractère décalé de la culture de leurs dirigeants.

Dans les deux cas, ce n'est pas leur métier que de se constituer en gestionnaires appliquant des règlements qu'ils ont objectivement intérêt à détourner de leur

inspiration pour les rendre applicables et les intégrer à leurs propres contraintes, lesquelles sont principalement d'ordre financier.

De fait, le problème essentiel, c'est celui de la finance. Obliger les constructeurs à gérer un énorme parc de qualité moyenne à faible, c'est les obliger à consacrer des moyens financiers considérables (même en période de faibles taux d'intérêt) à financer inutilement des immobilisations de terrains, des pertes si les loyers ne sont pas perçus, du contentieux et des frais généraux. **Tout ceci n'a pas grand chose à voir avec une mission essentielle : la construction de logement de qualité à un coût aussi faible que possible. Cette mission se distingue d'une autre, qui consiste à gérer dans les meilleures conditions de justice et d'efficacité une denrée rare : la jouissance d'un logement social dans des conditions d'environnement, de transport et de sécurité optimales.**

Ces moyens financiers, Offices et ESH les recherchent naturellement au niveau de l'Etat, qui finit par ne plus savoir très bien s'il finance du fonds de roulement (les créances impayées, l'entretien d'un parc vétuste) ou des investissements (rénovations, constructions). Dans la pratique, les bailleurs, qui gèrent bien évidemment le coût moyen de leurs ressources, ont tout intérêt à entretenir l'ambiguïté, car les moyens financiers publics à moyen terme reviennent moins cher que les ressources d'origine bancaire à court terme.

Les moyens financiers ainsi gaspillés ou si l'on préfère, mal utilisés, manquent alors pour tous les types d'interventions coûteuses nécessaires dans le marché foncier d'aujourd'hui : accession sociale, intervention dans les zones où le foncier est cher, évolution vers la Haute Qualité Environnementale généralisée (sous certaines réserves).

En agissant ainsi, on combat aussi, dans les faits la vraie mixité sociale, celle qui consiste non pas à « convaincre » quelques titulaires de revenus relativement élevés de rester en HLM alors que l'offre globale en est insuffisante, mais à faire en sorte que le tissu social général en matière de logement soit harmonieux et non scindé, et de plus en plus, entre zones pauvres et zones riches.

Enfin l'intégration verticale qui préside au fonctionnement du secteur a également une conséquence redoutable car elle le cloisonne entre organismes concurrents, de culture différentes, ayant parfois des statuts différents (Offices, ESH) et dont les « chefs à plumes » n'ont pas forcément d'excellentes relations entre eux. Or, certains types d'opérations, par exemple le relogement préalable des locataires pour les opérations de démolition-reconstruction ou l'arbitrage des droits de réservation pour le 1% nécessitent une coopération totale entre les bailleurs, faute de quoi la paralysie d'excellentes idées est assurée. Les conditions

préalables à une opération d'urbanisme deviennent en effet dans la pratique irréalisables, si ce n'est de façon marginale.

Quatrième principe : **la séparation des ambitions sociales**

Pour être bien assurées, les fonctions techniques que doivent assurer les organismes de logement social devraient, on l'a vu, être bien délimitées. Cela vaut aussi pour les ambitions sociales qu'ils veulent remplir. En effet, celle qui consiste à donner à chaque Français un toit d'une qualité suffisante dans un environnement acceptable, quel que soit son niveau de revenu et sa condition, semble amplement suffisante pour qu'on n'essaie pas de la rendre plus difficile encore qu'elle ne l'est. C'est pourtant ce que l'on fait en chargeant la barque d'objectifs supplémentaires, telles que l'« insertion par le logement » ou la « mixité sociale ».

Ces objectifs sont sans doute généreux en eux-mêmes mais il est parfaitement injustifié de chercher à les faire assumer de façon exclusive par le logement social, sous sa seule forme locative qui plus est.

Tout d'abord, ces concepts ont un caractère générique et flou. Autant l'accession à la propriété a effectivement un effet d'insertion dans la société, autant on ne voit pas en quoi un logement locatif « insère » dans la société, sauf s'il s'agit naturellement d'insérer de force parmi d'autres locataires plus ou moins récalcitrants à qui on ne demande pas leur avis, des familles présentant des difficultés de voisinage avérées ou potentielles. Autrement dit, il s'agit de se livrer à des expériences sociales aux dépens de gens qui ne peuvent pas se défendre : demande-t-on à des copropriétaires d'un immeuble cosu de recevoir comme voisins des gens à la seule fin de les « insérer » socialement ?

Quant à la « mixité sociale », il paraît particulièrement antisocial d'en faire « bénéficier » le seul secteur social : le concept va de soi au niveau global et c'est une ambition louable que nous cherchons tous (ou presque tous) à réaliser. Mais lorsqu'il s'applique au seul logement social, il revient dans les faits à dispenser les zones résidentielles de mixité, donc à accepter l'idée de ghettos de luxe. Ici aussi, on fait porter à un concept une signification antinomique avec son essence même : il devient une antiphrase. Quelle aberration et quelle hypocrisie !

Il est par contre indispensable d'éviter toute forme d'exclusion et c'est ici que le professionnalisme est vraiment nécessaire. Qu'on pense à la SONACOTRA qui, au prix d'une image de marque longtemps négative, a réussi, dans le cadre d'une politique générale du logement incompatible avec la solution définitive du problème, à apporter beaucoup à de nombreux immigrés sans famille et à développer un véritable savoir-faire.

Qu'on pense aussi à certaines associations comme HABITAT et HUMANISME, qui ont réalisé un gros travail pour loger des familles en mal d'insertion.

Encore faut-il, et c'est là une raison supplémentaire de mettre fin à l'intégration verticale dans le logement social, donner aux bailleurs « spécialistes » les moyens de travailler pour leurs clientèles particulières tant sur le plan financier que juridique et éviter le désastreux système des quotas de telle ou telle catégorie imposés aux bailleurs généraux, faute de la confiance et du soutien nécessaires à accorder aux organismes spécialisés qui tiennent la route.

Les situations sociales difficiles ne se résolvent pas à coup de mesures globales qui ne font que déplacer les problèmes voire les péjorer, mais par un travail de terrain associant des spécialistes connaissant bien les problèmes. Elles restent en tous cas insolubles dans le cadre du « tout-locatif ». S'il en était autrement, on s'en serait aperçu depuis le temps que le système fonctionne. A quoi bon appliquer la méthode Coué lorsque, année après année, il devient de plus en plus évident que le bateau fait eau ?

Séparer les ambitions sociales, c'est aussi clarifier la notion d'« accompagnement social ». Celle-ci recouvre en effet, on l'a vu, les idées bien différentes que les uns et les autres se font de l'aide à la personne. Mais il est clair que si le soutien ou si l'on préfère l'accompagnement offert à une famille qui a de réelles difficultés peut relever de la charité (associations caritatives) ou de la justice sociale (CCAS, Directions de la Vie Sociale des départements etc.), il n'a rien à voir avec le logement social et son organisation.

Pour nous, le logement « social » est par définition un cadre collectif et contractuel, dont la finalité est d'être un mécanisme correcteur du marché, aussi souple que possible et de contribuer à un mouvement tectonique permettant à chacun, par arbitrages successifs de son patrimoine immobilier, de rejoindre, par ses propres moyens, le régime général de l'accession à la propriété ou, s'il le préfère, du marché locatif.

Cette ambition est très différente de celle qui, pour des raisons de justice sociale, vise à apporter un appui à des personnes en difficulté occasionnelle ou permanente et encore davantage d'une conception caritative visant à prioriser les besoins des uns ou des autres en fonction de critères moraux ou sociaux, qu'ils soient d'inspiration confessionnelle ou simplement humanistes. Cela ne veut évidemment pas dire que la solidarité ne doit pas s'exprimer, et puissamment. Mais il ne faut pas confondre les registres, sans quoi les droits de tous se verront nécessairement obérer par les privilèges accordés à quelques-uns.

