

Les Cahiers de la Chaire Immobilier et Développement Durable

Crises du logement et solidarité urbaine

Sous la direction de
Ingrid Nappi-Choulet,
Jean-Claude Driant
et Pierre Mansat



ESSEC BUSINESS SCHOOL, L'ESPRIT PIONNIER



Vincenzo Esposito Vinzi
Directeur général
ESSEC Business School

CRÉE EN 1907, L'ESSEC
BUSINESS SCHOOL VEUT ÊTRE
AUJOURD'HUI UNE ÉCOLE-MONDE
AUX RACINES FRANÇAISES. SA
MISSION EST DE DONNER DU SENS
AU LEADERSHIP DE DEMAIN ET
D'AVOIR UN IMPACT GLOBAL.

L'ESSEC est une école **qui allie recherche et enseignement**, et propose des programmes allant du Bachelor au PhD. L'ESSEC propose de nombreux programmes de niveau Master, notamment le programme **Grande École / Master in Management**. L'ESSEC offre également des programmes de formation post-expérience pour les professionnels, tel son programme **Global MBA** pour les cadres à haut potentiel, désirant renforcer leurs compétences et stimuler leur carrière. L'ESSEC propose enfin de la **formation sur-mesure**, conçue et développée pour les entreprises à partir de leurs besoins en formation. L'excellence de ces programmes est reconnue par les plus grands standards internationaux en management comme en témoigne la **"Triple couronne"** d'accréditations : **EQUIS, AACSB et AMBA**.

L'expérience d'apprentissage proposée par l'ESSEC combine **excellence et singularité**. Son **modèle pédagogique unique** repose sur de multiples expériences d'apprentissage favorisant l'**acquisition de savoir de pointe**, mais aussi de **savoir-faire** et de **savoir-être**. Tout au long de leur cursus, les étudiants ont la possibilité d'être acteurs de leur formation, ils acquièrent les clés pour imaginer, créer, diriger et avoir **un impact positif** sur le monde de demain, qui sera plus complexe et évoluera de plus en plus rapidement.

Nos **campus internationaux** en **Asie-Pacifique** et en **Afrique** sont autant de **portails** permettant à nos étudiants de se confronter à des **environnements culturels différents** et de développer une **connaissance pratique** des acteurs économiques de ces régions en pleine

expansion. Ils permettent à notre institution de forger des alliances étroites avec des partenaires académiques, privés et publics dans ces régions qui représentent les **leviers de croissance** du **monde de demain**. Afin que le parcours académique de ses étudiants soit à la mesure de leur carrière internationale, l'ESSEC a également construit un réseau d'**alliances structurantes** avec des **partenaires académiques de haut niveau** dans le monde entier.

Pour être une École-monde, l'ESSEC veut cultiver ses racines françaises et former des **leaders responsables**. Être un leader responsable signifie être capable de voir au-delà du *business as usual*. Les leaders responsables doivent savoir conjuguer performance de l'entreprise et **bien-être** des employés, bénéfices à court-terme et avantages à **long-terme**. Pour préparer ses étudiants au monde de demain, la pédagogie de l'ESSEC vise à éveiller et développer une **pensée créative et critique** alliée à la méthode du *learning-by-doing*, car les leaders responsables sont avant tout des créateurs qui savent **fédérer autour d'une vision**, au service d'un **impact positif sur la société**.

L'ESSEC est un écosystème complet, à la croisée d'une **recherche rigoureuse et pertinente**, de l'**innovation entrepreneuriale**, des entreprises et de la société. Nous avons la conviction que la rencontre de la recherche et des entreprises dans la salle de classe est un impératif pédagogique. Étudier à l'ESSEC, c'est avant tout dessiner son **propre chemin** vers l'avenir et rejoindre une **communauté** de plus de **55 000 diplômés** dans le monde qui ne cesse jamais d'apprendre. ■

Chiffres clés

55 000
alumni à travers le monde

4 — +1
campus : Cergy, Paris-La Défense, Singapour et Rabat
campus numérique augmenté

205 universités partenaires dans 45 pays

2 000 diplômes délivrés chaque année, dont 1 600 de niveau Master

30 chaires d'enseignement et de recherche

30 programmes de doubles diplômes (24 internationaux, 6 nationaux)

162 professeurs de 37 nationalités dont 20 professeurs Emeritus

6 097
étudiants en formation initiale

34% — 98
d'étudiants internationaux nationalités représentées

+100
associations étudiantes

5 000
managers en formation continue

+500
entreprises partenaires de la pédagogie et du recrutement

Les Cahiers de
la Chaire Immobilier et Développement Durable

#7

Crises du logement et solidarité urbaine

Sous la direction

d'Ingrid Nappi-Choulet, Jean-Claude Driant et Pierre Mansat



Le MIPIM – le Marché international des professionnels de l'immobilier – réunit chaque année mi-mars les acteurs internationaux les plus influents de tous les secteurs de l'immobilier professionnel – bureaux, résidentiel, commerces, santé, sport, logistique. Il offre l'accès aux plus grands projets de développements immobiliers et aux sources de capitaux à l'international. À l'occasion de l'édition 2019, le MIPIM est heureux de renouveler son soutien aux futures générations de professionnels de l'immobilier au travers de la diffusion de ce 7^e Cahier de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC.

www.mipim.com



Les Cahiers annuels de la Chaire sont téléchargeables sur www.essec-immobilier.com dans « RECHERCHES/PUBLICATIONS ».

La Chaire Immobilier et Développement Durable tient à remercier chacun des intervenants de ce Cahier qui ont cru en ce projet et accepté de prendre part à l'aventure.

Une mention spéciale au MIPIM, représenté par Maud Chevalier, qui nous a renouvelé sa confiance pour ce septième numéro des *Cahiers de la Chaire*.

Merci également à tous ceux qui ont aidé à sa mise en œuvre : Fatiha Adnane, Alice Brassens, Maria Breidy, Benjamin Breil, Mathilde Bullier-Sémézis, Sylvie Cossenet, Ariabel Dany, Anne-Lise Deloron, Antoine Deshusses, Michael Dubois, Alexandre Durastanti, Laurence Faupin, Christelle Hamm, Anne Lambert de Cursay, Julien Landfried, Karine Laymond, Anne-Charlotte Leluc, Rémy Marcin, Valérie Mercadal, Mathieu Molliere, Marie-Annonciade Petit, Elodie Soumagnac, Keith Surridge.

Nous remercions particulièrement les cinq étudiants de la Chaire qui ont collaboré à ce Cahier : Iris Aubert, Constance de Berny, Sarah Kerrio, Thibault Lavaine et Mehdi Radi.

Enfin, nous souhaitons remercier les équipes de l'ESSEC : graphistes et reprographie ainsi que Fany Da Silva pour le suivi éditorial.

Table des matières

Introduction	23
---------------------	-----------

Crises du logement: état des lieux	29
---	-----------



Crises du logement: état des lieux	31
---	-----------

- Entretien avec Emmanuelle Cosse** 31
Ancienne ministre du Logement et de l'Habitat durable
- Entretien avec Jean-Claude Driant** 39
Professeur à l'École d'urbanisme de Paris (université Paris-Est Créteil) et membre du laboratoire Lab'Urba
- Entretien avec Claude Taffin** 47
Consultant en économie du logement et ancien spécialiste en financement de l'habitat à la Banque Mondiale
- Entretien avec Laurent Ghékiere** 54
Directeur des affaires européennes et du rayonnement international de l'Union sociale pour l'habitat, représentant auprès de l'Union européenne et Président de l'Observatoire européen du logement social de Housing Europe
- Entretien avec Christophe Robert** 65
Délégué général de la Fondation Abbé Pierre
- Entretien avec Özgür Öner** 75
Directeur de GdW - Housing Germany, Bruxelles, Belgique

Quelles solutions pour enrayer ces crises du logement?	87
---	-----------



Quelles solutions pour enrayer ces crises du logement?	89
---	-----------

- Entretien avec Philippe Pelletier** 89
Président du Plan Bâtiment Durable
- Entretien avec Patrick Doutreligne** 99
Président de l'Uniopss

– Entretien avec Bertrand Lapostolet	109
Directeur de Solidarités Nouvelles pour le Logement	
– Entretien avec Bernard Devert	116
Fondateur d’Habitat et Humanisme	
– Entretien avec Stéphane Dauphin	122
Directeur général de Paris Habitat	
– Entretien avec Olivier de la Roussière	131
Président de VINCI Immobilier	

Quels projets pour des villes plus solidaires? 139



Quels projets pour des villes plus solidaires? 141

– Entretien avec Dominique Versini	141
Adjointe à la maire de Paris chargée des solidarités, de la lutte contre l’exclusion, de l’accueil des réfugiés, de la protection de l’enfance	
– Entretien avec Catherine Trautmann	145
Membre du Conseil Municipal de la mairie de Strasbourg et Vice-présidente de l’Eurométropole	
– Entretien avec Philippe Laurent	155
Secrétaire général de l’Association des maires de France (AMF)	
– Entretien avec Patrick Ollier	161
Maire de Rueil-Malmaison - Président de la Métropole du Grand Paris	
– Entretien avec Sandra Obermeyer	166
Membre du département du Sénat pour le développement urbain et le logement, Berlin, Allemagne	
– Entretien avec Pierre Mansat	170
Ancien adjoint au maire de Paris et délégué général de « La Ville en commun »	
– Et Ingrid Nappi-Choulet	170
Professeur-titulaire de la Chaire Immobilier & Développement durable à l’ESSEC Business School	



Créée en janvier 2003, soutenue par Allianz Real Estate, Frey, Gecina, Perial, Vinci Energies et Vinci Immobilier, la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC a pour objectif de favoriser à la fois l'enseignement et la recherche en économie, finance et management de l'immobilier en prenant en compte les enjeux du développement durable.

L'ESSEC est aujourd'hui la première grande école de management en France et parmi les premières en Europe à créer un pôle de compétence dans ce domaine, à la fois en formation initiale et en formation continue. La Chaire forme les étudiants de la Grande École pour devenir de futurs spécialistes et managers directement opérationnels dans des métiers en perpétuelle évolution, dans un contexte de financiarisation de l'immobilier et en tenant compte des nouvelles problématiques de développement durable. La Chaire permet à ses étudiants de suivre des enseignements accrédités par la RICS.

La Chaire est également un lieu de production et de recherches académiques orientées sur le management et la stratégie immobilière des entreprises et des investisseurs. La conférence annuelle de la Chaire est un moment de partage et de réflexion entre universitaires et professionnels de l'immobilier et de l'environnement urbain. En 2018-2019, la Chaire s'intéresse aux crises du logement et à la solidarité urbaine, à travers ce *Cahier #7* mais également via le lancement du Grand Prix ESSEC de la Ville solidaire et de l'Immobilier responsable®.

Avant-propos

© Gaël Dupret



Ce septième numéro des Cahiers de la Chaire Immobilier et Développement Durable s'intéresse aux crises actuelles du logement et à la solidarité urbaine qui s'érige pour tenter d'y faire face.

Il s'inscrit dans la lignée de notre thématique fil rouge de l'année 2019 puisque nous avons également lancé la première édition du Grand Prix ESSEC de la Ville solidaire et de l'Immobilier responsable® dans le but de faire émerger des projets et initiatives méconnus mais qui ont pour but de favoriser la réinsertion dans le logement de ceux qui en ont besoin, de réduire les exclusions quelles qu'elles soient, et de proposer des idées pour développer la solidarité à l'échelle du quartier et de la ville.

En effet, face au défi de la fracture territoriale et sociale, nous avons cette année lancé la thématique de ce nouveau Cahier ainsi qu'un prix distinguant l'engagement social et sociétal dans les projets urbains à l'échelle de l'ilot, du quartier ou de la ville. La solidarité est une notion qui, ici, recoupe la lutte contre l'exclusion quel que soit le motif, la préservation de l'environnement et la promotion de la participation citoyenne, contribuant à gérer la crise du logement dans la ville.

Parler de crises du logement, c'est évoquer bien sûr les crises de l'offre et de la production immobilière, mais également les crises de la demande et du pouvoir d'achat des ménages, enfin des besoins impératifs de rénover le parc existant et trop encore obsolète, avec de véritables épaves thermiques, dans des soucis à la fois de développement durable mais également de solidarité urbaine.

La filière Immobilier est évidemment concernée au premier chef par ces crises et ce questionnement. Soutenus par Allianz Real Estate, Frey, Gecina, Perial, Vinci Energies et Vinci Immobilier, les travaux de la Chaire mettent l'accent sur les mutations actuelles et à venir de l'immobilier, en soulignant la manière dont cet immobilier impacte l'ensemble des acteurs de la ville, de l'investisseur à l'usager en passant par l'architecte et les acteurs publics. Je les remercie de soutenir chacun de nos travaux.

Ingrid Nappi-Choulet

Professeur titulaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable



Allianz Real Estate constitue et gère des portefeuilles immobiliers internationaux pour le compte des compagnies d'assurances du groupe Allianz au travers d'investissements directs et indirects ou de prêts senior à long terme dans l'immobilier commercial.

63,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion

Initialement composé par 16 milliards d'euros d'investissements directs en 2008, le montant des actifs sous gestion de notre portefeuille s'est élevé à 63.5 milliards d'euros au milieu de l'année 2018. Une telle croissance nous a permis d'atteindre le rang de premier investisseur immobilier mondial*, au travers d'investissements directs, indirects et de financements immobiliers en Europe, aux États-Unis et dans la région Asie-Pacifique.

18 bureaux

Nos sièges sociaux se situent à Munich et à Paris et la gestion opérationnelle est assurée par nos bureaux établis dans neuf pays: Allemagne, France, Belgique, Italie, Espagne, Suisse, Autriche, États-Unis et Singapour.

450 professionnels de l'immobilier

Notre équipe de 450 collaborateurs répartis à travers le monde s'appuie sur sa connaissance des marchés locaux pour développer une expertise immobilière mondiale et créer des partenariats efficaces dans le monde entier.

**IPE Top 100 Real Estate Investor 2019*

Avant-propos



© Bruno Levy

Avec 8 % de logements vacants et 14 millions de personnes en situation de mal logement, il est de la responsabilité des acteurs du secteur immobilier de soutenir l'essor de biens résidentiels répondant aux besoins de la société. Le logement est un besoin vital qui occupe une place centrale dans la vie de l'individu, avec des impacts sur la santé et le développement personnel et professionnel.