Cinquième principe : **travailler l'urbanisme avant tout ou, si l'on préfère, le principe de qualité.**

Les problèmes de sécurité apparus dans les zones HLM ou à prédominance HLM ne sont, bien sûr, pas exclusivement dus au type d'habitat majoritaire dans ces zones. Il n'en reste pas moins que la concentration de zones denses exclusivement réservées à un logement locatif de qualité moyenne, qui quoiqu'on en dise ne se trouve pas sérieusement remise en cause par la politique poursuivie depuis des années sous des gouvernements de couleurs politiques différentes, reste un facteur essentiel d'insécurité qui se combine à d'autres. L'échec global de l'Education Nationale en tant qu'orienteur et son incapacité à faire face seule au déficit éducatif en est un. Le fait de privilégier systématiquement l'exigence ou le caprice du consommateur aux dépens de l'éthique du citoyen, en est un autre. L'inversion des valeurs pratiquée par un système social qui pénalise sans le vouloir ceux qui cherchent à s'en sortir de façon autonome en est un troisième. L'élimination progressive, par démagogie à courte vue, de tout ce qui favorise le ciment social ou la valorisation de l'expérience comme le service national, agit tout aussi négativement. La généralisation, dans l'un des pays les plus riches de la planète, de politiques budgétaristes à court terme dépourvues de desseins nationaux ou européens mobilisateurs aggrave le mal. L'absence de prise en compte des véritables aspirations populaires par la droite comme hélas parfois par la gauche, couronne le tout.

Un urbanisme de qualité est, dans ce contexte, une base essentielle et durable d'une bonne qualité de vie sociale, et de la vie en général. S'il n'est pas une condition suffisante de la paix sociale ; il en est une condition nécessaire.

Or, dans la conception actuelle, l'urbanisme « social » s'impose aux collectivités territoriales qui sont censées être responsables de l'urbanisme en général.

Il les effraie, principalement parce qu'il est basé sur un système de répartition locative que les décideurs locaux ne maîtrisent pas encore vraiment. Surtout, ils ne peuvent en assurer la police, au sens noble du terme, que nominalement alors que la responsabilité de l'ordre public leur y appartient bel et bien. A l'inverse certains d'entre eux, il faut le dire, cherchent encore à en tirer un profit politique, assez illusoire d'ailleurs, en se constituant une clientèle dépendante lors qu'ils sont arrivés, par le biais d'Offices d'HLM municipaux ou d'un quadrillage politique, à maîtriser l'essentiel des attributions de logement.

Dans un cas comme dans l'autre, on est bien loin des intérêts de la population : certains élus résistent jusqu'au bout dans des forteresses de l'égoïsme réservées aux riches tandis que d'autres ont cherché à remplacer les patrons chrétiens

« bienfaiteurs » de leurs ouvriers en se constituant des réseaux de dépendance fonds sur la distribution conditionnelle d'une denrée rare.

Ici aussi, le « tout locatif » montre ses limites, parce qu'il aliène la liberté du citoyen. Les très nombreux citoyens à qui le marché du logement actuel ne peut offrir ce qu'ils désirent à des prix qu'ils puissent assumer ne sont pas là pour servir d'enjeu à la politique politicienne, ils attendent des responsables politiques, précisément, une vraie réponse à leur problème.

Le système du « tout locatif » intégré impose aussi des conceptions étroitement budgétaristes, qui n'ont qu'un lointain rapport avec une saine gestion des finances.

Le constructeur étant le bailleur, il charge son bilan de la propriété des sols. Dans des zones fortement urbanisées où le terrain est cher, ceci exclut la constitution d'un environnement de qualité qui, bien sûr, est jugé « trop cher » puisque l'on a surinvesti dans l'acquisition des terrains et qu'on a donc, paraît-il, plus les moyens d'investir dans la qualité environnementale. Il n'est que de visiter les sites de banlieue pour rencontrer ces pseudo jardins publics à base de béton et de quelques arbrisseaux étiques, où des tubes en acier mal repeints et des jardinières en aggloméré tiennent lieu d'éléments décoratifs en contrepoint des tags, des caddies abandonnés et des abris à poubelles douteux. Il faut en finir avec cette conception surannée et dégradante, toujours et trop largement tolérée. L'urbanisme de la construction sociale doit être, au minimum, de la même qualité que celui de la résidence privée. Le peuple aussi a droit au beau et au bien.

Ce n'est pas l'effet du hasard, si aujourd'hui la rénovation des cités-jardins des années trente est furieusement « tendance ». C'est tout simplement qu'à l'époque, il y avait des gens intelligents qui avaient compris que le « cheap » en matière de logement social était une sottise.

Ce n'est pas non plus un hasard si dans certains pays étrangers où le foncier est encore plus cher et l'espace bien plus mesuré qu'en France, on arrive à des résultats beaucoup plus convaincants.

Faire évoluer un système complexe, bénéficiant d'une culture stable et qui a mis en place de nombreuses rentes de situation tant dans l'encadrement de certaines structures que chez certaines catégories de locataires ou au sein du monde politique, est une entreprise délicate, peut-être une gageure. Mais l'entreprise est indispensable car on ne peut indéfiniment, sous peine de risques sociaux graves, refuser de réformer et d'assumer ses responsabilités politiques, c'est-à-dire de répondre dans les faits aux attentes essentielles des citoyens.

Il convient donc de se fixer des objectifs réalistes mais non immédiats, d'éviter toute brutalité dans l'application sans pour autant se laisser détourner des buts fixés dans l'application des principes et surtout d'orienter les partenaires actuels du logement, privés et publics, vers des actions positives et mobilisatrices.

Bien entendu, sous peine de déclencher un malstrom protestataire, il est hors de question de rendre rétroactive les mesures nouvelles qui paraîtraient nécessaires. Elles ne sauraient par conséquent s'appliquer qu'à de nouvelles constructions, donc prendre du temps pour produire leur effet. Quels sont les points les plus susceptibles d'être corrigés ou amendés ?

Le mode de fixation des loyers fait partie des curiosités du système actuel et il est, de par son caractère artificiel, l'un des principaux responsables de l'impasse. Il est en effet conçu de manière à évoluer suivant une courbe - ou plutôt un escalier très plat- qui ne reflète en aucune manière l'évolution du marché. Il en résulte que le différentiel entre les deux évolutions ne peut qu'augmenter, poussant ainsi les locataires à se stabiliser plus ou moins définitivement dans leur logement. Le retour –ou l'accès- au marché libre du logement leur est en effet fermé par un effet de cliquet bien facile à comprendre. Lorsqu'on paie entre les deux tiers voire le tiers (en Région Parisienne) du prix « normal », on ne peut qu'hésiter à déménager si l'on a des revenus modestes, quitte à accepter des conditions de vie parfois limites.

On voit d'autre part des locataires refuser des réhabilitations, synonymes pour eux d'augmentations de loyers, mais contribuant ainsi objectivement à la dégradation du patrimoine.

Par contre, il n'est pas exceptionnel dans les zones les plus favorisées, tant l'idée de quasi-propriété du HLM locatif est communément admise, de voir des personnes ayant atteint l'âge de la retraite et disposant, grâce aux économies réalisées sur le loyer au fil des ans d'une modeste résidence secondaire en province, alterner les séjours en zone urbaine et à la campagne. De fait, pourquoi abandonner un pied-à-terre qu'on a eu tant de mal à obtenir et qui peut profiter aux enfants si l'on se « débrouille » bien ?

Et du point de vue du bailleur, pourquoi se priver de locataires qui paient bien et ne créent aucun problème, cependant qu'on continue tranquillement à expulser pour dettes locatives des gens...qui grossiront inévitablement le fichier des mal-logés et reviendront un jour dans le parc d'un autre bailleur via un « contingent préfecture » ?

Ce ne sont là que quelques effets pervers du système actuel, celui d'une quasi-propriété à un prix déconnecté du marché.

Une première réforme à envisager consisterait donc, semble-t-il, à « agraffer » les loyers sur un indice moyen du marché régional (vu les disparités énormes qui existent entre la Région Parisienne qui représente 20% du marché national, et la province) et sur la durée d'occupation plutôt que sur des facteurs aberrants tels que l'ancienneté ou le type de la construction, voire sa rénovation puisque celle-ci est souvent en grande partie financée par l'Etat.