Chez Allianz Real Estate cette volonté de répondre aux besoins de logements sur des zones tendues telles que Paris et sa région se traduit par le lancement de notre nouvelle stratégie résidentielle « Built To Rent ». Cette stratégie, qui est activement déclinée en France avec la recherche de nouvelles opportunités, a pour but d'identifier des investissements dans des programmes de développements immobiliers en vue de proposer ces biens à la location. C'est une réponse à la crise du logement pour deux principales raisons : nous contribuons au développement de l'offre résidentielle et nous proposons des appartements à la location à des personnes n'ayant pas la volonté ou la possibilité d'être propriétaires. Exemple concret de cette stratégie : en tant qu'investisseur immobilier ayant une forte approche RSE, nous étudions des opportunités d'investissement sur des projets mixtes de logement et de bureaux pour village olympique des JO de Paris 2024. Ces projets viseront à accueillir les sportifs et l'ensemble des personnes travaillant au bon déroulement des JO. Ces infrastructures seront pensées pour être durables et avoir un faible impact sur l'environnement. Si les Jeux Olympiques sont une formidable opportunité pour Paris et sa région, chez Allianz Real Estate notre vision d'investisseur à long terme nous pousse à voir au-delà. En effet, nous anticipons « l'après JO » et la conversion possible des infrastructures qui les auront accueillis. La conversion du village olympique en actifs résidentiels nous apparaît comme une belle opportunité en réponse à la crise du logement en créant des logements durables et aux meilleurs standards tout en valorisant des terrains proches de Paris.

L'impact énergétique constitue pour Allianz Real Estate un aspect primordial dans l'exercice de son activité. Nous œuvrons ainsi, à intégrer la certification ISO 500001 qui facilite la réalisation des objectifs énergétiques, afin d'améliorer la gestion des dépenses énergétiques. Pour nos actifs résidentiels, notre but étant que nos immeubles soient de véritables lieux de vie !

Sébastien Chemouny

Head of France d'Allianz Real Estate



Aménageur, développeur, investisseur et gestionnaire, FREY est depuis 40 ans l'un des spécialistes français de l'urbanisme commercial. Concepteur de lieux de vie mixant différents usages (commerces, loisirs, restauration, activités tertiaires), le Groupe mène aujourd'hui en Europe de grands projets de renouvellement urbain en développant un savoir-faire unique : la requalification des pôles économiques existants. FREY porte notamment à Strasbourg (Vendenheim) et Montpellier (Pérols), les deux plus grandes opérations de renouvellement urbain et commercial d'entrées de ville jamais entreprises en Europe. Ses Shopping Promenade®, lieux de commerces à ciel ouvert, proposent une offre complète mêlant shopping et loisirs, pour créer une « expérience augmentée » pour toute la famille. Autre pilier structurant du savoir-faire de FREY : les grands projets urbains mixtes, qu'elle développe en s'appuyant sur sa filiale dédiée CITIZERS.

Cotée au second Marché de la Bourse de Paris, FREY gère aujourd'hui un patrimoine immobilier de 1.2 milliards d'euros et porte en développement près de 330 000 m² de projets, représentant 830 millions d'euros d'investissement.

Frey et citizers réinventent les modes de vie de demain

Avec CITIZERS, notre entité dédiée aux projets urbains mixtes, nous accompagnons la mutation des immeubles, des quartiers, des villes, en plaçant l'humain au cœur de nos réflexions, démontrant qu'il est possible de penser la ville autrement. Inventer de nouvelles manières d'habiter, de travailler, d'échanger. Créer des lieux qui s'imposeront comme le véritable ciment de leur quartier. **Nous devons faciliter et porter l'émergence de pratiques sociales innovantes, collaboratives, solidaires et responsables.**

Avant-propos



Créer le lien par un programme urbain et solidaire

Le ^{xx}e siècle fut marqué par le développement du modèle de logement fondé sur le principe « un logement = une famille ». Ce modèle, visant à préserver l'espace privé, n'offre aucune relation avec son environnement. Il n'est plus adapté à notre société. À l'inverse, dans les immeubles Haussmanniens ou les passages parisiens du ^{xix}e siècle, le propriétaire de la boutique du rez-de-chaussée habitait au premier étage du même immeuble favorisant les échanges entre les habitants. Les manières d'habiter sont aujourd'hui multiples. Celles de travailler aussi. L'activité non salariée est l'une des caractéristiques de la société urbaine et peut

permettre pour une large part le travail à domicile (création de petites entreprises, commerces, artisanats, télétravail).

Citizens, en intégrant dans ses programmes mixtes le concept Home Business Unit, donne une place à ces initiatives contemporaines. Il dessine une alternative au modèle « un logement = une famille », au travers d'un écosystème citadin ouvert. Nous proposons un nouveau modèle solidaire pour la ville de demain.

Le concept de home business unit

Le concept des Home Business Unit apporte une réponse aux évolutions des modes de vie et aux besoins de lien social et de solidarité auxquels beaucoup aspirent aujourd'hui. La HBU constitue une toute nouvelle typologie de logement collectif, comprenant dans la même unité un espace d'habitation et un espace permettant le développement d'une activité (business). Les habitants peuvent modifier, grâce à un système de paroi coulissante, l'espace d'activité en fonction de leurs projets. Ils peuvent créer leur propre entreprise dans cet espace flexible. Les espaces de distribution des HBU ne sont pas de simples espaces de circulations. Ce sont des espaces de rencontre entre les habitants. Ces espaces généreux peuvent être investis par les activités des HBU : marché, dégustation de vin, espace de travail, salon de thé, etc. Ils deviendront alors des espaces d'activités partagés et permettront des rencontres entre habitants et visiteurs. Les HBU sont des espaces ouverts pour le public, accessibles depuis une rue intérieure.

Un écosystème innovant à l'échelle d'un immeuble

Le concept des HBU s'inscrit totalement dans les projets mixtes que nous développons. L'affectation des Home Business Unit en logements intermédiaires ou sociaux marque la volonté de faire de l'immobilier autrement. Cette innovation solidaire, sociale s'inscrit dans le bilan financier d'une l'opération, dans la mesure où la surface des HBU varie entre 20 et 30 % de la totalité de la surface du projet.

La foncière de projets mixtes portée par FREY nous permet de nous inscrire sur le long terme dans un nouvel immobilier plus solidaire, plus humain pour la ville de demain.

Antoine Frey

Président-directeur général de Frey



Gecina, au cœur de la vie urbaine

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 19,3 milliards d'euros à fin 2018. La foncière, spécialiste de la centralité et des usages, oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux d'Europe, situé à près de 97 % en Île-de-France, et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur et anticiper les attentes de ses quelque 100 000 clients et utilisateurs finaux, grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs, qui s'engagent pour une ville sobre, fluide et inclusive. Pour offrir à ses clients une haute qualité de services et accompagner l'évolution de leurs besoins, Gecina a lancé YouFirst, sa marque relationnelle.

Gecina est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, CAC Next 20, CAC Large 60, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

Avant-propos



Pendant longtemps, nous nous sommes étalés et nous avons mécaniquement augmenté les distances entre nos différents lieux de vie : notre logement, notre bureau, nos loisirs. Cette tendance a fait de nous le champion européen de l'étalement urbain : chaque Français occupe 445 m² au sol. C'est 1,9 fois plus que nos amis outre-Manche, c'est 1,4 fois plus que nos voisins allemands.

Aujourd'hui la logique s'inverse et la centralité retrouve ses lettres de noblesse.

On observe, en France comme dans les autres grandes économies, une profonde évolution sociétale entraînant des mutations dans les besoins en logements avec de nouveaux modes de vie. La demande pour rapprocher lieux de vie et lieux de travail devient de plus en plus forte. **C'est la fin du rêve des « Desperate Housewives » : une maison en banlieue, une belle voiture, une heure au moins de transports dans chaque sens.**

C'est pourquoi chez Gecina, nous marchons sur nos deux jambes - le résidentiel et le tertiaire - car nous croyons à la continuité de l'expérience de nos 100 000 clients finaux et utilisateurs de nos espaces de vie. Il est primordial, pour nous, de pouvoir offrir des lieux de vie et des lieux de travail sur des hubs de transports bien équipés, mixtes et dans des environnements attractifs et adaptés.

Lorsque nous parlons du Grand Paris Express, c'est bien pour répondre à cette attente de centralité, avec une offre résidentielle à 20 ou 30 minutes en transports en commun au maximum de leur travail ou de nouvelles opportunités, des grandes écoles et universités, des lieux de consommation et de culture.

La ville doit, en effet, pouvoir accueillir le plus grand nombre. Elle sera inclusive et doit réunir les générations, les catégories sociales, etc. La ville a toujours été le lieu de tous les échanges et de tous les partages, une machine à créer du lien social.

Cette ville c'est celle que nous décrivent les jeunes générations quand on les interroge. Il faut les écouter et rester à leur contact pour anticiper les évolutions de notre marché. C'est le pari que nous faisons en soutenant la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC. Ce partenariat constitue pour nous une illustration concrète de notre engagement pour accompagner les jeunes générations dans la vie professionnelle et partager ensemble les mutations à l'œuvre dans le secteur de l'immobilier.

Méka Brunel

Administratrice directrice générale de Gecina



Spécialiste de l'épargne immobilière, le groupe PERIAL, présidé par Éric Cosserat, est un groupe indépendant, « pure player » de l'immobilier depuis plus de 50 ans. Le Groupe s'organise autour de 3 métiers : la gestion d'actifs immobiliers avec PERIAL Asset Management, la gestion locative et le syndic de copropriété avec PERIAL Property Management et la promotion immobilière avec PERIAL Développement.

L'articulation de ces trois piliers confère à PERIAL une vision complète et une profonde connaissance de ses marchés et de ses clients : investisseurs particuliers ou institutionnels, propriétaires ou locataires.

PERIAL Asset Management assure la distribution de ses produits auprès des Conseillers en gestion de patrimoine (CGP), banques privées, compagnies d'assurances, réseaux nationaux et d'investisseurs institutionnels.

Le groupe PERIAL emploie à ce jour plus de 190 collaborateurs. Au 31 décembre 2018, la capitalisation des fonds gérés par PERIAL (SCPI, OPPCI) s'élève à 3,8 milliards d'euros.

Avant-propos



© Christophe Meireis

Depuis trois ans PERIAL accompagne la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC. Nous croyons que les performances qui durent sont les seules qui comptent et entendons donc inscrire cette collaboration dans le temps, en capitalisant sur un enrichissement réciproque entre PERIAL et les étudiants de la Chaire. Ils seront les acteurs de l'immobilier de demain.

Parce que demain se dessine dès aujourd'hui, le groupe PERIAL est résolument engagé dans la prise en compte de critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance (ESG) pour renforcer son impact positif en tant qu'acteur immobilier de long terme. Une gouvernance dédiée à ces problématiques a ainsi été mise en place au sein du groupe, et PERIAL a adhéré aux PRI (Principes pour l'Investissement Responsable) de l'ONU dès 2017. Le groupe participe, au sein de l'Association Française des Sociétés de Placements Immobilier (l'ASPIM), à la création du label « ISR (Investissement Socialement Responsable) Immobilier ».

Par son rôle d'hébergement au sens large, l'immobilier est par nature un objet social. C'est par ce biais qu'en tant qu'acteur de l'immobilier tertiaire, nous abordons la thématique des crises du logement et de la solidarité urbaine. Qu'il s'agisse de bureaux ou de logement, nous avons une responsabilité majeure dans le bien-être des occupants et des utilisateurs des bâtiments. Mais pas seulement : l'expertise immobilière que s'est construite PERIAL au cours des cinquante-deux dernières années nous permet également de comprendre et maîtriser l'impact d'un immeuble sur son environnement direct.

Depuis 2007 et le premier Grenelle de l'environnement, nous avons basculé dans une aire normative qui pousse les bâtisseurs à créer des immeubles pensés pour optimiser la consommation d'énergie. Aujourd'hui, la réflexion s'étoffe et intègre l'analyse du cycle de vie des constructions. Les lieux de travail deviennent des espaces de vie. Les immeubles de bureaux deviennent des commerces, des logements. Et réciproquement. Avec l'apparition des tiers lieux au sein même d'un bâtiment, le rapport entre vie et travail est de moins en moins distinct. On assiste à un décroisement du temps et des espaces qui sont désormais poreux aux usages. Le formidable laboratoire d'aménagement du territoire qu'est le projet du Grand Paris interroge par exemple le rôle des immeubles tertiaires dans les quartiers en transformation, leur mixité, la solidarité urbaine qui s'y noue. À ce titre, PERIAL, présent sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur immobilière, a conscience de son impact sur un immeuble, un logement, un îlot, un quartier, sur une ville ou une métropole.

Notre engagement est également plus philanthropique au travers du soutien que nous apportons à certains acteurs de l'économie solidaire et à des associations. Nous imaginons aussi tous les jours les produits d'épargne de demain. Ils seront plus responsables, plus solidaires. À ce titre, la solidarité urbaine fait partie de nos valeurs et guide nos réflexions et nos actions.

Éric Cosserat

Président du groupe PERIAL



Connexions, performance, efficience énergétique, datas: dans un monde en évolution permanente, VINCI Energies accélère le déploiement des nouvelles technologies pour concrétiser deux mutations majeures: la transformation numérique et la transition énergétique.

Ancrées dans les territoires et organisées en mode agile, les entreprises de VINCI Energies rendent les infrastructures d'énergie, de transport et de communication, les usines, les bâtiments et les systèmes d'information chaque jour plus fiables, plus sûrs, plus efficaces.

2018 : 12,6 milliards d'euros (chiffre d'affaires) // 77500 collaborateurs // 1800 entreprises // 53 pays

www.vinci-energies.com
www.theagilityeffect.com

Avant-propos



© Axel Haïse

Aujourd'hui, alors que les villes rassemblent 50 % de la population mondiale, l'ensemble des acteurs s'accordent pour éviter que les grands pôles urbains, globalement synonymes de richesse et de croissance, génèrent de la ségrégation : c'est tout l'enjeu de la ville inclusive, durable et résiliente. Mais la ville ne pourra véritablement être « intelligente » que si elle intègre une dimension sociale permettant à tous d'avoir un libre accès à une information fiable, facilement accessible et au service de ses citoyens les moins favorisés. Faciliter l'accès au logement fait partie des objectifs de cette ville inclusive.