Bien entendu, le facteur d'agrafage doit varier en fonction du type de logement mais il ne doit en aucun cas avoir pour conséquence de pénaliser l'amélioration des conditions de vie. Le but à obtenir est de décourager l'installation définitive en HLM locatif de ceux des locataires dont les revenus évoluent favorablement par rapport aux plafonds fixés et ce pour une raison très simple. Sous sa forme actuelle, l'offre n'est constituée que de la somme des vacances, proportionnellement de moins en moins nombreuses, et des constructions nouvelles dont le rythme baisse constamment du fait de l'insuffisance de foncier. La demande, elle, explose sous l'influence de puissants facteurs : décohabitation, dégradation de la situation économique, taux des divorces en zone urbaine et dans une plus modeste mesure, immigration de travailleurs nouveaux en provenance de l'extérieur mais aussi de l'intérieur de l'Europe. Encore faudrait-il soustraire de l'offre les logements sociaux qu'on voudrait vendre à leurs occupants et rajouter bientôt à la demande l'effet du papy-boom car il faudra bien permettre au nombre grandissant de retraités ne disposant que d'un faible revenu de disposer –pas nécessairement dans leur lieu de résidence professionnelle- d'un logement à bon marché. Il ne faut pas avoir fait Polytechnique ou l'ENA pour comprendre que, dans la forme où elle est posée actuellement, l'équation est impossible à résoudre. Il suffit de savoir faire des additions et des soustractions.

La première mesure envisagée est donc le raccrochage au marché, à pratiquer avec modération. Ne parlons pas ici de l'application du « surloyer » qui n'est au final qu'un prétexte permettant au contraire au bailleur de conserver *in situ* des clients plus solvables.

Corrélativement, une deuxième réforme paraît nécessaire : **la suppression du droit au maintien dans les lieux (à ne pas confondre, bien évidemment, avec le droit au logement).**

Il est clair que tant que ce principe est appliqué dans sa forme actuelle, il est impossible de mettre fin à la quasi-propriété HLM et aux problèmes techniques qu'elle engendre.

Mais il est aussi et surtout très difficile d'assurer la paix sociale dans les meilleurs conditions possibles puisqu'on rend impraticable toute forme de police des lieux,

qu'elle soit exercée par le bailleur (toujours lui) ou par le maire, avec l'appui de la justice.

Le maire ne pouvant ester en justice pour défendre ses administrés, la seule sanction juste et efficace possible vis-à-vis de locataires trublions ou dangereux est la résolution du bail. Elle devient plus ou moins impossible à envisager, d'une part parce qu'il n'y a pas à proprement parler de bail limité dans le temps, d'autre part parce l'on a institutionnalisé la sanctuarisation des quelques auteurs de trouble.

Alors qu'un bailleur privé a légalement le droit d'expulser, avec beaucoup de difficultés certes mais avec quelques chances de succès, un locataire qui ne respecte pas ses obligations, il n'en va pas de même pour le « bailleur » social dont les responsabilités sociales sont beaucoup plus importantes.

Le résultat de cette belle construction juridique, c'est qu'on voit régulièrement de braves gens se faire expulser de leur HLM pour des raisons strictement financières, alors que de petites frappes de quartier peuvent pourrir la vie de leurs cages d'escalier voire de nombreux autres citoyens sans courir le moindre risque. Ceci donne d'ailleurs un profond sentiment d'injustice à aux voisins qui n'ont pas à subir les conséquences d'une telle indulgence et ne peuvent la comprendre

On décrédibilise ainsi totalement l'autorité locale, laquelle ne peut que se borner à des protestations platoniques vis-à-vis des contrevenants ainsi que la police, qui a l'impression de remplir le tonneau des Danaïdes et finit un jour par s'en lasser.

En fait d'ailleurs, la seule éventualité d'une sanction locative suffirait, dans la plupart des cas, à ramener à la raison les auteurs d'incivilités persistantes ou de délits plus graves. C'est le fait de se priver par principe de ce moyen de pression qui pose problème, alors qu'il paraît parfaitement légitime d'affirmer le principe d'un contrat social entre le bénéficiaire d'une aide qui devient de plus en plus un privilège et la collectivité qui finance cette aide. Cela provient sans doute d'une regrettable confusion entre le droit au logement, dont la reconnaissance est juste, indispensable voire insuffisante aujourd'hui et l'octroi d'une rente définitive sans contrepartie, qui crée les problèmes, prive de nombreux postulants, précisément, de leur droit au logement et donne une mauvaise image de marque au logement social. Ce déficit d'image des HLM, à son tour, ne manque pas de contribuer, à travers l'incompréhension de nombreux élus, un déficit de construction alors que les besoins n'ont jamais été aussi grands et que les « solutions » coercitives ont montré leurs limites.

On pourrait même dire que le droit au maintien dans les lieux tue le droit au logement, en rendant plus ou moins impossibles les échanges de logements, pourtant très utiles et en institutionnalisant dans les faits certains abus criants (transmission des logements aux descendants, confusion entre les utilisateurs du logement etc.).

Troisième mesure à envisager : **la ré application progressive et stricte des règles**. Plafonds, règlement d'occupation, surveillance stricte de la qualité des occupants à habiter les lieux, obligations d'entretien du bailleur, intervention de l'Etat garant des loyers vis-à-vis des bailleurs dans le cadre de leur mission, suppression des expulsions pour défaut de paiement des loyers, tout cela existe mais, comme trop souvent en France, le manque de courage dans la gestion du quotidien conduit à faire travailler un système sans en faire appliquer les règles et à vouloir faire tourner un moteur sans huile, avec les inévitables conséquences que cela entraîne.

Réenclencher brutalement la première vitesse serait évidemment irréaliste voire socialement dangereux. Mais il est indispensable et préalable à une nouvelle démarche favorisant l'accès généralisé, de restaurer un climat de rigueur, de respect et de justice et de cesser de privilégier le double langage, le social mal compris, l'injustice sociale et les tricheries diverses. Il faut que la pratique du logement social cesse de démentir les principes affichés de ce qui fut un Mouvement, ce nom même impliquant une dynamique et une éthique.

Dans le même esprit, il est devenu indispensable de **mettre en place un système de baux** qui en soient vraiment. Clairement limités dans le temps et proches du droit privé, indexés, non transférables, ils devraient stipuler d'office le non renouvellement en cas de troubles caractérisés à l'ordre public et de dépassement des plafonds au-delà d'un pourcentage minime. La pratique du surloyer, qui est une tricherie en même temps qu'une injustice légalisée, doit être abandonnée. Quand elle est automatique, l'application de la loi est plus facile et plus facilement compréhensible par les citoyens, locataires ou non.

La reprise en main du système ne saurait évidemment pas être rétroactive. Elle devrait par contre s'appliquer à toutes les nouvelles attributions.

Rendre le locatif plus juste et restaurer son esprit d'origine qui est d'aider temporairement les personnes à exercer leur choix de vie à travers le libre choix de leur logement est une bonne chose. C'est aussi réintroduire la notion de responsabilité et la motivation à l'ascension sociale. C'est permettre à tous de bénéficier de l'appel à la solidarité, en lui rendant son caractère limité et exceptionnel et non en exclure de très nombreux citoyens à force de vouloir en donner le bénéfice total à certains. Il faudra de toutes façons, à un moment donné,

entre appliquer l'injustice sociale à un nombre croissant de Français et maintenir par principe des pratiques incompatibles avec l'objectif recherché.

En contrepartie, les opportunités du logement social doivent être uniformément étendues à tous et simplifiées en évitant la multiplication de systèmes divers baptisés de sigles en évolution constante. Tout cela finit par donner l'impression que les « HLM » sont un concours Lépine permanent pour technocrates, dans lequel les sigles et les financements spéciaux disparaissent aussi vite qu'ils sont arrivés, les règles du jeu ne sont plus prises au sérieux tellement elles changent souvent. Quant aux ministres, le caractère péremptoire et définitif de leurs déclarations n'a d'égal que leur inefficacité.