Les nouvelles technologies - formidables accélérateurs de l'économie de partage qui permettent à chacun de mettre à disposition d'autrui un bien, un équipement ou un service - pourraient aussi assurer une meilleure fluidité à l'accès au logement, ou encore accompagner la mise en place des habitats partagés.

C'est ce que l'architecte Éric Cassar promeut via son projet Habiter l'infini « où la surface de la sphère intime est réduite au profit d'une grande variété d'espaces mutualisés gérés par le numérique » (www.arkhenspaces.net). Ce concept, qui s'appuie sur le numérique pour fonctionner, « permet à la fois d'augmenter l'espace de vie et de mieux rentabiliser l'espace construit tout en favorisant le lien social ». Avec des prix au m² élevés dans les grandes villes, et un foncier réduit, c'est une piste prometteuse qui ne manquera sans doute pas d'être suivie.

Chez VINCI Energies nous accompagnons nos clients afin de les aider à concrétiser leur futur sur la durée en accélérant leur transformation énergétique et digitale. Ce que nous offrons aux entreprises pourrait être une source d'inspiration pour le logement à l'échelle d'un immeuble d'habitation, d'un quartier, d'une ville.

Hervé Adam

Directeur général de VINCI Energies France



Filiale du Groupe VINCI, VINCI Immobilier innove et anticipe pour inscrire ses projets au cœur des villes.

Présents sur toute la chaîne de valeur des métiers de la promotion immobilière, en résidentiel et tertiaire, nous sommes l'un des principaux acteurs du marché en France. Nous intervenons dans toutes les grandes étapes de l'activité, de la recherche foncière à la conception, et de la réalisation jusqu'à la livraison.

Plurispécialistes, nous accompagnons nos clients grâce à des solutions personnalisées dans une démarche qui allie performance et attractivité de nos bâtiments. Nous proposons également des services associés de gestion immobilière et de conseil. Enfin, nous exploitons et gérons des résidences seniors à travers notre filiale OVELIA ainsi que des résidences étudiantes à travers notre filiale Student Factory.

Avant-propos



Notre partenariat avec la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC illustre pour VINCI Immobilier une préoccupation constante ainsi qu'une approche spécifique : partager notre expertise de promoteur afin de contribuer aux idées innovantes, faire progresser la recherche et élaborer ainsi des réponses inédites aux grands enjeux du temps présent.

Le défi de la solidarité urbaine n'est pas le moins exigeant de tous.

C'est pourquoi VINCI Immobilier déploie une large palette de solutions adaptées à chaque public, à chaque besoin, et notamment à ceux des primo-accédants. Car, c'est un fait : les causes multiples qui expliquent la crise actuelle du logement - en particulier la rareté et le coût élevé du foncier - appellent des actes opérationnels et toujours diversifiés.

Dans une relation de confiance avec les acteurs publics que sont les décideurs territoriaux, les bailleurs sociaux ou les SEM, nous savons donc créer les conditions de synergies fécondes au service de projets ambitieux, placés sous le signe d'une vraie mixité sociale et générationnelle.

Nous intégrons d'ailleurs une part de social dans l'intégralité de nos opérations en accession.

Et dans tous les cas, nous démontrons que la qualité n'est pas l'ennemie d'une offre parfaitement abordable, y compris pour les foyers les plus modestes.

Cette « philosophie » mais aussi les débouchés concrets qui en découlent, sont au cœur de ce numéro où se mêlent les notions de solidarité, de « ville inclusive » et d'innovation au service du mieux-vivre ensemble.

Oui, ce sont des constats et des convictions, mais aussi et surtout des exemples précis que nous avons voulu mettre en exergue.

Des illustrations stimulantes pour mieux faire comprendre ce que VINCI Immobilier invente et réalise, partout en France, grâce à ses équipes, dont je tiens à saluer ici le talent et la compétence.

Olivier de la Roussière

Président de VINCI Immobilier



Ingrid Nappi-Choulet

Ingrid Nappi-Choulet est chercheur et professeur à l'ESSEC, titulaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable qu'elle a créée en 2003. Habilitée à diriger des recherches en gestion et en aménagement-urbanisme, elle enseigne l'économie et le management de l'immobilier. Elle a écrit de nombreux articles sur les cycles immobiliers et sur le management de l'immobilier d'entreprise. Elle est l'auteur de quatre ouvrages: Les bureaux, analyse d'une crise (éditions ADEF, 1997), Management et Marketing de l'Immobilier (éditions Dunod, 1999), Les mutations de l'immobilier: de la Finance au Développement durable (éditions Autrement, 2009), et Immobilier d'entreprise: analyse économique des marchés (éditions Economica, 2010, 2013). Elle anime par ailleurs régulièrement des chroniques sur l'immobilier de bureaux, consultables sur www.ingridnappichoulet.com. En 2018, elle a créé la Chaire Workplace Management, toujours à l'ESSEC, pour étudier les espaces de travail.



Jean-Claude Driant

Professeur à l'École d'urbanisme de Paris (université Paris-Est Créteil) et membre du laboratoire Lab'Urba, Jean-Claude Driant est spécialiste de l'habitat. Il consacre l'essentiel de ses recherches et enseignements à la socio-économie du logement, aux politiques nationales et locales de l'habitat, au parc locatif social et au fonctionnement des marchés immobiliers.

Avant d'intégrer l'enseignement supérieur, il a travaillé pendant six ans pour un bureau d'études spécialisé et à l'Institut français d'études andines, parallèlement à la préparation d'une thèse sur les conditions d'habitat dans les quartiers populaires de Lima (Pérou).



Pierre Mansat

Pierre Mansat est désormais délégué général de « La Ville en commun », association de réflexion sur les politiques publiques locales, pour la transformation sociale, qui réunit une diversité d'acteurs: élus, citoyens, chercheurs, professionnels, scientifiques, etc.

Auparavant, il a été adjoint au maire de Paris, en charge de la Métropole du Grand Paris.

Introduction

Le logement répond à un besoin vital de l'individu, avec des impacts évidents sur sa santé, son bien-être et son développement personnel tout en occupant une place centrale dans son développement professionnel. Et cependant, les dépenses de logement des ménages sont en hausse constante depuis ces deux dernières décennies constituant aujourd'hui leur premier poste de dépenses, tout en accentuant les disparités entre les ménages et les territoires.

Selon l'Insee¹, en moins d'une génération (entre 1996 et 2016), la hausse des dépenses logement et notamment des loyers (46 %) a été nettement plus importante que celle des prix à la consommation (31 %), ou celle du revenu disponible brut par ménage (40 %) tandis que le prix des logements anciens était multiplié par 2,5. Pour un accédant récent à la propriété, le prix d'achat représente ainsi 4,7 années de revenu en 2013, contre 3,3 années à la fin des années 1990.

Les Français consacrent désormais en moyenne 23,2 % de leurs revenus pour se loger. Les disparités sont fortes. Le taux d'effort moyen des locataires que l'on mesure par la part du revenu consacré au loyer est de 36 %, contre 16 % pour les propriétaires. Ainsi la hausse des dépenses logement pèse sur les plus pauvres et les plus jeunes, limitant ainsi leur capacité d'épargne et de consommation. Le taux d'effort net (une fois les aides déduites) du

logement atteindrait en effet 42 % pour les ménages des 10 % les plus pauvres, et 10 % pour les 10 % les plus riches, selon l'enquête logement de l'Insee. Les jeunes ménages vivant en centre-ville sont les plus pénalisés par les hausses de loyers.

Dans un contexte actuel de crises sociales, sociétales, environnementales et économiques cristallisées récemment par le phénomène des gilets jaunes et de nombreuses manifestations populaires dans les principales villes françaises, ce Cahier se propose d'apporter un regard sur la question du logement et des crises associées. Les récentes actualités concernant l'insalubrité de plusieurs logements dits indignes et le phénomène croissant du sans-abrisme qui se généralise dans toutes les métropoles européennes, dans un contexte de crise migratoire, contribuent également au besoin de réflexion sur la question de ville solidaire et les solutions qui peuvent émerger pour enrayer ce phénomène alarmant. Rappelons enfin qu'en France, le mal-logement concerne 12 millions de personnes fragilisées par la hausse des prix et 4 millions de personnes mal logées.

Tous les auteurs de ce Cahier s'accordent pour dire qu'il n'y a aujourd'hui en France pas de crise globale du logement mais bien des crises multiples; malgré l'amélioration globale de la situation du logement depuis ces cinquante dernières années, les inégalités entre les ménages et les territoires demeurent en constante progression. L'accroissement du coût du logement dans les principales

¹ Les conditions de logement en France, Édition 2017, Insee
Références - février 2017

métropoles conduisant les *key workers* à fuir ces villes et à les appauvrir à terme.

Comment endiguer la spirale des logements indécents, insalubres, précaires et du sans-abrisme ? Comment en réintégrer les victimes, parfois en marge de la société ? Quelles peuvent être les nouvelles manières de concevoir le vivre ensemble et de le financer tout en maîtrisant les coûts pour proposer des solutions abordables à ceux qui en ont besoin ? En bref, comment apporter des solutions aux différentes crises du logement (économique, sociale, sociétale notamment) tout en développant la solidarité à l'échelle du quartier et de la ville ?

Ce septième numéro des *Cahiers de la Chaire Immobilier et Développement Durable* de l'ESSEC s'intéresse aux crises actuelles du logement et à la solidarité urbaine qui s'érige pour tenter d'y faire face à travers une vingtaine d'entretiens avec notamment des personnalités du milieu social et solidaire, des élus et des professionnels de l'immobilier. Il dresse un constat de la situation du logement en France, en mettant en regard la situation allemande, puis il s'intéresse aux solutions pouvant être mises en place pour y remédier et observe enfin les projets mis en place çà et là pour développer des villes plus solidaires.

Enrayer la crise

Le caractère multiforme de la crise du logement que connaît le pays aujourd'hui suscite une large gamme de moyens d'action qui mobilisent toute la palette des acteurs de l'habitat et obligent à traiter conjointement l'urbanisme, l'immobilier et l'action sociale.

Construire, certes, mais quoi et où ?

La construction de logements neufs fut longtemps le moyen le plus simple et efficace de la lutte contre les crises du logement en France. Elle est restée jusqu'à aujourd'hui l'outil majeur de l'action publique qui y consacre des moyens importants, notamment via la fiscalité des bâtisseurs et des investisseurs de toutes sortes. Elle a pu, un certain temps, résumer à elle seule les politiques du logement à coups de slogans quantitatifs ambitieux. Tout indique aujourd'hui que ces approches ne suffisent plus et méritent quelques nuances.

D'abord parce que la construction neuve ne représente qu'une part marginale du marché et du système. Dans ce contexte, il importe de réfléchir à la façon dont elle peut quand même jouer un rôle moteur en guidant les processus d'urbanisation et de renouvellement urbain ; en favorisant la mobilité des ménages bloqués dans leurs trajectoires ; en stimulant l'innovation technique et architecturale. Bref, construire, oui, mais pas n'importe quoi.

Ensuite, parce que construire des logements neufs ne signifie pas la même chose partout sur le territoire national. Construire dans le Grand Paris est une impérieuse nécessité pour répondre à la croissance continue de la demande. Il en va de même dans la plupart des métropoles où la tension du marché doit beaucoup à une forte attractivité économique et résidentielle qui exige à son tour une réponse immobilière continue et de qualité. Dans les villes moyennes et petites, et même dans les territoires ruraux, la question se

pose dans des termes radicalement différents. Il n'y faut pas construire pour croître, pour remplacer, pour réparer, pour restructurer et rendre de l'attractivité aux centres des villes.

Enfin, parce que les hausses de prix et de loyers des deux dernières décennies ont laissé à la porte du marché un nombre croissant de ménages. Dans ces conditions, la nécessité de poursuivre l'accroissement d'une offre financièrement abordable fait aujourd'hui consensus. Le logement locatif social constitue le moyen principal pour atteindre cet objectif et rendre possible un logement décent pour les populations les plus modestes et fragiles. Sa production rencontre toutefois d'importants obstacles dans les villes les plus chères où les besoins sont les plus importants. La faiblesse et le coût élevé des disponibilités foncières en tissu dense, les résistances de certains élus et administrés et la baisse des moyens affectés par l'État sont autant de contraintes croissantes qu'il serait pourtant nécessaire de lever. D'autant que l'apport de logements sociaux constitue aussi l'un des principaux moyens de la fabrication de la mixité sociale.

La mixité sociale comme condition de la ville solidaire

Interrogés sur leur définition de la ville solidaire, tous les contributeurs de ce Cahier renvoient d'une façon ou d'une autre à l'enjeu de la mixité sociale. Cette catégorie de politique publique introduite en France à la fin des années 1980, même si elle était présente en arrière-plan depuis bien plus longtemps, guide en effet beaucoup des discours et des décisions

des acteurs du logement. Cela ne l'empêche pas de faire débat.

Le quasi-consensus que génère l'objectif de mixité sociale (ses contraires supposés: ségrégation ou communautarisme, déclenchant à leur tour un opprobre unanime) n'échappe toutefois pas à quelques ambiguïtés, notamment lorsqu'il s'agit d'en donner des définitions. Quelles sont les catégories sociales que l'on veut faire cohabiter? Toutes sont-elles aussi acceptables pour tous? Ces cohabitations ne risquent-elles pas plutôt de générer méfiance et conflit, voire d'autres mécanismes ségrégatifs à des échelles plus fines? Le législateur est resté prudent dans ses définitions juridiques de la mixité sociale en évitant avec soin de préciser les contours des groupes sociaux visés. Le non-dit de la question raciale, confirmé par son absence dans les contributions de ce Cahier, est sur ce point révélateur. Il en va de même à propos de l'échelle souhaitée pour cette mixité. Est-ce au sein de l'immeuble, dans le quartier, dans la commune, voire l'agglomération? Là encore le flou est souvent préféré, même si, pour l'application de l'obligation légale d'un taux minimum de 25 % de logements sociaux, la loi a retenu l'échelle communale. Dans le cas parisien, cette échelle trop englobante trouve vite ses limites comme, dans une moindre mesure, dans la plupart des grandes villes du pays.

Cette belle unanimité des acteurs peine toutefois à percoler dans l'opinion publique. Beaucoup de témoignages montrent au contraire que les comportements résidentiels et les mobilisations collectives tendent plutôt à favoriser l'évitement de l'autre. Les choix d'habitat des ménages qui en ont les moyens favorisent souvent l'entre-soi en érigeant d'efficaces

barrières économiques qui empêchent les ménages plus modestes d'accéder aux logements des beaux quartiers et des banlieues résidentielles. D'autres développent des stratégies de conquête de quartiers populaires qui en évincent progressivement les occupants initiaux. D'autres enfin organisent des luttes locales pour s'opposer à l'implantation de logements sociaux dans leur voisinage.

Face à ces comportements, les politiques publiques se donnent pour mission d'insister, de forcer la porte avec des projets ambitieux et emblématiques. Il s'agit de montrer de l'opiniâtreté dans la mise en œuvre de la loi et la prégnance de l'enjeu collectif et de l'intérêt général. Il s'agit également de faire œuvre pédagogique afin de montrer que les cohabitations sont non seulement possibles, mais également bénéfiques. Plusieurs exemples cités dans les contributions du Cahier illustrent ces efforts, leurs difficultés de mise en œuvre et leurs résultats finalement positifs.

Réduire le mal-logement

Évoquer les crises du logement, c'est aussi rappeler la persistance dans ce pays riche et moderne de situations scandaleuses de mal-logement. La Fondation Abbé Pierre le fait chaque année dans son rapport sur l'état du mal-logement, dont les données les plus récentes dénoncent les cas de près de quatre millions de personnes. Parmi celles-ci, la grande majorité est logée, mais dans de très mauvaises conditions. Les contributions de ce Cahier mettent en exergue quelques importantes voies d'action pour résorber ces situations. Elles renvoient toutes à des approches qualitatives du parc de logements.

La répétition des drames meurtriers ces dernières années met en exergue la persistance de la problématique du logement indigne. Incendies, explosions et effondrements rythment malheureusement l'actualité du secteur du logement. Ces catastrophes, qui touchent surtout le secteur privé des grandes villes révèlent l'état souvent très précaire d'une partie du parc immobilier, du fait de l'incapacité ou de l'irresponsabilité de ses propriétaires. D'abord enjeu privé, cette situation se transforme vite en enjeu public lorsque la santé et la vie même des occupants s'en trouvent menacées. Drame après drame, la législation tente de s'adapter pour apporter aux acteurs publics locaux les moyens d'agir. Encore faut-il que ces acteurs s'en emparent, s'entourent des ingénieries efficaces pour mener des opérations souvent très longues et complexes, et surtout prennent la difficile responsabilité d'opposer l'urgence sanitaire et sociale au droit de la propriété.

Dans un registre différent, la question de la performance énergétique est désormais au premier plan de l'agenda des politiques du logement. Elle comporte une composante du mal-logement qui est la précarité énergétique. Ce volet qui concerne au premier chef le parc existant, cumule les enjeux sociaux liés à l'effort financier pour se chauffer ou à la capacité même à le faire dans des logements mal isolés ou aux systèmes inefficaces, et les enjeux environnementaux liés aux émissions de gaz à effet de serre et à l'épuisement des ressources. L'urgence sociale rejoint ici le moyen terme de la préservation de l'environnement. C'est une question cruciale qui exigera au cours des prochaines années des efforts financiers considérables des propriétaires, mais aussi de la puissance publique.

Il en va de même des conséquences, pour l'habitat, de l'allongement de la durée de la vie qui, couplée aux politiques favorisant le maintien à domicile des personnes âgées, va accroître de façon considérable les besoins d'adaptation de l'habitat. C'est, là encore, un enjeu d'action sur le parc existant dans toute sa diversité (maisons individuelles, copropriétés, logement social...). C'est aussi un enjeu important de développement de services aux ménages associés au lieu de résidence. D'importants marchés se développent en la matière, mais le modèle économique reste à trouver lorsqu'ils s'adressent à des personnes âgées pauvres ou modestes.

Le rôle des acteurs et opérateurs

Le domaine du logement ayant pour caractéristique que les pouvoirs publics ne sont jamais directement acteurs de la mise en œuvre de leurs politiques impose que, pour atteindre ces objectifs de sortie de crise, les opérateurs du secteur s'engagent à y contribuer. Sans en dresser un tableau complet, les contributions de ce Cahier mettent en avant trois grandes familles d'acteurs impliqués.

Les bailleurs sociaux sont évidemment au premier rang d'entre eux du fait de leur mission historique de logement des ménages modestes en échange de loyers modérés. Même si l'on peut craindre, du fait d'évolutions récentes, une fragilisation économique du secteur, force est de constater la prégnance du besoin, surtout dans les grandes villes, et singulièrement dans l'agglomération parisienne. Les évolutions de la société française, la montée des précarités liées à l'emploi et le blocage de certaines

trajectoires résidentielles donnent aux bailleurs sociaux des missions de plus en plus larges, dépassant souvent leurs dimensions immobilières (construire et gérer), pour intégrer des responsabilités d'accompagnement social des ménages.

Les associations, dans leur diversité, jouent aussi ce rôle, souvent d'ailleurs aux côtés des bailleurs sociaux, mais aussi, pour certaines, en devenant de véritables opérateurs immobiliers spécialisés. Habitat et Humanisme en est un exemple. Conduites, depuis le début des années 1990 et la montée du thème du droit au logement, à jouer un rôle croissant dans l'écosystème des acteurs du logement, elles sont à la fois des lanceuses d'alertes et des amortisseurs de crise. Elles sont aussi, du fait de l'importance du bénévolat, le marqueur de l'implication de la société civile aux côtés des plus défavorisés.

Les acteurs privés de l'immobilier résidentiel ont aussi un rôle à jouer. Produire du logement abordable et de qualité pour favoriser l'accession à la propriété des ménages à revenus moyens, s'assurer de la bonne gestion des copropriétés, accompagner les propriétaires dans la recherche des moyens d'engager les travaux d'amélioration de leur logement, etc., sont des responsabilités qui leur incombent et pour lesquelles ils peuvent s'engager dans des partenariats valorisant avec les pouvoirs publics. Au-delà de ces fonctions de base, les opérateurs privés et singulièrement les promoteurs, peuvent être porteurs d'innovations de toutes sortes visant à offrir une gamme élargie de produits immobiliers répondant à une double demande: celle de tout le spectre des étapes résidentielles de la vie des ménages et celle de politiques

publiques visant à produire une ville plus solidaire.

Développer la « ville solidaire »

Le concept de ville solidaire définit la ville qui met en place des dispositifs précis contre l'exclusion des différents types de population, dans une logique de solidarité afin d'assurer la cohabitation de tous dans ces espaces, y compris des populations qui n'auraient pas les moyens suffisants d'y rester. Dans le contexte de hausse généralisée du coût immobilier, la ville solidaire remédie à la gentrification des espaces, en assurant la mixité et le maintien sur place de populations qui y ont toujours habité – les personnes âgées, les familles monoparentales, les *key workers*.

De surcroît, la ville solidaire et durable au sens large favorise le vivre-ensemble par un accompagnement des personnes précaires non seulement dans leurs démarches d'accès à un logement décent mais également dans leur réinsertion sociale et professionnelle. C'est également celle qui laisse une place à chacun, en termes de logements, d'espaces publics et de transports.

La ville solidaire et durable permet aux populations qui y travaillent, d'y vivre.

Pour qu'une ville fonctionne bien durablement et qu'elle n'ait pas de désordres sociaux ni même économiques, les auteurs reconnaissent qu'elle soit capable d'accueillir la main-d'œuvre, des actifs jeunes et moins jeunes, des personnes âgées, qui ont besoin de la centralité de la ville y compris les services qui y sont liés. Se pose également la question migratoire

parce que les villes ont toujours été des villes d'accueil, de migrations internes ou extérieures.

Pour aborder cette question de la ville solidaire face aux crises multiples du logement, ce Cahier est organisé en trois parties :

Le premier chapitre dresse un état des lieux des différentes crises du logement en France, à travers les regards de six personnalités, au croisement de la sociologie, de l'économie et de l'urbanisme. Cette réflexion embrasse à la fois le logement libre et le logement social, le locatif comme l'accession à la propriété, tout en abordant plus précisément la notion du mal-logement, en proposant un éclairage comparatif avec d'autres pays européens et notamment l'Allemagne.

Le deuxième chapitre étudie les solutions proposées par les différents acteurs économiques.

Le caractère multiforme de la crise du logement que connaît le pays aujourd'hui suscite une large gamme de moyens d'action qui mobilisent toute la palette des acteurs de l'habitat et obligent à traiter conjointement l'urbanisme, l'immobilier et l'action sociale.

Enfin, **le troisième chapitre** questionne la solidarité urbaine afin de garantir la non-exclusion de populations face à l'accroissement des coûts immobiliers, dans un contexte à la fois de crise environnementale, sociale et migratoire. ■

Chapitre I

Crises du logement : état des lieux

La crise du logement s'avère être multiple, il existe donc plusieurs crises du logement. Elles peuvent être définies comme « locales » tenant au fait que selon l'emplacement géographique, les problèmes seront différents et les solutions pour les résoudre également. On peut insister sur la crise du logement abordable, aujourd'hui très marquée notamment dans les métropoles, comme à Paris. On constate un net déficit en logement abordable dans ces zones, accentué par la multiplication des familles monoparentales et le rêve français de devenir propriétaire d'un pavillon. Il existe également encore de vieux logements insalubres et d'autres mettant leurs occupants en situation de précarité énergétique. Se pose également la question de la hausse des prix du logement et la fuite des *key workers* qui n'ont plus les moyens de se loger dans la ville où ils travaillent, une problématique que connaît également l'Allemagne, où le logement social est pourtant davantage privatisé et flexible. Enfin, ces crises du logement touchent un trop grand nombre de personnes puisque l'on décompte 12 millions de personnes dites « fragilisées » par la hausse des prix et 4 millions mal-logées.

Ont participé à ce chapitre :

Emmanuelle Cosse

Ancienne ministre du Logement et de l'Habitat durable

Jean-Claude Driant

Professeur à l'École d'urbanisme de Paris
et membre du laboratoire L'ab'Urba

Claude Taffin

Consultant en économie du logement et ancien spécialiste
en financement de l'habitat à la Banque Mondiale

Laurent Ghékiere

Directeur des affaires européennes et du
rayonnement international de l'Union sociale
pour l'habitat, représentant auprès de l'Union
européenne et président de l'Observatoire européen
du logement social de Housing Europe

Christophe Robert

Délégué général de la Fondation Abbé Pierre

Özgür Öner

Directeur de GdW - Housing Germany , Bruxelles, Belgique

Crises du logement : état des lieux

Entretien avec Emmanuelle Cosse

Ancienne ministre du Logement et de l'Habitat durable

Emmanuelle Cosse a un long parcours d'engagement. Militante de la lutte contre le sida dans les années 90, elle fut la première présidente d'Act Up. Juriste de formation, elle est devenue journaliste, avant de s'engager en politique en 2009. Âgée de 44 ans, Emmanuelle Cosse fut secrétaire nationale du parti écologiste EELV. Elle a été Ministre du Logement et de l'Habitat durable (2016-17), après avoir été Vice-Présidente au Logement à la région Île-de-France. Elle dirige aujourd'hui MTEV Consulting, société de conseils en matière de logement, aménagement et de la ville durable. Elle préside également l'ESH COALLIA Habitat.



© Jeanne Frank

Quel constat faites-vous de la situation actuelle du logement en France ?

La France est dans une situation particulière liée au fait qu'elle connaît depuis 30 ans au moins – voire depuis la Seconde Guerre mondiale –, une difficulté à loger ses habitants. **Depuis 30 ans nous manquons de logements, en particulier là où travaillent les gens.** Notre pays a beaucoup évolué, beaucoup muté dans ses concentrations de bassins de vie et le parc de logements n'est pas disponible là où le bassin de vie s'est récemment développé en raison de l'activité économique. C'est le premier constat.

Le second constat est qu'on a très peu construit dans les années 1980-1990 par

rapport aux besoins de la population : l'arrivée de la famille monoparentale et l'augmentation des séparations n'ont pas du tout été anticipées. Là où il fallait un seul logement avant, il en faut deux maintenant. Le troisième

« Depuis 30 ans nous manquons de logements, en particulier là où travaillent les gens. »

phénomène, très récent, est qu'une grande partie des logements est mobilisée pour d'autres usages que le logement, soit pour de l'activité économique, soit pour l'hôtellerie, ce qui est un sujet d'ampleur dans un pays devenu première destination mondiale touristique.

500 000

Le nombre de logements nécessaires au renouvellement du parc.

10 %

La part moyenne des revenus consacrée au chauffage et à l'énergie.

3,1 millions

Le nombre de logements privés qualifiés de « passoires énergétiques » en France.

Enfin, le dernier constat qui concerne toutes les classes sociales françaises, est que **le logement est très cher** et ce depuis longtemps. Particulièrement dans les grandes villes. Ce n'est pas seulement un phénomène français, c'est un phénomène mondial, même si Paris propose des prix moins élevés que beaucoup d'autres métropoles internationales.

Plusieurs études ont montré qu'en gros, il faut être en capacité de construire 500 000 logements aujourd'hui pour renouveler le parc vieux qui n'est plus en capacité d'être utilisé, accueillir une nouvelle population et accueillir des cohabitations, etc. Ces 500 000 logements, on sait les produire. La difficulté c'est qu'il ne faudrait pas le faire une année mais au moins dix ans pour pouvoir enrayer durablement cette crise.

La question n'est pas uniquement liée à la disponibilité du logement mais est aussi liée à la régulation. Il se trouve que notre pays a une démographie qui est plutôt bonne par rapport à d'autres pays européens, d'où le fait qu'on ait un besoin d'accueil assez important. Et puis, il y a également une caractéristique urbaine en France que n'ont pas d'autres pays européens, ce sont nos centres anciens, constitués à la fois de patrimoines architecturaux mais aussi bâtis anciens qui ont résisté aux assauts de la guerre, notamment pour des bâtis qui datent d'avant la Première guerre mondiale.

Quelle est la situation énergétique aujourd'hui en termes de logements en France ?

Le parc est globalement dans une situation énergétique peu satisfaisante tous parcs confondus. Il ne faut pas penser qu'au logement

quand on évoque la situation énergétique; n'oublions pas le parc tertiaire et notamment les centres commerciaux, qui sont très énergivores. Rappelons que la précarité énergétique implique qu'on consacre plus de 10 % de ses revenus à se chauffer et à couvrir ses besoins élémentaires en énergie. Une grande partie du parc immobilier est en piètre qualité et énergivore, ce qui induit des consommations d'énergie très importantes en raison de non-entretien et du vieillissement du parc. On estime ainsi que près de 3,1 millions de logements privés sont des passoires énergétiques (sur les 6,5 millions du parc privé).