Une autre réforme concernerait **le droit des sols et les règles d'évaluation foncières**. Il semble étrange que des organismes qui sont exclusivement des bailleurs investissent des sommes importantes dans la propriété des sols, surtout lorsqu'on sait que le patrimoine le plus rentable pour un organisme HLM est la barre ou la tour ancienne de moyenne dimension, implantée dans une zone faiblement risquée, avec des financements amortis.

On se situe là véritablement aux antipodes du bien social.

Au lieu d'économiser sur l'acquisition d'un foncier inutile à un bailleur structurel, on investit des sommes considérables dans la propriété du sol et on spéculé sur la plus-value de celui-ci, alors que la revente en est, compte tenu de l'activité pratiquée, extrêmement aléatoire. Ces capitaux seraient sans doute beaucoup mieux investis dans la qualité de la construction, de l'architecture voire de l'urbanisme local ou dans des services sociaux (crèches, transports, équipements sportifs) afin de revaloriser l'image du logement social, qui en a bien besoin.

Au lieu de permettre un urbanisme évolutif, on maintient artificiellement en vie des logements à la limite de l'indécence, sans ascenseurs, sans accès handicapés, sales, dans un environnement qui n'en est pas un.

En attendant, il paraît indispensable d'aider les collectivités locales à acquérir du foncier stratégique et à reprendre la main pour pouvoir exercer leurs responsabilités d'urbanisme dans l'esprit de la décentralisation.

Faute d'espace en effet, les problèmes sont insolubles et l'on discute à côté du réel.

Pourquoi pas, par exemple, des opérations de rachat bail (lease-back) qui permettraient aux collectivités ou à des organismes financiers spécialisés de racheter le sol des constructions HLM et de le relouer aux Offices ou ESH ? Le risque est faible et l'activité peut être rentable, sous réserve d'un assouplissement approprié de l'encadrement financier des HLM.

Tout ceci implique de réactiver la création d'agences foncières publiques dans les zones de spéculation immobilière, de faciliter par des mesures comptables et administratives l'achat de foncier socialement utile par les collectivités au lieu de les décourager et de prévoir un certain nombre de cas (successions non réglées au bout de 5 ans, déchet immobilier de sinistres financiers, squats) dans lesquels la collectivité sociale responsable pourrait entrer en possession du bien, en exercer les responsabilités de gestion courante et le mettre par bail à la disposition de bailleurs spécialisés dans le domaine du logement social.

Les bailleurs sociaux n'ont pas vocation à administrer l'espace, car c'est là une prérogative des collectivités territoriales et cela ne correspond, ni à leur compétence, ni à leur culture. Ils ont vocation à rester dans leur rôle et à assumer pleinement celui-ci qui consiste à fournir à tout citoyen ne souhaitant pas accéder, pendant le temps nécessaire, là où il le souhaite, un logement de qualité dont il puisse jouir paisiblement avec sa famille.

Telles sont différentes mesures préalables qu'on pourrait envisager, dans le cadre d'une politique résolue, tenant compte des réalités et recherchant l'intérêt de la majorité des citoyens les moins favorisés. Esquissons maintenant les réformes, telles qu'on peut déjà les rêver, dans une vision à moyen terme qui voudrait s'opposer au cours erratique et généralement assez inefficace auquel l'autorité politique nous a habitués depuis des années. Il s'agit maintenant de s'appuyer résolument sur les partenaires qui comptent vraiment, de bien définir leur rôle respectif et les pouvoirs et moyens qui s'y attachent.

Acteurs aujourd'hui cachés mais incontournables, les collectivités territoriales doivent devenir, officiellement pourrait-on dire, le pivot du système. A l'heure actuelle, dans ce domaine comme dans bien d'autres comme l'éducation et l'urbanisme, les conséquences pratiques de la décentralisation n'ont toujours pas été tirées. Des combats d'arrière-garde sont menés pour empêcher les collectivités de prendre en main, dans un cadre défini et contrôlé par l'Etat, les destinées du logement de tous les Français sur le territoire qui est le leur.

On a en effet perdu de vue le fait que construire des logements, c'est d'abord faire de l'urbanisme et que, pour s'intégrer au territoire dans les meilleures conditions possibles, celui-ci doit d'abord être pensé globalement avant d'être décliné, entre autres, en logements. C'est d'ailleurs pour cela que les PLH relèvent maintenant, tout au moins théoriquement, de la compétence des communautés (EPCI). Mais combien de PLH, quand ils existent, ont été conçus après les POS ou les PLU, ce qui leur retire toute signification ?

L'acte d'investissement en logement en un lieu donné doit donc, préalablement, prendre en compte une situation urbaine spécifique, généralement de caractère régional.

Il doit aussi mobiliser les ressources financières, en assurant une conjonction optimale de trois efforts : celui du futur habitant lui-même, celui de l'entreprise ou de l'administration dont il tire son revenu et qui lui demande de se déplacer pour travailler et celui de la collectivité nationale.

Et dans les deux cas qui est le mieux placé pour assurer la coordination de tout cela ?

Sans nul doute les collectivités territoriales et très probablement les Régions car ce sont elles qui présentent les caractéristiques les plus pertinentes en termes d'habitat et aussi de moyens.

Les régions les plus riches et les plus urbanisées, comme l'Ile-de-France sont généralement celles où les problèmes de logement sont les plus aigus. La richesse économique est en effet souvent associée à la cherté et à la rareté du foncier. Les besoins des entreprises y sont aussi les plus importants car les problèmes de transports, de sécurité, d'environnement donc de stress du personnel, y pèsent le plus lourd. Il faut aussi penser aux autres partenaires concernés par le logement : l'Université et ses enseignants ou étudiants, les services sociaux des Départements et des EPCI, les administrations et leurs fonctionnaires dont certains comme les policiers vivent des situations difficiles.

A l'inverse, les revenus moyens de la population sont aussi, en général, plus importants.

Enfin, la région est en principe un épicycle au niveau de l'urbanisme général et des transports. Elle est politiquement beaucoup plus sensible que l'Etat et son cadre permettrait aux citoyens de faire enfin valoir le large mécontentement qui est légitimement le leur devant l'impuissance du système actuel, qui génère beaucoup d'autosatisfaction au niveau officiel mais, proportionnellement, satisfait de moins en moins les besoins.

En régionalisant l'effort pour le logement, on peut donc mieux coordonner, mieux adapter l'effort des uns et des autres et mieux assurer la discipline des collectivités locales les plus récalcitrantes à la vraie mixité sociale, celle qui touche tous les territoires et non un patrimoine spécifique, artificiellement isolé. L'effort de la collectivité nationale pourrait être relayé par les contrats Etat-Région comme dans d'autres domaines, dans la mesure où ces contrats perdureront.

La Région, animateur et coordonnateur principal de l'accession et de la location sociales, tel nous paraît être un cadre d'avenir pour travailler. Equilibre des marchés locatifs et d'accession publics et privés, logement spécialisé beaucoup plus facile à équilibrer, meilleure pertinence des mesures d'encadrement,

cohérence avec d'autres compétences régionales (transports, lycées et IUT, urbanisme), échanges de savoir avec les échelons européens correspondants, sont différents avantages à valoriser dans le cadre régional. En prime, on serait ainsi en cohérence avec la lettre et l'esprit de la décentralisation.

Le problème spécifique de l'attribution de logements locatifs sociaux, au lieu d'être considéré à tort comme la pierre angulaire du système, se verrait enfin ramené à ses proportions réelles. Il faut en effet mettre fin au sempiternel débat entre l'Etat, les bailleurs et les collectivités locales qui s'arrachent les fameux « contingents », sources de toutes les appréhensions, de la plupart des conflits et de toutes les situations ubuesques voire kafkaïennes. C'est ainsi qu'on voyait encore récemment des services administratifs en arriver quasiment à demander la mise à la porte de certains locataires. Ceux-ci avaient en effet le tort de n'être plus administrativement en règle car, devenus RMIstes alors qu'ils étaient entrés dans le cadre d'une attribution correspondant à une autre catégorie de mal logés, ils avaient provoqué sans le savoir une grave irrégularité administrative dans le chef du service attributaire !

Contrairement à la solution retenue pour l'instant par le gouvernement et qui valorise pour des raisons strictement politiques les départements, c'est bien la Région qui doit devenir le régulateur de ce type de problèmes dans le cadre d'une délégation assumée par les villes ou les EPCI, assortie le cas échéant de sanctions générales (éligibilité aux fonds régionaux, par exemple).

Dispose-t-elle des compétences et des moyens nécessaires ? Nous pensons qu'en puisant dans le réservoir de compétences des OPHLM ou OPAC de son territoire, une Région peut se doter sans alourdissement administratif des services et sans péjorer la situation des personnels appartenant aux offices, des ressources en personnel et en savoir-faire nécessaires.

De leur côté, les EPCI peuvent assurer le regroupement des OPHLM municipaux, souvent hétérogènes dans leurs activités, leur situation financière et leur qualité. Ils peuvent pour commencer créer des OPAC d'agglomération, construire une politique dynamique de construction, proche de la disponibilité des terrains et surtout des besoins réels de la population et établir des partenariats privilégiés avec les ESH existantes.

Les communes, enfin libres de leurs mouvements et assistées par la région et l'Etat sur une base contractuelle générale, ont quant à elles vocation à assurer l'osmose progressive entre le logement social et le logement en général en jouant sur tous les registres. Amélioration constante de la qualité du patrimoine et surtout de son entretien, intégration par l'urbanisme (un bureau-conseil régional – en Ile-de-France un service spécialisé de l'IAURIF ou du CAUE - pourrait les y

aider), contrôle de la politique d'expulsions des bailleurs pour revenir à des critères sociaux, dosage entre l'accession et le locatif, avantages collatéraux raisonnables permettant aux jeunes travailleurs et étudiants de se loger plus facilement, que de chantiers à mener pour optimiser tout cela !

Après les acteurs territoriaux, il y a aussi « ceux qui font » : le mouvement HLM et sa troupe : ESH, offices d'HLM, OPAC et coopératives, associations pour le logement et organismes spécialisés. Comment leur rôle pourrait-il évoluer ? Nous défendons le principe d'une **spécialisation des groupes HLM**.

Tout d'abord, il est devenu aberrant de chercher à privatiser de véritables services publics ou stratégiques dans le fameux cadre européen ou « mondialisant » alors qu'on accepte toujours sans sourciller l'idée qu'il doit exister en France pour construire et administrer des logements de véritables administrations, les Offices, à direction mixte politique et professionnelle. En quoi est-il nécessaire d'employer du personnel à statut pour faire un métier qui n'a plus de nos jours plus rien de régalien, c'est ce que l'on peut se demander.

La réponse est simple. Il s'agit là d'un témoin supplémentaire de l'existence d'un système dépassé et d'une conséquence de l'intégration verticale du secteur (Financement + construction + administration et gestion du logement locatif). Une évolution est donc nécessaire dans ce domaine.

Plus largement, la pratique de deux métiers par les mêmes organisations, qu'il s'agisse des Offices ou des ESH, devrait être progressivement découragée, dans la logique d'une réforme globale tournée une relance démocratique de l'accession. Maintenir le cadre de travail du secteur logement en l'état conduit à perpétuer un système boiteux, où l'Etat ne voit plus trop ce qu'il finance réellement et le contrôle encore moins, alors que la finance disponible se raréfie. Plus il y a de ministres et de cabinets officiels ou parallèles, moins il se fait de logements. Il est donc devenu indispensable de donner à ceux que l'on appelle aujourd'hui de façon révélatrice les « bailleurs », l'opportunité de choisir leur vocation principale et de faire évoluer leur image en conséquence : constructeur de logements ou bailleur locatif.

Certes, quelques organismes sont parvenus, grâce à leur professionnalisme, à réussir dans les deux métiers. Cela n'en rend pas moins la conception générale du système globalement inopérante et son rendement incompatible dans la durée avec les moyens financiers que l'Etat peut aujourd'hui consacrer à ce secteur. C'est un peu comme si l'on disait que, parce que le colonel balaie plus efficacement que l'homme du rang, il n'a qu'à désormais se charger la propreté de la caserne et que c'est là une excellente idée !

La relance de l'accession sociale est elle aussi devenue indispensable, tout le monde s'en rend plus ou moins compte aujourd'hui et plastronne à propos de mesures inefficaces ou même allant dans le mauvais sens.

L'idée qui sous-tend l'accession sociale, c'est-à-dire de doper grâce à une aide publique directe ou indirecte la construction privée au bénéfice d'accédants financièrement modestes, n'est évidemment pas nouvelle. Pour des raisons culturelles, elle est généralisée dans certains pays d'Europe, en particulier en Europe méridionale et elle a connu, là aussi sous des formes diverses, un large succès à certaines périodes en Europe Centrale ou Occidentale.

Un système a connu un large succès en RFA, par exemple, celui des BauSparkassen des années glorieuses de l'après-guerre. Au prix d'un effort personnel important, dans un contexte de développement économique rapide, il a permis à de nombreux Allemands d'accéder à un bien durable de qualité et a contribué au développement économique.

Inversement, en France comme en Angleterre, la tentation de faire vite, de tout standardiser (toujours ce préjugé social tenace à l'égard des classes financièrement les moins favorisées!) a conduit à des résultats beaucoup moins probants (Chalandonnettes, ventes de logements HLM à leurs occupants) dont on a naturellement tiré des conclusions aussi hâtives que discutables.

L'accession présente, on l'a vu, des avantages irremplaçables et elle est beaucoup mieux adaptée à l'économie de marché et (actuellement) « mondialisante » que les systèmes fondées sur des économies fermées, de plus en plus battus en brèche par une « Europe » libérale.

Mais elle présente aussi des inconvénients qu'il s'agit d'anticiper et de combattre en prenant quelques précautions.

La première d'entre elles est d'**éviter l'extrémisme** : il convient d'éviter, tout au moins dans une première approche, de vouloir pousser l'idée d'accession à ses limites. Ce serait le cas s'il fallait en ouvrir la possibilité à un public aux moyens financiers insuffisants.

En effet, une population insuffisamment avertie peut, dans la prise en compte de ses possibilités financières, sous-estimer l'effet des charges liées à la propriété et risquer le surendettement. De là à justifier, comme on l'entend trop souvent dire actuellement, qu'il vaut mieux priver tout le monde d'accession sous prétexte qu'il pourrait y en avoir trop, il y a de la marge, beaucoup de marge.

Autre précaution : **accepter l'idée que la revente de patrimoine HLM n'a rien à voir avec de l'accession sociale**. Il est essentiel, on l'a déjà évoqué, qu'un bien

acquis en accession soit fongible et « liquide », surtout pour un épargnant modeste. En effet, pour ce dernier, la sécurité constituée par la fongibilité, c'est-à-dire la possibilité de revente du bien en cas de nécessité est essentielle. Cependant, il existe des moyens de parer à ce problème.

Les organismes bailleurs pourraient, bien loin de vouloir se séparer de leur patrimoine, constituer un marché de sécurité en se portant, à l'occasion acheteurs sur des appartements ou des maisons dont l'acquéreur n'arrive plus à assumer le financement. On constituerait ainsi un filet de sécurité pour les épargnants ayant présumé de leurs forces financières ou victimes d'aléas imprévisibles mais on faciliterait aussi la prise des risques financiers par les prêteurs. Le système français de prise de garanties réelles est en effet beaucoup plus lourd que ses équivalents germaniques ou anglo-saxons (sauf en Alsace-Lorraine !).

Mais la véritable raison qui milite pour une authentique accession sociale, c'est qu'une copropriété alliant des bailleurs sociaux (pour la partie non vendue d'un immeuble) et les particuliers qui ont acheté une partie des appartements, est dans les faits ingérable.

Il faut enfin se montrer **exigeant sur la qualité de construction et sur l'urbanisme**. C'est tout à fait possible, tout au moins pour ce qui est des constructeurs HLM actuels, qui ont atteint des niveaux de qualité remarquables. Rien n'empêche, pour les promoteurs privés qui souhaiteraient travailler dans cette direction, de contractualiser des normes d'éligibilité technique au système : il s'agit de faire en sorte que le logement social, loin d'être considéré comme inférieur en qualité, se trouve au contraire valorisé et en demande dans le marché.