« Être propriétaire ce n'est pas simplement détenir, c'est aussi entretenir un logement qui va évoluer. »

Le sujet est de taille car culturellement, beaucoup de propriétaires ont du mal à accepter qu'être propriétaire ce n'est pas simplement détenir, c'est aussi entretenir un logement qui va évoluer. Par ailleurs, si je compare à d'autres pays comme l'Allemagne ou les Pays-Bas, nous avons assez de retard sur les schémas de rénovations globaux: on ne fait pas assez, en particulier sur le parc privé très énergivore, notamment celui des années 1960-1970 construit avant la crise pétrolière. Par ailleurs, nous n'avons pas encore su réhabiliter le parc le plus ancien qui s'apparente plutôt à du logement insalubre. Et là, objectivement nous ne sommes pas au bout de l'éradication de l'habitat insalubre: on a réussi à en sortir dans un certain nombre de villes, y compris à Paris mais on voit bien que ce n'est

pas le cas à Marseille.

Concernant le logement social, le parc social n'est pas le parc le plus énergivore, même s'il reste encore des passoires énergétiques (moins de 10 % du parc). L'USH s'est donné pour objectif que la réhabilitation du parc soit achevée pour 2024 et il est question actuellement d'accélérer ce calendrier.

Pourquoi le logement est-il de moins en moins abordable en France aujourd'hui ?

Je dirais que d'une part le logement n'est pas très abordable parce que malheureusement on a une coalition d'intérêt contre le logement abordable. On n'arrive pas à résoudre le mal-logement parce que je crois qu'il y a trop de personnes qui profitent de la cherté d'un tel actif ! Ensuite, on observe aujourd'hui la constitution rapide du patrimoine et donc de richesses à partir de la propriété immobilière. On en revient à ce qu'on observait aux XVIII^e et XIX^e siècles. Contrairement au modèle développé dans les années 50, devenir propriétaire est désormais totalement inaccessible pour la classe moyenne sans des niveaux d'endettement record. La surenchère foncière n'arrange rien.

Ensuite, je ne minimise pas les enjeux de coûts de construction et de normes. On a eu tout un débat sur les coûts des constructions, on a regardé les coûts de construction en Allemagne qui sont en fait aussi élevés. Mais il est réducteur de penser que l'exigence des normes augmenterait les coûts. C'est loin d'être automatique. C'est un débat extrêmement faussé. J'ai pu observer ainsi à plusieurs reprises quand on

augmentait les exigences sur la qualité de construction en contrepartie de financements des collectivités locales, que les coûts de construction n'augmentaient pas toujours.

Par contre, le sujet plus tabou est la réalité des marges opérées dans chaque programme immobilier par les différents intermédiaires. La machine immobilière produit beaucoup de cash et beaucoup de marges, c'est une économie assez florissante, mais sur laquelle certains opérateurs manquent de discernement dans leurs exigences. Aujourd'hui, quand vous voyez qu'il y a des promoteurs qui ne font rien à moins de 10 % de marge ! Cela participe grandement à l'augmentation des prix.

Enfin, évitons les généralités : il y a une grande partie de la France où le logement n'est pas du tout cher, je dirais même que les marchés sont en déprise

« Contrairement au modèle développé dans les années 50, devenir propriétaire est désormais totalement inaccessible pour la classe moyenne sans des niveaux d'endettement record. »

ou n'existent pas. La question, c'est toujours l'adéquation de la localisation du logement avec le bassin d'emploi, les transports et les services publics. Le logement est cher en effet là où tout le monde veut habiter, ou en tout cas où c'est le plus commode d'habiter. Les enjeux d'aménagement du territoire sont donc essentiels et participent à la constitution de la cherté de certains logements. Je l'observe à l'échelle de l'Île-de-France : l'arrivée des lignes de métro du Grand Paris d'ici 10 ans va

2,8 millions

*Le nombre de
logements vacants
en France, selon
l'INSEE.*

rendre attractives certaines communes qui étaient auparavant reléguées. Mais c'est aussi une difficulté quand on se bat pour construire une ville inclusive: l'arrivée de services tels qu'un transport public ne doit pas participer aux phénomènes d'éviction par le marché immobilier.

Le dernier point concerne la question des logements vides. Selon l'Insee, il y aurait 2,8 millions de logements vacants sur les 35,1 millions de logements du pays. Ce chiffre fait beaucoup fantasmer et je lis souvent qu'il suffirait de prendre possession de ces logements vides pour régler notre crise française.

En réalité, le nombre de logements vacants immédiatement disponibles et habitables est bien plus faible. Il y a peut-être 100 000 logements dans toute la France qui doivent être disponibles, encore faut-il trouver le locataire ou l'acheteur intéressé par ce bien. C'est une petite miette par rapport à nos besoins.

Pourquoi constate-t-on en France un déficit constant de l'offre de logements par rapport à la demande ?

Il y a un déficit constant parce qu'on se le traîne depuis 30 ans. Très clairement, il y a eu un fort effort de construction dans les années 50-60, notamment pour résorber les bidonvilles et loger la classe ouvrière qui a fait les Trente Glorieuses. Les grands mouvements de la création des quartiers, de centres populaires, d'habitat social, l'extension de la création des villes nouvelles, etc. Mais cette production élevée n'a pas suivi dans les années 80 et par ailleurs, la production a mis du temps à s'adapter aux nouveaux besoins des

ménages, à l'évolution des bassins d'emplois (fin de la sidérurgie et des mines, explosion du tertiaire, etc.). Par ailleurs, le parc social de fait qui existait dans toutes les grandes métropoles, comme à Paris, a eu tendance à diminuer fortement, par les phénomènes de réhabilitation des quartiers et leur gentrification. Le logement abordable a eu alors tendance à disparaître.

Pour dire les choses franchement, je crois qu'un des freins majeurs, est le fait qu'on ait octroyé le permis de construire aux maires. Moi qui suis une grande décentralisatrice, je me rends bien compte que 30 ans après, ce pouvoir communal a eu tendance à renforcer la ségrégation sociale et les phénomènes de séparation.

« La loi Besson en 2000, a imposé un pourcentage de logement social dans toutes les communes. »

Ce n'est pas pour rien si la loi Besson en 2000, a imposé un pourcentage de logement social dans toutes les communes. On a des maires qui ont bloqué toutes les constructions pendant des années. Par exemple, je me suis plusieurs fois accrochée avec un maire dont la commune a reçu des sanctions très fortes suite à la loi SRU. Il me disait « oui, dans ma commune, je ne veux pas construire, tout est classé ». Je suis allé voir les statistiques des permis de construire depuis les années 2000 dans sa commune: il avait octroyé plus de 600 permis de construire pour des maisons individuelles, pas un seul pour du logement social! Très clairement,

depuis 20 ans, certains élus se vantent de ne pas appliquer la loi SRU, et l'État a laissé faire trop d'années. C'est quand même incroyable qu'on ait pu, du côté de l'État, être aussi laxiste pendant aussi longtemps. Ce temps est révolu, mais on a perdu tellement d'années!

Dans la même période, alors qu'on ne répondait pas à la demande de logements, on a utilisé du foncier intensément pour d'autres objets. Alors que les maires ont été très avares sur le logement, ils ne l'ont pas du tout été sur les zones commerciales, sur les ronds-points, sur les parkings des supermarchés. Il y a des endroits où on a trop de centres polyvalents, d'équipements publics et par contre les habitants ont du mal à se loger.

Et je pense qu'en plus, malheureusement – on le voit dans le Grand débat autour du mouvement des gilets jaunes –, tout le monde se ment sur les capacités financières réelles des Français. Il faut se rappeler que le niveau médian du revenu mensuel des Français, c'est de mémoire 1700 ou 1800 €! Quand on discute avec des maires sur le type de population qu'ils sont prêts à accueillir, ils visent des ménages ayant au moins 4000 € de revenus mensuels. En fait non, ce n'est pas la classe moyenne, c'est la classe supérieure! Le salaire moyen n'a pas suivi l'évolution du coût de la vie mais tout le monde fait semblant de ne pas le savoir. Alors, quand est lancé un programme immobilier à 5000 € ou 6000 € du m², on n'est plus du tout dans du logement abordable!

Pour ce qui est de la précarité énergétique et la rénovation, vous avez mis en place une solution avec la loi Cosse, existe-t-il d'autres solutions possibles?

« Le salaire moyen n'a pas suivi l'évolution du coût de la vie mais tout le monde fait semblant de ne pas le savoir. »

Le dispositif que j'ai mis en place vise plutôt la remise en location de logements avec des loyers abordables contre une déduction fiscale. Concernant la rénovation, nous disposons de nombreux outils, efficaces, mais qui ne nous permettent pas d'aller plus vite. **On rénove environ 300 000 logements tout confondus, privés et sociaux, quand il est visé un objectif de 500 000 à 700 000 par an.** Très clairement, on n'arrive pas à avoir une action massifiée. De nombreux freins ne sont toujours pas tombés, dont le premier est d'accepter d'investir pour réhabiliter son logement et donc de revaloriser son patrimoine à plus long terme. Les dispositifs existants sont assez vertueux et multiples (déduction fiscale, subvention, en fonction de ses ressources) mais ils sont très peu connus et trop administrativement complexes. Les freins bancaires sont également encore trop forts. Certains pays ont réglé la question en ayant un seul partenaire bancaire, avec un établissement uniquement attaché aux enjeux de la rénovation. Enfin, un autre frein est lié aux règlements de copropriété. La loi a été modifiée mais cela reste encore difficile d'emmener les copros dans une telle démarche qui pourtant revalorise leur patrimoine à long terme: là est le plus grand gisement de logement à rénover.



© Memitina

Architecture vieille

Par ailleurs, pour rénover un million de logements, il faut des artisans formés à ces nouveaux métiers ! Il y a quatre ans a été lancé le label RGE mais cela prendra pas mal de temps pour former tous ces entrepreneurs. Et par ailleurs, puisqu'il s'agit d'un secteur aidé, je crains toujours des effets d'aubaine, comme on l'a vu il y a dix ans sur l'installation des panneaux photovoltaïques. Quand un ménage qui est sous conditions de ressources se fait aider par l'ANAH pour rénover son logement, on voit parfois des entreprises qui augmentent d'autant leur devis de la subvention de l'ANAH. C'est d'une immoralité totale !

Que signifie pour vous l'expression « ville solidaire » ?

Le concept de « ville solidaire » est extrêmement important pour les enjeux évoqués précédemment, que l'on pourrait résumer à celui de vivre ensemble. Comment apprend-on à vivre ensemble, comment faire société ?

Aujourd'hui la ville – la ville dans son sens large – va être le lieu de vie privilégié par une très grande majorité des individus. Et si on n'essaye pas de lui donner des valeurs et des principes, cela peut devenir un lieu sinistre.

La vie dans le monde rural impose quasiment des relations de solidarité. Je veux dire par là que pour bien connaître

la très grande ruralité, quand vous êtes dans des petits hameaux, quand vous êtes dans des endroits très éloignés de services publics, vous êtes obligés de parler avec votre voisinage, que vous l'aimiez ou pas. Il « faut faire » avec l'autre, et donc apprendre à vivre avec lui, et supporter beaucoup de choses.

En ville, on a cette capacité formidable d'être très autonome, elle permet de s'émanciper, mais elle écrase aussi énormément. Quelqu'un qui n'a pas de moyens ou de réseaux de liens sociaux, ne pourra pas survivre en ville. On ne peut pas juste concevoir la ville avec cette idée assez libérale qui est « la ville c'est là où sont les richesses donc on construit pour ceux qui font les richesses » et que l'on s'en satisfasse. Mais si dans les grandes villes, les métropoles, les capitales ne sont conçues que pour celles et ceux qui ont un certain niveau de vie, il faudra m'expliquer comment ils se feront livrer leurs nourritures et autres marchandises, qui leur offriront les services (publics ou privés) auxquels ils prétendent, etc., si cette population active, clé de l'activité des métropoles, en est exclue. S'agit-il de réinventer sous une forme moderne l'exploitation humaine qui était observée avec la révolution industrielle avec la constitution de quartiers faubouriens immondes, qui donneront lieu aux premières lois relatives à l'habitat insalubre ?

C'est pour cette raison que l'idée de la ville solidaire est vitale pour l'idée même de ville. J'ai aussi tendance à la lier aux exigences de la ville durable, car il n'est plus possible de scinder les enjeux environnementaux des enjeux de solidarité. La ville doit être capable d'accueillir tout le monde, il faut donc s'en donner la possibilité, par des choix d'aménagement. La ville solidaire se devra d'être plus compacte et d'offrir des réponses de résilience face aux enjeux climatiques à venir.

C'est un enjeu majeur, surtout si on ne veut pas que les démocraties se disloquent encore plus. L'histoire des gilets jaunes est, de ce point de vue, intéressante : ils interrogent les sujets d'aménagement du territoire, comment la périphérie est ignorée, à quoi sert l'impôt...

« Mais à travers l'idée de ville solidaire, il s'agit bien de trouver des réponses aux questions précédemment évoquées par les besoins en logement et la difficulté d'accès à un logement autonome pour un grand nombre de personnes. »

Mais à travers l'idée de ville solidaire, il s'agit bien de trouver des réponses aux questions précédemment évoquées par les besoins en logement et la difficulté d'accès à un logement autonome pour un grand nombre de personnes.

Grâce aux obligations de la loi SRU, nous avons en France cette chance d'avoir gardé un parc de logements abordables en cœur des villes. C'est le cas de Paris où près de 20 % des logements sont sociaux, et donc bien en deçà des prix du marché. Vu le nombre de demandeurs de logements sociaux, on voit que cela n'est pas suffisant mais c'est une chance d'avoir encore cette offre abordable. Les mouvements récents, à Londres, à Berlin, dans de nombreuses villes américaines sur la cherté du logement nous rappellent que cette question traverse fortement notre société. Même mondialisée, aisée ou pas, elle aura besoin de se loger.

Enfin, la ville solidaire, c'est aussi d'assumer d'accueillir tout le monde. Pour qu'une ville fonctionne correctement, elle doit être capable d'accueillir des actifs comme des

inactifs, des jeunes en formation, des familles, des personnes âgées qui ont besoin de la centralité de la ville y compris les services qui y sont liés. Sans oublier la question migratoire : les villes ont toujours été des territoires d'accueil, de migrations internes ou extérieures.