La quatrième, c'est **d'envisager pour l'accédant des charges financières d'une toute autre nature que celles pratiquées actuellement**. La charge financière mensuelle ne devrait pas excéder 25% des ressources du ménage car la propension à consommer des ménages à revenus faibles est forte et il convient de réserver une certaine souplesse au compte d'épargne. C'est a priori possible, compte tenu du bas niveau des taux longs du marché et à condition que l'Etat réserve une large partie de son effort actuel de financement à doper les taux ou – ce qui serait peut-être plus économique – à garantir des taux de financement maximum.

Pour cela, la durée est un facteur essentiel. Il s'agit en effet, non pas seulement de relancer l'épargne logement classique, mais de créer un véritable produit nouveau, impliquant des durées de financement de l'ordre de 35 ans, construit sur des liens forts avec le marché privé (coordination technique avec les promoteurs, normes de qualité, fongibilité, durabilité) où il retournera à terme, lorsque l'accédant le revendra pour améliorer encore le niveau de son patrimoine immobilier ou en fonction de l'évolution de ses besoins sociaux.

Bien évidemment il existe les prêts à taux zéro, mais ceux-ci ne couvrent en volume qu'une infime proportion du marché, ils sont beaucoup trop courts et trop faibles en proportion des efforts nécessaires. Ceux qui y voient une panacée n'ont pas saisi que développer un tel produit revient à une gageure : soit l'on prévoit un effort budgétaire de l'état totalement irréaliste dans le contexte actuel, soit on en limite le bénéfice à une proportion infime des accédants ce qui par hypothèse est le contraire du but recherché.

Les PTZ sont en fait un budget de « coup de pouce » permettant aux accédants, faisant généralement partie (financièrement parlant) des classes moyennes qui ont déjà réalisé l'essentiel de l'effort financier nécessaire. C'est pourquoi ce dispositif, quoique utile et donc à maintenir, ne peut avoir qu'un effet complémentaire et marginal sur une politique générale indispensable à la solution d'un problème beaucoup plus large.

Enfin, dans ce domaine comme dans d'autres, il faut **être raisonnable et planifier** car dans les faits, il sera impossible de passer brutalement d'un système axé sur le tout-locatif à un système mixte impliquant, pendant une vingtaine d'années voire davantage, une priorité donnée à l'accession, pour rechercher un nouvel équilibre social et financier.

La stratégie financière reste un élément essentiel d'une évolution favorable du système.

A l'heure actuelle, la philosophie financière qui règne dans le système HLM est de nature essentiellement administrative. On désigne un logement social locatif par le type de financement spécialisé qui lui est affecté (c'est un peu comme si, dans le secteur privé, on qualifiait un immeuble ou un bien d'investissement en fonction des conditions du banquier). C'est exactement comme pour le revenu minimum d'insertion, pour l'attribution duquel on « traite » ensemble des catégories d'attributaires qui n'ont rien à voir les uns avec les autres et qui n'ont pas les mêmes problèmes, sous prétexte qu'ils bénéficient de la même allocation. Cette conception d'essence administrative est antinomique de la solution par l'adaptation souple à un marché, la seule durablement efficace dans le contexte actuel et futur.

Elle mécanise l'Etat et ses partenaires du logement social administré dans une dialectique insoluble de type « Education Nationale », dans laquelle le subventionné consacre, souvent sans même s'en rendre compte, proportionnellement de plus en plus de moyens à la gestion de sa mission et de moins en moins à sa mission elle-même. Pendant ce temps, le subventionneur, pour des raisons politiques ou autres, souhaite subventionner de moins en moins. L'équilibre risque de se faire là où le rendement administratif se rapproche de

zéro, comme la réforme de l'Etat en donne un assez bon exemple à l'heure actuelle.

Au total, il n'y a là aucune stratégie réelle. On ne mobilise pas de l'argent en vue d'un objectif planifié, avec une évaluation permanente du rapport entre ressources et résultats, on gère des fonds d'origine hétéroclite sur une base administrative et sédimentaire.

Or, dans la ligne définie précédemment, il s'agit avant tout de développer maintenant une véritable stratégie.

Celle-ci consisterait tout d'abord à **simplifier et à clarifier l'évaluation globale des moyens financiers consacrés par le système** (Etat + Entreprises + Institutionnels + Collectivités territoriales – ressources parafiscales ou fiscales prélevées par l'Etat) **au logement social** quelle qu'en soit la nature et à publier ce bilan. Il y a lieu également d'évaluer les ressources humaines consacrées à cette mission globale par le système (Etat + Offices + ESH + CIL + collectivités territoriales).

Il s'agit ensuite, ce qui est un exercice en principe classique, de mettre sur pied un certain nombre de modèles basés, eux, sur un système (Etat + Institutionnels élargis à l'ensemble des banques de dépôt + Entreprises sur la base du 1% complet + somme générale des apports personnels raisonnables de X centaines de milliers d'accédants potentiels, lissée dans la durée).

Des variables peuvent être ensuite introduites. Parmi celles-ci, les taux des emprunts les plus longs du marché voire un emprunt spécifique de l'Etat français ou même, pourquoi pas, de plusieurs états européens. De telles ressources pourraient en effet être mobilisées en vue de la constitution d'une Caisse unique en euros. Cette caisse pourrait être destinée à l'accompagnement dans la durée de crédits à 35 ans aux particuliers, à la sécurisation des emprunts faits par les ESH ou les Offices en vue de la constitution d'un marché secondaire de l'accession, enfin aux opérations d'assurance et, pourquoi pas, d'un Livre Foncier Européen afin d'y enregistrer les opérations immobilières effectuées par les accédants.

Reste, dans un troisième temps, à **fonder l'équilibre locatif/accession** sans se laisser impressionner par l'effet d'inertie du système actuel. Celui-ci n'est pas sans mérites mais il est clairement devenu obsolète par rapport aux besoins et surtout devenu, à l'échelle de l'Europe d'ailleurs et non seulement de la France, producteur de non intégration, donc d'insécurité alors que sa finalité est, précisément, d'intégrer. Souvenons-nous en, c'est le fait d'isoler définitivement une classe sociale dans un parc immobilier spécifique qui est très largement à la base du problème, en empêchant la fluidité sociale du logement.

Dans cette perspective les ESH, qui de toutes façons devront évoluer dans le cadre européen, ont tout intérêt à prendre conscience, dans la mesure où elles ne l'ont pas déjà fait, qu'elles constituent aux yeux d'investisseurs étrangers un « risque » excellent. Actives sur un territoire européen sans aléas politiques sérieux, dans un secteur non cyclique, avec des revenus logiquement en hausse à terme, et disposant d'un patrimoine foncier très solide et souvent diversifié, générateur de revenus réguliers, ces entreprises constituent même, potentiellement, une cible pour un placement financier raisonnable.

Que veut-on de plus, dans la conjoncture actuelle, pour se protéger des risques boursiers et pourquoi priver des investisseurs, à commencer par les épargnants français eux-mêmes, d'une telle opportunité même faiblement rémunérée et pourquoi obliger l'Etat, c'est-à-dire le contribuable, à fournir aux ESH des moyens qu'elles pourraient elles-mêmes se procurer ?

Des ouvertures de capital, des emprunts obligataires assis sur le patrimoine foncier pourraient ici être envisagés.

On voit clairement qu'en mobilisant de façon beaucoup plus large et beaucoup plus profonde qu'aujourd'hui les ressources financières disponibles, il doit être possible de donner un véritable coup de fouet à l'accession sociale, permettant à des centaines de milliers de ménages d'accéder sur un espace élargi à des produits de qualité, conventionnés et avec un « filet » efficace de rattrapage constitué par un second marché alliant des techniques financières et d'assurance. C'est aux entreprises et aux citoyens, à commencer par les locataires et accédants sociaux eux-mêmes qu'il faut faire faire appel, afin de concilier deux principes fondamentaux de notre société : liberté et solidarité.