Comment est-on capable d'offrir une palette d'offres de logements et d'emplois ? Le voulons-nous ? C'est sûr que si on assume dès le début que l'on veut une ville solidaire, c'est beaucoup plus simple. Si on décrète qu'on veut être uniquement une ville qui accueille les cadres de la City, comme je l'ai entendu parfois dans certaines villes franciliennes après le Brexit, on aura du mal à construire un territoire inclusif.

La mixité sociale, elle ne se décrète pas. On peut l'aider à se faire en offrant des pluralités de logements, qui mixte des offres de prix et de surface. Mais

« Enfin, la ville solidaire, c'est assumer, accueillir tout le monde. »

« Tenter de bâtir une ville solidaire et plus inclusive, c'est peut-être un mythe, mais cela constitue aujourd'hui un bon moteur pour tenter de relever tous ces défis. »

cela ne dit pas que pour autant, les enfants de ces quartiers iront dans les mêmes écoles ou que leurs parents consommeront dans les mêmes magasins.

Par ailleurs, tout le monde ne veut pas de cette vie dans les métropoles mondialisées. Mais la responsabilité

de celles et ceux qui dirigent ces territoires, c'est de ne pas abandonner les urbains avec leurs difficultés. Si les villes n'anticipent pas cela, elles devront de toute manière développer des mécanismes de solidarité pour les soutenir. Ces mécanismes existent déjà

en partie, avec les systèmes de péréquation financière, notamment entre les régions les plus riches et les moins favorisées.

Je suis tout de même prudente sur ces sujets et ne veux surtout pas défendre un modèle d'aménagement contre une

autre. Ce qui est certain, c'est que nous sommes confrontés à des phénomènes d'étalement urbain, qui sont néfastes au maintien de la biodiversité. Lutter contre le dérèglement climatique implique de stopper grandement l'étalement urbain, que ce soit dans le rural comme dans les métropoles : bâtir compact, réduire les consommations d'espaces va nous obliger à tenter de concilier le désir individuel de bien vivre et celui de préserver la planète sur laquelle nous vivons. À nous de trouver d'autres modèles que celui du « pavillon individuel avec jardin ». En tout cas, j'observe chez nombre de professionnels du logement et de l'aménagement de véritables prises de conscience sur ces sujets de l'étalement urbain comme ceux de la ségrégation sociale qui rongent notre société. Tenter de bâtir une ville solidaire et plus inclusive, c'est peut-être un mythe, mais cela constitue aujourd'hui un bon moteur pour tenter de relever tous ces défis. ■

Entretien avec Jean-Claude Driant

Professeur à l'École d'urbanisme de Paris (université Paris-Est Créteil) et membre du laboratoire Lab'Urba

Jean-Claude Driant est spécialiste de l'habitat. Il consacre l'essentiel de ses recherches et enseignements à la socio-économie du logement, aux politiques nationales et locales de l'habitat, au parc locatif social et au fonctionnement des marchés immobiliers.

Avant d'intégrer l'enseignement supérieur, il a travaillé pendant six ans pour un bureau d'études spécialisé et à l'Institut français d'études andines, parallèlement à la préparation d'une thèse sur les conditions d'habitat dans les quartiers populaires de Lima (Pérou).

Ses travaux actuels et futurs portent principalement sur les articulations entre le fonctionnement des marchés locaux du logement et la mise en œuvre des politiques territoriales impliquant l'habitat.



Peut-on considérer qu'il y a une crise du logement en France ?

Il n'y a pas une crise mais plutôt des crises multiformes du logement. En effet, j'introduis toujours une nuance quand je parle de crise du logement parce qu'on ne peut pas parler de crise du logement aujourd'hui comme on en parlait dans les années 1950-1960 ou pendant l'entre-deux-guerres ou à des époques reculées dans lesquelles le problème en France était principalement un problème quantitatif. C'est-à-dire qu'on n'avait pas assez construit, on n'avait pas investi, et on manquait de logements un peu partout sur le territoire. Aujourd'hui, on ne peut pas qualifier la situation dans les mêmes termes. La majorité des Français se considère satisfaite de leurs conditions

de logement, il n'y a presque plus de logements sans équipement sanitaire.

« Il n'y a pas une crise mais plutôt des crises multiformes du logement. »

En revanche, il me semble que, surtout depuis le début des années 2000, c'est-à-dire depuis le démarrage de la phase de hausse des prix de l'immobilier, et notamment des prix dans l'ancien mais qui ont été copiés dans le neuf comme toujours, la situation s'est tendue, à plusieurs égards. D'abord, en termes de capacité des ménages locataires à accéder à la propriété qui s'est rétractée pour une partie des ménages modestes, ceux qui pouvaient encore accéder à la

85 %

La part de l'offre de logements sociaux résultant de la mobilité des ménages.

propriété à la fin des années 90. On en voit une manifestation très claire dans les statistiques avec le recul dans une partie significative du territoire, notamment dans les grandes villes, du taux de mobilité dans le parc social. Il y a de moins en moins de locataires HLM, qui en sortent, avec un double effet. D'une part, un ralentissement de l'accession à la propriété dans sa frange la plus sociale, et d'autre part, une rétractation de l'offre de logements sociaux puisque 85 % de l'offre de logements sociaux est le résultat de la mobilité des ménages.

Plus largement, on observe depuis le début des années 2000, et avec une forte accélération depuis 2007-2008, un net recul de la mobilité résidentielle. C'est le cas pour la primo accession, mais aussi à l'intérieur même des secteurs locatifs. Quand vous êtes dans un logement locatif privé aujourd'hui, compte tenu des augmentations de loyer, qui ont été nettement supérieures à l'inflation dans les grandes villes, le coût d'un déménagement est extrêmement élevé. Parce qu'on passe du loyer d'il y a 10 ans actualisé à l'IRL à un loyer du marché d'aujourd'hui. Cette tendance se voit très bien dans les statistiques.

« L'autre grande évolution de ces quinze dernières années, c'est le creusement des inégalités territoriales. »

Malgré un ensemble d'indicateurs qui devrait conduire à une croissance de la mobilité (les ruptures familiales, les mobilités professionnelles, etc.), la mobilité résidentielle recule. Ça, c'est un indicateur de crise.

Le recul de la primo accession et la baisse de la mobilité sont évidemment liés ; ils génèrent progressivement de plus en plus d'inégalités générationnelles et patrimoniales, avec d'une part des générations qui ont constitué un patrimoine immobilier et d'autre part, des générations plus jeunes qui, au mieux, vont y arriver, mais plus tard, au pire ne seront jamais propriétaires. L'autre grande évolution de ces quinze dernières années, c'est le creusement des inégalités territoriales. Les disparités en la matière ne sont pas nouvelles. Il a toujours été moins cher de se loger à Nevers ou à Châteauroux qu'à Nantes, Bordeaux ou Paris. Mais ces écarts se sont énormément creusés au cours des vingt dernières années. Si les prix ont doublé partout, et ils ont doublé partout, les écarts se sont creusés. Dans toute une partie du territoire on ne parle pas de crise du logement, on peut assez facilement y devenir propriétaire. C'est le cas à Saint-Étienne ou à Nevers où le prix de vente de fin 2018 est de 970 euros du mètre carré. Avec 100 000 euros, vous y avez 100 mètres carrés. Mais avec 100 000 euros à Bordeaux, deuxième ville de France en termes de prix, vous avez beaucoup moins d'espaces. Quant à Paris vous y avez 10m² dans l'ancien, quand tout va bien. Ces écarts entraînent de vraies inégalités, parce que le fonctionnaire de catégorie B qui a un salaire moyen à peu près identique selon qu'il est à Nevers, à Bordeaux ou à Paris, va connaître des disparités de cadre de vie, de perspectives résidentielles, qui sont devenues monstrueusement différentes. Elles ont toujours été différentes, mais elles se sont énormément accentuées, donc c'est aussi une question de territoire.

La crise du logement c'est une crise de prix trop élevés, crise de mobilité,

et crise de disparités territoriales. Aujourd'hui le logement est devenu en tant que tel un facteur d'inégalités sociales dans ce pays.

En termes de logement social, quel constat pouvez-vous faire aujourd'hui ?

La première réponse, c'est : « ça dépend où ». Si nous étions à Nevers et qu'on interrogeait les acteurs du logement social, ils diraient « oui, on a une crise parce qu'on ne trouve plus de locataires pour nos logements ». Si vous posez la question au DG de Paris Habitat, sa réponse risque d'être très différente ! Dans ce contexte, que fait-on dans les villes à marché détendu ? Est-ce qu'on arrête de construire parce qu'il n'y a pas de demande ? Ou est-ce qu'on s'engage dans des politiques différentes, dans lesquelles à chaque fois qu'on en démolit deux, on en reconstruit qu'un, on réoriente, on remet de l'attractivité, on les rapproche du centre-ville, on contribue à la reconquête des centres-villes de ces villes moyennes qui sont en train de perdre des habitants un peu partout ?

Dans les métropoles ou à Paris, la crise se manifeste par le fait que les files d'attente pour avoir un logement social ne cessent d'augmenter et que l'offre ne parvient pas à y répondre. L'offre de logements, ce n'est pas le stock, ce sont les logements qu'effectivement chaque année on peut attribuer. Il y a sur ce plan un paradoxe en Île-de-France. Le stock de logement social augmente, on en a construit beaucoup, mais l'offre baisse car les ménages qui habitent dans le logement social n'en sortent plus, ne les libèrent pas. Or, l'offre annuelle c'est à 85 % le résultat de la mobilité, c'est-à-dire le départ du locataire précédent, et seulement à 15 % le neuf.

« Aujourd'hui le logement est devenu en tant que tel un facteur d'inégalités sociales dans ce pays. »

De plus, la demande tend à s'orienter vers les communes où il y a déjà beaucoup de logements sociaux. Il est fréquent d'entendre des maires de banlieue qui disent « Je ne comprends pas, je construis des logements sociaux, je n'arrête pas, et la demande ne cesse d'augmenter. » C'est normal, les demandeurs ne sont pas idiots ; ils savent qu'ils ont plus de chance d'obtenir un logement là où il y en a beaucoup. Pendant ce temps-là, dans les communes où il y a peu de logements sociaux, les demandeurs ne se précipitent pas et fournissent ainsi des arguments aux maires : « Vous voyez, pourquoi voulez-vous que j'en construisse, il n'y a pas de demande ».

Est-ce qu'on construit assez de logements en France ? A-t-on un déficit de logements ?

Pour parler de la construction, il faut différencier une approche conjoncturelle pour laquelle on suit les chiffres année après année, voire trimestre après trimestre et une approche sur le long terme.

La première approche est importante pour les acteurs de la construction, pour l'activité économique du secteur, le chiffre d'affaires, l'emploi, etc. On l'a vu début 2019, le secteur s'alarme d'une baisse de la production constatée en 2018. On comprend son inquiétude. Mais si on regarde les choses sur le long terme, on s'aperçoit que même en recul, le chiffre de la construction

en 2018 correspond encore à une des meilleures années des deux dernières décennies. Du point de vue de la capacité de la construction neuve à répondre aux besoins, on est encore dans de bonnes années.

Encore une fois, le problème n'est pas là. En revanche, il faut bien différencier les situations locales. Dans les villes à marché détendu, il n'y a pas de déficit d'offres, il y a même parfois excès. Mais on ne va pas demander aux ménages de classe moyenne et encore moins à ceux qui sont pauvres d'aller habiter à Nevers où il n'y a pas d'emploi. La solution n'est pas dans le fait « regardez à côté il y a un excédent ! ». Même remarque pour les analyses qui disent « regardez il n'y a pas de déficit, la preuve il y a des logements vacants, il suffirait de mettre

tous les mal-logés dans les logements vacants. » Cela n'a pas de sens.

Il est donc difficile d'affirmer qu'il y a un déficit de construction à l'échelle nationale, sauf sans doute en Ile-de-France, région qui a longtemps été à la traîne en la matière, malgré un sursaut en 2016 et 2017 ayant permis d'atteindre pendant deux ans les objectifs de 70 000 logements neufs prônés par la loi sur le Grand Paris et le SDRIF. Mais il semble déjà que 2018 ne soit pas si glorieuse que ça.

Pendant plusieurs années, notamment sous l'influence de la Fondation Abbé Pierre, les pouvoirs publics ont porté l'objectif d'atteindre 500 000 logements neufs par an. C'était dans pratiquement tous les programmes



© ah_fotobox

présidentiels pour l'élection de 2012. C'était l'objectif porté par François Hollande après son élection. Cette idée de construire 500 000 logements reposait sur l'idée qu'il manquait 800 000 logements en France parce que les années 1990 avaient été marquées par une construction insuffisante. On avait accumulé un déficit qu'il fallait combler.

Partant de là, le raisonnement était simple. Puisque l'INSEE et le ministère du logement indiquent que, pour répondre à l'accroissement de la demande, il suffit de construire à peu près 340 000 logements par an, il fallait y ajouter, pendant quelques années, le rattrapage du déficit de 800 000. Si on se donne pour objectif de faire ça en cinq ans, cela fait 160 000 par an. En les ajoutant aux 340 000, cela fait 500 000. Sauf qu'aucun indicateur statistique ne permet de prouver qu'il manque 800 000 logements. J'ai essayé de faire cette démonstration à partir de la question simple : « où sont les gens qui devraient habiter dans les 800 000 logements qui manquent ». Je n'ai pas trouvé. On observe bien une augmentation du nombre de personnes sans domicile qui passe, selon l'INSEE, entre 2001 et 2012, de 90 000 à 140 000. C'est énorme, plus 50 % en moins en dix ans ! Mais cela n'a rien à voir avec les 800 000 logements qui manqueraient. Ensuite on peut se demander si les gens se serreront de plus en plus dans leur logement à cause de ce déficit. Là encore, les chiffres ne le montrent pas puisque la taille moyenne des ménages continue de baisser, sauf en Île-de-France.

On aurait donc, dans le cœur de l'Île-de-France, un indice du fait qu'il y a un déficit de logements. De fait, jusqu'en 2015, l'Île-de-France était la dernière

région de France en matière de constructions neuves, si on rapportait le nombre de logements commencés à la population. En résumé, pour moi, autant 500 000 logements par an en France ça n'a aucun sens, autant dire 70 000 logements en Île-de-France ça en a. Mais il faut qu'ils soient financièrement abordables pour servir effectivement à ceux qui en ont besoin.

Et donc si ce n'est pas un déficit de construction qui est à l'origine de la crise du logement, comment interpréter la crise du logement ?