L'intervention de l'utilisateur constitue probablement un point-clé d'une sortie par le haut de l'impasse actuelle. Il faut bien reconnaître qu'en France il est très généralement le grand oublié du système actuel, qu'on pourrait plaisamment comparer à une superstructure de type post-soviétique couronnant un dispositif conçu à l'origine par le patronat chrétien.

Les grandes associations de locataires de l'après-guerre, dont l'action n'a pas toujours pesé positivement, il faut bien le dire, sur le cours des choses, ont largement perdu de leur influence et aujourd'hui, dans le secteur locatif, ce sont des associations locales qui ont largement la main pour se battre, dans la majorité des cas, contre les augmentations de loyers et pour l'amélioration des conditions de vie, ce qui est parfois un peu contradictoire.

Il serait hautement souhaitable qu'aussi bien dans le cas de l'accession que dans celui de la location, les usagers puissent être de véritables acteurs dans la partie

qui se joue et dont l'enjeu est l'accès à un logement pérenne et privatif pour une proportion beaucoup plus large de la population.

Dans le premier cas cela va de soi puisque les primo accédants peuvent apporter et apportent déjà, dans les faits, une partie du capital nécessaire.

Dans le second, par contre, ils pourraient là aussi apporter une participation essentielle en s'associant au capital des entreprises de construction et de location sociale. Bien des formules sont envisageables pour ce faire : consolidation d'une faible proportion des loyers en part de coopérateurs HLM ou actions d'ESH, associée à des droits spécifiques par exemple, livret d'épargne spécifique voire préparation d'un logement-retraite.

Pourquoi se priver, pour ces entreprises, d'un apport financier essentiel qui, face à une réglementation européenne de plus en plus libérale, leur donnera un statut attractif et dynamique mais ne freine pas pour autant l'indispensable mouvement tectonique qui, seul peut permettre à l'immense foule des mal logés de trouver enfin un havre ?

La présence de l'utilisateur s'entend aussi en tant qu'utilisateur, que client d'un environnement mieux structuré et non géré sur une base minimaliste. Pourquoi nos Offices et nos ESH n'investiraient-ils pas, soit en micro sociétés filiales, soit en micro- Sociétés d'Economie Mixte ou dans de nombreux services collatéraux, générateurs d'emploi et équilibrant le caractère aujourd'hui parfois très concentrationnaire de leur patrimoine ?

De nombreux exemples sont à suivre, en particulier aux Pays-Bas : création de crèches, de parcs sportifs, entretien décentralisé des espaces verts, petit entretien, services aux personnes âgées. Ne manquons pas d'idées pour donner des bailleurs sociaux une autre image que celle du gardien encaisseur de loyers ou du chiche entretien d'ascenseurs tagués ou d'escaliers pisseux.

Tout en évoluant vers la disparition d'un logement social typé, humanisons celui qui existe et créons la solidarité de l'intérieur, bien plus efficace qu'une illusoire et partielle mixité des populations fondée sur les disparités de revenu ou, pire encore, d'origine ou statut social. Souvenons-nous que dans ce domaine, l'immobilisme est, à terme, synonyme de communautarisme.

Dans chaque type de structure, l'intervention de l'utilisateur, seul ou en association, est possible. Encore faut-il lui proposer des formules structurées, attractives, qui ne se bornent pas à des débats austères dans une salle de réunion un peu glauque ! Nous avons ici parlé des usagers, personnes physiques. N'oublions pas les entreprises, qui figurent certes au tour de table des CIL et de certains groupes

HLM mais qu'on écoute peu voire pas du tout. Il faut dire aussi que les préoccupations des dirigeants patronaux actuels vont plus à la reconquête de la « flexibilité » et au dialogue avec la droite ou la social-démocratie...qu'à la recherche d'une entreprise qui soit vraiment une aventure collective intégrant, à ce titre, la sécurisation d'un confort de vie minimum pour tous ses membres.

Les mesures concrètes à prendre devraient aussi inclure **la prise en compte efficace des nouveaux besoins sociaux**. Le système actuel, parmi ses mérites, permet d'utiliser, quoique de façon relativement marginale, le système de financement réservé au logement social pour différents types de construction spécialisée. On peut inclure dans cette rubrique les résidences pour personnes âgées (type EDILYS par exemple), les établissements médicalisés, les foyers pour handicapés (le groupe HLM Moulin Vert s'en est fait une spécialité), les logements pour étudiants et/ou jeunes travailleurs, les logements réservés ou *de facto* réservés aux fonctionnaires ou à même certaines catégories de fonctionnaires (tiens, où est donc passée la mixité sociale?), les foyers d'accueil (type SONACOTRA), les logements pour les plus défavorisés (La Mie de Pain) ou familles en difficulté (Habitat et Humanisme, SNL). Tout cela n'est naturellement pas exhaustif.

Il est d'ailleurs intéressant de constater que, lorsqu'il s'agit de besoins spécifiques et non quantitatifs, avec une gestion le plus souvent associative, le système fonctionne plutôt bien, sous réserve de la satisfaction quantitative des besoins qui, elle, n'est pas assurée.

Mais de nouveaux défis apparaissent, particulièrement dans les zones les plus urbaines. Les jeunes galèrent pour trouver un logement indépendant. Il y a ceux qui ont du mal à étudier dans des appartements bruyants et surchargés. Il y a aussi, et ils sont bien mal traités par les critères actuels, ceux qui acceptant de travailler, de nourrir une famille sans créer d'ennuis, de payer des impôts, de perdre des avantages sociaux comme le RMI et de résister à la tentation du travail au noir, n'arrivent pas à trouver une location raisonnable. Il y a enfin ceux qui venant d'un contexte très différent en province, se voient brutalement exposés à des charges et à des problèmes de transport beaucoup plus lourds, même si c'est en échange d'un emploi.

Qu'en sera-t-il aussi des nouvelles générations de personnes âgées, qui risquent de voir deux générations de vieillards cohabiter, avec des retraites insuffisantes, dans un contexte où le système social a tout misé sur le maintien à domicile ?

Les nouveaux immigrants d'une Europe en « repérimétrage » qui s'ouvre de gré ou de force aux flux migratoires internes et externes ne vont pas tarder à exiger, eux aussi, leur droit au logement et ils auront raison.

Il y a enfin l'armée des mal logés, que le capitalisme classique renaissant sous son nouvel avatar, la mondialisation, ne cesse de faire grossir en dépit de tous les discours lénifiants.

Pour répondre à ces défis, il convient de redonner à l'appareil du logement social un maximum de flexibilité. Engoncé aujourd'hui dans une administration beaucoup trop lourde, il est incapable de monter en puissance suffisamment rapidement.

Il paraît donc souhaitable qu'au niveau régional apparaissent, peut-être à la suite des Offices ou sous forme de SEM associant partenaires publics et privés, des entités indépendantes et spécialisées, utilisant le fameux droit à l'expérimentation et bénéficiant à la fois d'une décentralisation des aides publiques, d'une partie régionalisée du 1%.

Des équipes ramassées de juristes, de financiers et de constructeurs sont à mettre en place pour construire vite et bien, en accession ou en locatif, de nouveaux logements.

Ce qui est nous semble-t-il essentiel, c'est de bien étudier le montage financier par rapport à l'habitant car c'est lui, beaucoup plus que l'habitat lui-même, qui va déterminer la qualité d'insertion sociale.

Crédits très longs pour les nouveaux immigrants (ne refaisons pas les mêmes erreurs qu'avec leurs prédécesseurs), formule de propriété limitée aux 15 dernières années de vie pour les personnes âgées, logement locatif directement payé par les prestations sociales pour les étudiants, récupération des maisons abandonnées par les collectivités locales pour les mal logés, sont des formules à explorer activement sans se laisser endormir par la routine et les habitudes.

Risquons ici une conclusion en forme de résumé, car un certain nombre d'évolutions sont devenues indispensables et, répétons-le, le fait de les retarder l'échéance et de refuser l'obstacle ne pourrait que provoquer, à terme assez proche pensons-nous, une crise sociale grave dont peut-être, les réactions des peuples européens, en divorce avec le bien-penser de leurs establishments politiques respectifs, vis-à-vis du modèle politique conformiste qu'on leur vend, sont un signe avant-coureur.