La hausse des prix des logements en est un facteur très important. Elle a été rendue possible par l'évolution des conditions de crédit (baisse des taux, allongement des prêts). Ce sont donc des tendances mondiales, même s'il y a d'importantes différences entre les pays.

Si l'on compare la France à l'Allemagne par exemple, nous avons plusieurs facteurs aggravants. Si l'on se compare à l'Allemagne, une des grandes différences est la présence d'une ville mondiale comme Paris. Je dis souvent en comparaison que l'Allemagne c'est un peu la France sans Paris. En fait le seul pays qui puisse véritablement se comparer à la France c'est l'Angleterre. Où c'est pire. On construit moins, les prix sont plus élevés, Londres est encore plus macrocéphale par rapport à son territoire national, etc. Alors, la présence de cette métropole mondiale, dont on peut par ailleurs se satisfaire, a pour conséquence sur le marché du logement qu'on retrouve des situations presque à identiques à celles de New York ou à Londres.

Ensuite, facteur aggravant, en France nous avons un marché du logement qui est presque intégralement un marché de personnes physiques. En effet, si vous laissez de côté les HLM et les

l'INSEE menée auprès de personnes ayant d'une façon ou d'une autre recours à des services destinés aux personnes sans domiciles (notamment les centres d'hébergement). On ne compte donc pas tous ceux qui n'ont recours à absolument aucun service, ni domiciliation, ni repas, ni hébergement, ni rien. Ceux-là restent invisibles pour les statistiques. Il y en a certainement un peu plus que les 143 000 comptabilisés en 2012. Il est inacceptable que dans ce pays, avec un parc de logements abondant, on ne puisse pas résoudre le problème de ces personnes. C'est comme pour les bidonvilles. La délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL), comptait fin 2017 15 000 habitants de bidonvilles en France. C'est à la fois scandaleux et très peu. Dans les années 60, on a résorbé en quelques années des bidonvilles qui couvraient plusieurs centaines de milliers d'habitants. Pourquoi aujourd'hui avec 15 000 on n'y arrive pas ?

Ensuite, il faut rappeler que dans un pays de 65 millions d'habitants, 143 000 personnes, cela reste heureusement marginal. Ce n'est pas ça qui justifie de parler de crise du logement. Si on parle de crise du logement c'est parce que les ménages de classe moyenne se trouvent freinés dans leur dynamique et que le logement pèse de plus en plus lourd dans leur budget mensuel.

Le problème des personnes sans domicile dépasse de loin la simple question du logement. Pour certains, la racine du problème, c'est qu'ils n'ont pas de papiers. Donc ils n'auront jamais un logement social, c'est interdit. D'autres souffrent de troubles psychiatriques, aggravés par leur situation de mal-logement. C'est donc souvent un

« L'expérience britannique montre qu'une baisse significative des aides à la personne ne fait pas baisser les loyers pour autant. Ça exclut les gens mais ça ne fait pas baisser les loyers. »

15 000

Le nombre de personnes habitant dans des bidonvilles, en France, recensées en 2017.

143 000

Le nombre de personnes privées de domicile, en France, en 2012.

institutionnels à qui il reste moins de 300 000 logements, il reste 30 millions de logements qui appartiennent à des particuliers. Sur le marché locatif, dans leur logique d'investisseurs ou de propriétaires, ils semblent plus s'intéresser aux revenus locatifs qu'à la plus-value à terme. Ce qu'ils recherchent le plus souvent, c'est un complément de revenu. Et à partir du moment où il n'y a pas de système efficace de contrôle des loyers, ils augmentent, et ce n'est pas la faute de l'APL. L'effet inflationniste des aides à la personne est passé il y a très longtemps. C'est fini. Et l'expérience britannique montre qu'une baisse significative des aides à la personne ne fait pas baisser les loyers pour autant. Ça exclut les gens mais ça ne fait pas baisser les loyers. L'effet il est passé ; c'est trop tard.

L'existence de personnes sans domicile est-elle liée à ces évolutions des marchés du logement ?

Sur le sujet des personnes sans domicile, il faut toujours dire deux choses. D'abord, c'est scandaleux qu'en France, pays riche, on ait 143 000 personnes privées de domicile. Ce chiffre est tiré de l'enquête « sans domicile » de

ensemble de facteurs d'exclusion qui expliquent la situation des personnes sans domicile, avant le fait de manquer de logement.

On pourrait donc parler de crise sociale, de crise migratoire. On sait bien par exemple que beaucoup des problèmes que rencontrent les personnes sans papiers seraient résolus simplement s'ils avaient des papiers. On voit bien qu'une partie de cette population privée de domicile personnel est la cible de ce qu'on appelle les marchands de sommeil, c'est-à-dire les gens qui leur fournissent des logements indignes, insalubres, et qui sont bien la preuve qu'ils peuvent payer. Leur problème n'est pas de ne pas pouvoir payer un logement. La plupart travaillent. Et là encore il y a des politiques qui posent des problèmes. Les seules solutions qu'on trouve aujourd'hui, parce qu'il n'y a pas assez de places de centre d'hébergement et parce qu'ils n'arrivent pas à accéder au logement social, c'est de loger ces personnes à l'hôtel. À Paris et en première couronne une politique active est menée maintenant depuis une quinzaine d'années pour résorption et mise à niveau des hôtels pourris. Ils ne sont donc pas forcément dans l'indignité et l'insalubrité, mais ça coûte un prix monstrueux aux pouvoirs publics. C'est beaucoup plus cher qu'un loyer HLM.

Quelles solutions peut-on envisager ?

Il est vrai qu'on est, à bien des égards, très dépendants de mécanismes internationaux. Je pense que

l'encadrement des loyers dans les villes les plus chères est plutôt une bonne idée. L'encadrement des loyers c'est la loi Alur de 2014 qui va peut-être revenir en force dans certaines villes parce que la loi Elan propose aux villes qui sont volontaires de la remettre en œuvre. Paris va s'y remettre. Lille devrait sans doute aussi y revenir et peut-être que d'autres vont s'y mettre. Le problème est que cela intervient

« C'est donc souvent un ensemble de facteurs d'exclusion qui expliquent la situation des personnes sans domicile, avant le fait de manquer de logement. »

un peu tard et qu'on entérine des loyers déjà élevés. L'encadrement des loyers tel qu'il existe dans la loi Alur c'est une stabilisation à ce niveau élevé. En revanche, il serait de la folie de repartir dans une logique plus extrême de bloquer les loyers voire de les

obliger à baisser parce que, surtout dans un contexte dans lequel on a un marché de particuliers, on prendrait le risque de décourager les propriétaires à continuer à louer ou à garder leur patrimoine même et encore plus à investir dans ce secteur.

Que signifie pour vous l'expression « ville solidaire » ?

À propos du logement, il y a un premier point qui est celui du financement du logement social. Historiquement il relevait de la solidarité nationale. L'essentiel de son financement reposait sur des subventions publiques, des aides à la personne et l'épargne populaire. Aujourd'hui, le retrait de l'État conduit à compter de plus en plus sur l'autofinancement des bailleurs sociaux, c'est-à-dire le produit des loyers des locataires. C'est une négation de la solidarité. Ce sont les locataires du logement social qui financent le

« Une ville solidaire c'est une ville dans laquelle la question sociale est traitée par la solidarité, et pas par des tuyaux indépendants les uns des autres, et encore moins par ceux qui sont censés être les bénéficiaires de la solidarité. »

développement et l'investissement et non plus l'ensemble de la collectivité. Plus largement, une ville solidaire c'est une ville dans laquelle la question sociale est traitée par la solidarité, et pas par des tuyaux indépendants les uns des autres, et encore moins par ceux qui sont censés être les bénéficiaires de la solidarité. ■

Entretien avec Claude Taffin

Consultant en économie du logement et ancien spécialiste en financement de l'habitat à la Banque mondiale

Diplômé de l'École polytechnique et de l'ENSAE, ancien administrateur de l'Insee, Claude Taffin est consultant en économie du logement, notamment pour la Banque mondiale et membre du comité de rédaction de « politiquedulogement.com ». Il était auparavant (2011-16) directeur scientifique de l'association DINAMIC, créée par le Notariat pour développer l'exploitation de ses bases de données immobilières. Après l'Insee (1974-91) où il a notamment dirigé la division « logement », il a été directeur de l'Observatoire foncier et immobilier du Crédit Foncier (1991-2000) puis des études économiques et financières de l'Union sociale pour l'habitat (2000-08), avant de rejoindre la Banque mondiale comme spécialiste senior en financement de l'habitat (2008-2011).



Peut-on parler de crise du logement en France ?

Je considère que le terme de crise du logement est tout à fait exagéré. Il est compréhensible dans la bouche de gens qui n'ont pas connu la situation des années 1950 mais ce n'est absolument pas comparable. Je vous rappelle que, parmi les définitions du Larousse, « crise » c'est pénurie extrême. Ce qui n'est pas le cas. En effet, **il y a globalement assez de logements en France. Cela ne signifie pas qu'il n'y ait pas de problèmes, il y a en effet des problèmes de localisation, des problèmes d'obsolescence et des problèmes de coût du logement.** Mais je ne parlerais certainement pas de pénurie extrême, surtout pas généralisée. Pour faire simple, il manque

des logements abordables dans le centre des grandes agglomérations, comme c'est le cas sur à peu près toute la planète.

On est en effet arrivé à un point où les situations sont extrêmement différenciées, c'est-à-dire que sur certains territoires il y a largement assez de logements, si ce n'est trop, mais qui ne sont pas forcément adaptés, et où la demande est faible, et par ailleurs une concentration de la demande sur un certain nombre de grandes métropoles ; et notamment au centre de l'agglomération parisienne.

Le logement subit en réalité les conséquences de problèmes qui sont nés ailleurs, le contrecoup d'autres crises : la première, c'est la

désindustrialisation du pays et le phénomène de métropolisation, donc les décalages entre territoires, et les autres résultent de l'immigration, de la pauvreté, etc., et les problèmes de ghettoïsation qui en découlent. Mais ce ne sont des problèmes issus de l'appareil de production, de financement ou de réglementation du logement.

L'appareil de production de logements, maison individuelle et promotion, est

privés, et des travaux d'amélioration, notamment énergétique (CITE), ou encore des avantages de taux, prêt à taux zéro et aux organismes d'HLM. En proportion du PIB, on dépense plus que nos voisins, Royaume-Uni excepté, mais cela ne justifie pas une condamnation globale. Notre politique du logement se caractérise d'ailleurs par une grande continuité, avec des alternances gouvernementales entre droite et gauche qui ne changent en général pas grand-chose: on soutient toujours les trois piliers que sont le logement privé en accession, le logement privé en investissement locatif et les HLM. À moins bien sûr de mettre cette constance sur le compte de notre incapacité à nous réformer.

« Notre politique du logement soutient toujours les trois piliers que sont le logement privé en accession, le logement privé en investissement locatif et les HLM. »

bien encadré et plutôt performant: il peut répondre à une accélération de la demande, on l'a vu en 2006-2007. Quant au système de financement, aussi bien côté public que privé, il me paraît le meilleur du monde dans les deux cas, à savoir que le financement des HLM a résisté à la crise alors que ça n'a été le cas à peu près nulle part ailleurs et que sur le plan privé on a les prêts les moins chers du monde associés à une protection du consommateur sans équivalent.

Concernant la politique du logement, si souvent vilipendée, je pense qu'elle n'est pas si mauvaise. Le sujet mériterait un long développement, mais ceux qui en condamnent le coût excessif ne savent pas toujours de quoi ils parlent: les 42 Mds d'euros d'aides au logement comprennent pour moitié des prestations sociales, APL, etc., qui constituent bien une dépense budgétaire, mais ils incluent aussi, pour un tiers, des avantages fiscaux qui ont comme contrepartie la construction de logements sociaux ou locatifs

Est-ce que vous pensez qu'en France il y a un déficit d'offre de logements ?

Si l'on s'en tient aux chiffres nationaux, il y a plutôt abondance d'offre par rapport aux pays comparables. Maintenant, si l'on parle de la région parisienne, de Paris et de la petite couronne du moins, on ne peut pas tenir ce discours. De toute façon, cette notion de déficit global n'a guère de sens: nous ne sommes pas dans une économie fortement planifiée où les pouvoirs publics pourraient dire: « j'ai tant d'habitants à loger, je leur attribue tant de m² par personne » et construire en conséquence. Nous recourons encore aux estimations de « besoins en logements », appelés désormais « demande potentielle » à l'Insee, obtenus en répondant à la question: « combien faut-il construire de logements par an pour faire face aux évolutions démographiques futures sans tenir compte de la situation présente? ». Certains y ajoutent un rattrapage pour faire bonne mesure, mais cela n'a guère de sens, sauf dans

l'univers planifié évoqué plus haut. Dans ce cadre, on trouve des besoins de l'ordre de 400 000 avec une tendance à la baisse. Il y a un chiffrage des besoins (500 000) qui a attiré l'attention il y a une douzaine d'années, au point d'être retenu par le président François Hollande, mais il s'agissait d'un scénario extrême, pour ne pas dire absurde, car obtenu à partir d'une conjonction d'hypothèses improbables. Il se trouve en outre que l'on ne sait même plus combien on construit de logements puisque les statistiques ont perdu pied il y a maintenant une quinzaine d'années et que l'on doit recourir à un modèle économétrique pour estimer le nombre des logements commencés.

Toujours est-il que d'après ce modèle on est arrivés quasiment à 500 000 logements en 2006 et 2007. La crise aidant, on s'est bien rendu compte qu'il y avait eu surproduction à certains endroits dans les années qui ont suivi. Mais encore une fois, c'est quelque chose de purement indicatif, et puis cet indicateur global a de moins en moins de sens avec le creusement des inégalités entre territoires. Parce que, si on considère que, dans le Limousin ou en Lorraine, les besoins de construction sont négatifs, on voit qu'en fait, il faudrait calculer des besoins en logements en excluant les zones en déclin, alors que là on fait un amalgame.

Concernant la question de la précarité énergétique, pensez-vous que la France est en avance et que ses dispositifs d'incitation sont efficaces ?