Tout d'abord, dans le cadre européen d'aujourd'hui, il ne saurait y avoir deux marchés étanches du logement mais un seul, avec des compartiments entre lesquels devrait exister une sorte de mouvement tectonique traduisant l'évolution sociale de chaque famille et son accession progressive au logement le plus confortable possible.

Il est clair qu'il existe des freins puissants existents à cette évolution.

Il y a le clientélisme politique hérité de la crise du logement de l'après-guerre : qui propose un logement gagne un vote ! Il y a le progressisme mal compris qui en fait méprise le peuple des HLM en en faisant le cobaye d'expériences sociales irréfléchies ou la victime du manque de rigueur sociale. Il y a l'inertie de la pensée unique et, pour les meilleurs, une croyance fondamentaliste au génie de l'école française du logement social. Les prébendes ne sont pas absentes non plus : appartements abusivement accordés ou conservés, postes peu productifs mais rémunérateurs, statuts protecteurs pas toujours assortis de exigence de conscience professionnelle et d'éthique qui en est, dans l'administration, la contrepartie logique.

Pourtant, le bon sens le plus élémentaire démontre que notre système, avec ses mauvais et aussi ses bons côtés, a franchi le seuil de non pertinence et que les clignotants rouges se sont allumés et restent au rouge : la mission nationale n'est plus assurée.

Zones de turbulence sociale plus nombreuses que dans des pays beaucoup plus denses, insuffisance chronique par rapport aux besoins, multiplication des réformettes, incapacité à faire évoluer l'urbanisme concentrationnaire. Pourquoi s'obstiner ?

Nous devons maintenant marcher **vers l'économie mixte du logement**.

Tous les dispositifs utilisés en France ou ailleurs sont intéressants et applicables : Besson amélioré, accession raisonnable, locatif lié au marché. Faisons de notre retard un atout et utilisons au mieux les évolutions européennes ! Mais pour cela, un certain nombre de conditions doivent d'abord être remplies : **alléger et régionaliser le carcan intellectuel** du logement social à la française, **ne pas isoler le secteur social du marché de l'habitat, associer à l'effort de logement la totalité des partenaires** (privés et publics, nationaux et locaux, constructeurs et financiers, bailleurs et citoyens), **laisser les collectivités territoriales librement administrer leur population et leur territoire**, conformément à la Constitution.

L'économie mixte en partenariat avec les collectivités territoriales doit offrir de nouvelles possibilités de services annexes, d'un entretien décent et rationnel des logements et être le garant d'un lien supplémentaire avec le parc privé.

La finance aussi, aujourd'hui faiblement mobilisée, doit être mise au service, non seulement d'une accession fondée sur de nouveaux principes, mais d'une économie financière très différente du logement social. Banques, Caisses d'Épargne et banques mutualistes, investisseurs institutionnels, assurances,

toutes disposent de spécialistes à la recherche d'investissements surs à valoriser et le logement social est un investissement sur, car il ne peut manquer de clients. Attelons-les à une tâche urgente et nationale.

Il est devenu impératif d'évoluer vers une plus grande spécialisation des acteurs du logement et une meilleure répartition de leurs tâches, avec des articulations bien huilées et des concertations plus dynamiques.

L'Etat, tout d'abord, doit se limiter à insuffler une politique, mais une vraie politique.

Il garantira l'équilibre de l'effort commun consenti au profit de tous.

Il rassemblera ou déconcentrera, suivant le cas, au niveau régional, des services qui n'auront plus vocation à intervenir directement dans la gestion des attributions locatives mais à assurer une coordination et un contrôle général.

Il facilitera par la loi aux collectivités locales l'exercice de leurs responsabilités, concernant entre autres l'acquisition des sols et des déchets immobiliers et la police du parc locatif existant.

Tout en se désengageant progressivement du rôle de financier direct, il assurera la mobilisation des intermédiaires financiers publics et privés au service de la construction et du financement des bailleurs spécialisés, tant en ce qui concerne les fonds propres que le fonds de roulement.

Il créera le cadre législatif garantissant à chacun la possibilité d'une accession sociale, de la protection d'une proportion raisonnable de son épargne et d'un toit pour ses vieux jours. Il restaurera parallèlement, dans le secteur locatif, les notions de responsabilité et de temporalité dans les relations contractuelles entre bailleur et locataire.

Les collectivités territoriales et en particulier les Régions porteront l'essentiel de la responsabilité politique du logement, en fonction de la pertinence de leur territoire par rapport aux besoins. Elles assureront la cohésion des marchés libre et social et la coordination des efforts financiers consentis par les accédants eux-mêmes, les ressources des marchés, les entreprises et les pouvoirs publics, par exemple par la création de Caisses régionales qui interviendraient aussi sur le second marché pour assurer la fongibilité des logements en accession.

Les organismes HLM d'aujourd'hui pourraient progressivement se concentrer et se spécialiser, les Offices assurant pour les Régions des missions cohérentes avec le statut de leurs agents, tandis que les groupes de construction/bail devraient progressivement se spécialiser, s'europaniser et établir des passerelles avec le secteur privé de la construction, qu'il faut cesser de diaboliser.

Les organismes financiers doivent prendre une part beaucoup plus importante

Viser un vrai socialisme du logement, une vraie mixité sociale, voilà un objectif noble et ambitieux.

Tous les citoyens adhérant au pacte social français, quel que soit leur passeport et même s'ils n'en n'ont pas, ont un droit au logement. Pour atteindre cet objectif et éliminer le problème du foncier, aucune collectivité ne peut refuser sa part de logement social. A elle cependant de choisir la combinaison (accession, locatif, logement spécialisé) qui lui convient, de contribuer à l'effort général et d'administrer, sous le contrôle régional, la totalité de son parc social.

Le logement, tout simplement parce que le nomadisme n'est plus admis dans notre société, est le moteur et la sanction de l'accession sociale et de l'intégration citoyenne, mais à un certain nombre de conditions.

Le futur propriétaire bénéficiera d'un véritable soutien de la collectivité pour accompagner son effort d'acquisition de façon à le rendre financièrement supportable et à pouvoir le relayer en cas d'imprévu. Son futur bien sera fongible et il pourra ultérieurement l'échanger contre un autre actif dans un marché ouvert.

Le locataire, quant à lui, ne sera plus être un quasi-propriétaire à qui une puissance anonyme tend d'une main la clé tout en menaçant de l'autre de la lui reprendre, un descendant de l'ouvrier à qui son patron accordait le logement, en en faisant selon son gré, un privilégié ou un serviteur. Mais il doit aussi être responsable, c'est à dire accepter de signer un bail à durée déterminée à travers lequel sera assuré le respect de ses propres droits mais aussi, ce qui n'est pas le cas actuellement, ceux de la collectivité.

Dans tous les cas, il doit être partie prenante. S'il est propriétaire, ce qui est préférable, il doit l'être vraiment et pouvoir disposer comme il l'entend d'un bien acheté socialement.

S'il ne l'est pas, il doit détenir une part de l'organisme bailleur et protéger ainsi, à travers la garantie réelle offerte par le patrimoine, une partie de son capital.

Propriétaire ou coopérateur, voici deux statuts valorisants, impliquant l'engagement par la valeur de l'argent, synonyme de travail pour le titulaire d'un logement social.

Mais cette implication de l'habitant doit aussi valoir pour le début et la fin de vie : pour être parfait, le pacte de logement doit être innovant afin de couvrir les

nouveaux besoins, ceux qui existent en amont et en aval de la vie professionnellement active.

Valorisation du politique, du professionnel et du citoyen, c'est autour de cette triple valorisation que doit s'articuler l'avenir du logement social et plus généralement de la tâche nationale que doit constituer la réalisation d'un des plus profonds instincts de l'homme : s'abriter. C'est donc, en recherchant des évolutions cohérentes et concrètes de responsabilisation, de professionnalisme, d'ouverture, que les architectes de notre société pourront se rapprocher de cet idéal.