Je ne suis pas assez spécialiste de ces questions pour savoir comment se situe la France par rapport aux autres pays. Le problème se pose de façon différente pour les propriétaires occupants, dans le parc locatif privé et dans le parc social. Parmi les multiples problèmes du logement, il en est un que nous n'avons pas encore évoqué, c'est celui des copropriétés, dont les copropriétés dégradées sont la partie émergée. Nos copropriétés, c'est une spécificité française, réunissent des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants. Les premiers sont généralement peu enclins à dépenser. Quant à la population des copropriétaires occupants, elle est souvent bipolaire, avec d'un côté des jeunes fortement endettés et de l'autre des personnes âgées à la retraite qui n'ont ni les moyens ni l'horizon temporel ni donc la volonté de faire des travaux d'amélioration. Il est de ce fait difficile de réunir une majorité sur des travaux coûteux dans les copropriétés. Je ne dis pas que c'est plus facile d'un point de vue financier de rénover des maisons individuelles, mais la prise de décision est plus facile. On a pu espérer que la mise en évidence d'une « valeur verte », c'est-à-dire d'un supplément de valeur liée à une meilleure efficacité énergétique serait incitative pour les propriétaires, au-delà de l'économie d'énergie immédiate, mais, outre que cette valeur verte est faible et controversée, à quoi bon si c'est pour majorer l'IFI et les droits de succession ? Quant au parc social, lorsque j'ai quitté l'USH (Union sociale pour l'habitat) il y a dix ans, nous avions évalué le coût de

la mise à niveau de l'ensemble du parc social et il était considérable. Je n'ai pas suivi ce dossier depuis. Il est clair que l'équation est purement financière.

Quels sont les problèmes dans les zones tendues ?

Parmi les zones à forte demande, métropoles, régions touristiques et certaines zones frontalières, certaines ont la possibilité physique et la volonté politique de construire; le cas de la ville de Rennes est bien connu. Dans d'autres au contraire, des contraintes fortes limitent la capacité de construire, notamment à Paris et sur la Côte d'Azur. Cette inélasticité se traduit naturellement par des hausses de prix. Les loyers ne peuvent pas suivre, pour des raisons légales et simplement économiques qui tiennent au pouvoir d'achat des locataires. La location ordinaire devient peu rentable, il y a aussi des raisons fiscales, j'y reviendrai, de sorte que l'investissement locatif, même aidé, est concurrencé par des achats à finalité touristique, pour une occupation personnelle quelques semaines par an, ou pour des locations de courte durée à des touristes. L'affectation du parc redevient un problème majeur, comme à la fin des années 1980 quand la rentabilité supérieure du bureau a provoqué des transformations, souvent illicites, de bureaux en logement. La forte hausse des prix des logements et la mondialisation ont changé la donne. Vous avez peut-être vu les récentes statistiques des notaires: derrière les Italiens et les Américains, en têtes des acheteurs non résidents depuis toujours, on voit désormais arriver les Chinois, en 3^e ou 4^e position. On n'est pas le premier pays à qui ça arrive, Barcelone, Vancouver, etc., subissent un phénomène comparable. Il est

clair que cela réduit l'offre disponible pour les résidences principales à Paris. La première réponse a été fiscale, l'augmentation de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires. La Suisse autorise depuis longtemps les collectivités locales à instaurer des quotas d'étrangers. Ce serait sûrement plus compliqué dans l'Union européenne et soulève une double question: qui est légitime pour posséder un bien immobilier en ville et qui est légitime pour y habiter? Le Canada aussi a vu ses prix augmenter énormément à cause des investisseurs chinois et a répliqué par des armes fiscales. En France, il semble difficile d'intéresser les pouvoirs publics à cette question dans sa globalité. Un encadrement des plates-formes de location comme Airbnb est bien intervenu, mais surtout parce que les hôteliers ont réagi.

Le plafonnement des loyers, par la loi ou par la limite de solvabilité des locataires, et l'effet de la fiscalité font que les investisseurs n'ont parfois pas intérêt à louer. Avec la hausse des prix à Paris notamment et des loyers qui, heureusement, n'ont pas suivi, le rendement locatif brut est déjà devenu très faible, inférieur à 3 %. Il reste 2 % environ de rendement après charges. Par-dessus le marché, la fiscalité des revenus fonciers atteint des niveaux confiscatoires: jusqu'à 43,5 % ($45 + 17,2 = 62,2$ % moins 30 % d'abattement micro-foncier), mais il faut y ajouter l'impact de l'IFI, de 0,5 % à 1,5 % de la valeur, soit de 17 % à 52 % du loyer. On peut donc atteindre un taux d'imposition de 95 %, certes un cas extrême. Prenons un cas plus fréquent de taux marginal d'imposition sur le revenu de 30 % et d'IFI de 0,5 %, le revenu locatif est taxé au taux de 33 % (IR) plus 17 % (ITI) soit 50 %. Le taux



© ewesd

Immeuble moderne

de rendement net de charges est alors de l'ordre de 1 %. Juste au-dessus du livret A, si ce n'est que le livret A est un placement sans risque.

Le risque locatif n'est pas facile à estimer et il est souvent surestimé par les bailleurs, mais il ne faut pas l'estimer bien haut pour que le rendement corrigé du risque devienne négatif. Conclusion: l'investisseur rationnel ne compte que sur la plus-value et, pour la préserver, garde son logement vide. Je ne pense pas que la taxation de la vacance soit suffisante pour le faire changer d'avis. Ce comportement est répandu dans nombre de pays émergents, notamment la Chine, parce que les plus-values sont fortes, ainsi que le risque locatif. En France c'est essentiellement une question de fiscalité. Le gouvernement aurait dû étendre la flat tax au revenu locatif au lieu d'être obsédé par la rente

immobilière. Une confusion regrettable entre revenu et gain en capital.

Selon certains spécialistes, plafonner les loyers ne mène pas à une baisse de l'investissement mais parfois à l'inverse, comme le montrent les cas de la Suisse et de l'Allemagne où l'on a des loyers « miroirs ».

La Suisse et l'Allemagne sont deux cas particuliers, deux exceptions au niveau mondial où le ménage moyen est locataire. Je dirai plutôt que l'investissement s'y porte bien malgré le plafonnement des loyers pour la bonne raison que le couple rentabilité-risque reste compétitif grâce à un risque locatif quasi-nul et une fiscalité avantageuse, qui permet l'amortissement en Allemagne, ou qui vise à la neutralité entre statuts en

Suisse (les loyers fictifs sont imposés). Il faut préciser aussi qu'il s'agit de « soft control » par opposition au « hard control » dans lequel les loyers nominaux sont bloqués. À propos du hard control, vous devez connaître la fameuse citation qui dit : « les deux moyens les plus efficaces pour détruire une ville sont le bombardement aérien et le contrôle des loyers ». Les économistes sont unanimes à condamner le hard control et la plupart reconnaissent au contraire des vertus au soft control. Il est essentiel en particulier que le locataire soit protégé contre des hausses abusives pendant la durée de son bail, voire à son renouvellement s'il est de courte durée. Le problème avec le contrôle des loyers tel qu'il vient d'être réinstauré à Paris, c'est qu'on ne sait pas où le situer entre soft et hard, l'augmentation des plafonds résultant d'une décision préfectorale.

On entend dire qu'il y a un grand manque en France de logements sociaux, partagez-vous cette analyse puisqu'il y a une demande croissante ?

Par rapport à quoi ? C'est comme pour la pénurie de logements : il faut comparer avec les économies comparables pour voir comment on se situe. Il n'y a qu'aux Pays-Bas que les logements sociaux sont plus nombreux qu'en France. La vraie question derrière cela, c'est de savoir si l'on veut réserver le logement social aux bas revenus ou bien conserver une certaine mixité. La question de la mixité ne se pose plus lorsque l'on parvient à financer des logements insérés dans le tissu urbain : la mixité est alors réalisée à l'échelle du quartier, et non plus à celle de la cage d'escalier. Évidemment, il s'agit là d'une faible part du stock : on est loin du terme du renouvellement urbain. On a en effet

abaissé les plafonds de ressources et durci les surloyers, et, si vous regardez le revenu des entrants en HLM, vous constaterez qu'ils sont très bas, bien en-dessous des plafonds théoriques. Les inégalités territoriales sont là aussi considérables : dans certaines zones, on peut obtenir un logement social sans autre délai que celui imposé par la date de réunion de la commission d'attribution, alors qu'à Paris...

L'État va prendre 2/3 de la part de l'autofinancement des logements sociaux, avez-vous un avis là-dessus ?

Ce n'est pas la première tentative pour faire main basse sur la soi-disant cagnotte des HLM. Quand j'étais chargé d'élaborer le compte HLM, l'exercice se répétait à peu près à l'identique tous les ans : on faisait ressortir une capacité d'autofinancement importante, mais on ajoutait, projections à l'appui, qu'avec l'augmentation des coûts de production et de l'impôt foncier, les comptes seraient amenés à se dégrader. Évidemment, après un quart de siècle de ce discours, on est beaucoup moins crédible, comme l'homme qui criait au loup. Je me suis éloigné de ces questions, je vous l'ai dit, mais, avec le recul, je pense qu'il faut y aller avec beaucoup de précautions. Le monde HLM a réagi violemment et je le comprends. Il faudrait pouvoir débattre de façon dépassionnée et purement technique. Je ne crois pas hélas que cela soit possible ni d'un côté ni de l'autre. Il est clair que c'est compliqué de financer des HLM là où on en a besoin. Il faut faire le tour des contributeurs, l'État s'est pas mal retiré, ne reste donc que les collectivités locales, souvent mal en point financièrement, et in fine l'autofinancement des organismes, pour une part sans cesse croissante.

Finalement, est-ce aussi parce-que les HLM ont accumulé plusieurs années de bénéfices ?

Une grande partie du parc est maintenant amortie. Le calcul du loyer dit « d'équilibre » parce qu'il permet d'équilibrer les comptes sur longue période, fait l'hypothèse que les logements sont amortis quand les prêts sont remboursés. Mais au bout des 40-50 ans, les logements produisent encore des loyers. Pour faire simple, les bénéfices viennent de là. Il faut dire que par le passé, toutes les opérations étaient équilibrées, alors que c'est de moins en moins le cas. Quant à la vente HLM, une idée qui remonte tout de même à 1963, elle n'est pas dénuée d'arrière-pensées idéologiques. L'idée en vogue est qu'en vendant un logement, on en finance deux. Cela ne me paraît pas possible, sauf si on vend deux logements bien placés pour en financer un mal placé. L'intérêt de la vente HLM, du point de vue de l'organisme, se situe surtout dans les zones tendues. Quand on parle des zones tendues, l'argument que j'ai entendu est que les occupants ne libéreront jamais leur logement, lequel ne participe donc plus à l'offre. Soit, mais encore une fois, il faudrait être capable de regarder cela de façon dépassionnée.

Que signifie pour vous « ville solidaire » ? Quel sens donnez-vous à la notion de solidarité dans un cadre immobilier ?

Je rapprocherais cela de la notion de ville durable des Nations Unies. En insistant sur la dimension sociale du développement durable. Il faut éviter de laisser s'accroître les inégalités et ne pas tolérer des comportements qui rendent la vie des autres invivables. Je sais que la ville de Barcelone est en train de se poser la question de

créer des logements sociaux. Encore un bel exemple de ville dont le parc disparaît au profit d'Airbnb et de résidences secondaires. Pour le reste, vous savez, quand je travaille en Inde ou en Ouzbékistan, les questions qui se posent ne sont pas tout à fait les mêmes qu'à Paris ou à Barcelone.

Je terminerai sur une dimension qui rejoint votre préoccupation c'est une réponse à la question : qui pour loger les plus pauvres et les sans-abri ? Il y a un dispositif qui consiste pour un organisme public ou une collectivité locale à prendre des logements à bail pour les sous-louer à ce type de personnes. Cela existe entre autres à Paris et à Londres. Le propriétaire est garanti de percevoir un loyer et de récupérer son logement remis en état en fin de bail. La majorité des bailleurs sont des amateurs – aux USA on les appelle « mom and pop » - et leur principale crainte est de ne pas pouvoir récupérer leur bien quand ils le souhaitent ou de le récupérer dégradé. C'est pourquoi ils préfèrent louer à des gens qu'ils connaissent et se contenter d'un rendement faible mais garanti avec l'assurance de récupérer leur bien en bon état, afin de ne pas voir entamée la plus-value qu'ils escomptaient. Un tel mécanisme repose sur la confiance dans l'action des pouvoirs publics qui existe encore, j'espère, dans notre pays, mais qui est bien moindre dans d'autres pays qui seraient tentés par cette formule. Voilà qui me paraît faire le lien avec les préoccupations sur l'utilisation du parc dont j'ai abondamment parlé et de vos préoccupations sur la ville solidaire. La difficulté est de faire en sorte que cette solution ne reste pas confidentielle et parvienne à concurrencer les locations touristiques. ■

Entretien avec Laurent Ghékiere

Directeur des affaires européennes et du rayonnement international de l'Union sociale pour l'habitat, représentant auprès de l'Union européenne et président de l'Observatoire européen du logement social de Housing Europe

Laurent Ghékiere est directeur des affaires européennes et du rayonnement international de l'Union sociale pour l'habitat, représentant auprès de l'Union européenne et président de l'Observatoire européen du logement social de Housing Europe, la fédération européenne du logement social. Il est l'auteur de plusieurs ouvrages de référence sur les politiques du logement dans l'Union européenne et expert auprès du Comité des régions, du Comité économique et social européen et de l'intergroupe parlementaire « services publics et biens communs » du Parlement européen.



© Marwen Farhat

Quel constat portez-vous sur la situation du « mal-logement » en France et en Europe ?

La situation des logements en France est plutôt moins grave que chez nos voisins européens. Même si effectivement, on mesure qu'il y a un déficit de logements abordables dans un certain nombre de territoires, que les problèmes de sans-abri sont loin d'être résolus et deviennent un problème un peu récurrent et structurel, je dirais qu'on ne peut pas parler de crise du logement très sévère aujourd'hui. Jusqu'à présent on a plutôt été épargné en France par les conséquences de la crise économique et financière de 2008-2009. Le monde du logement

social a été chargé, en quelque sorte, de jouer un rôle contra-cyclique en continuant d'investir dans du logement social et abordable, voire à racheter des programmes des promoteurs et investisseurs immobiliers qui étaient plantés avec la crise. Tout ceci a produit

un effet atténuateur de la crise financière sur le marché du logement et a permis de continuer durant cette période de dix années à produire chaque année un niveau d'offre relativement important dans les territoires des

zones tendues, y compris une part importante de ces logements étaient des logements sociaux qui ont donc des contraintes tarifaires qui en font des logements abordables.

« La situation des logements en France est plutôt moins grave que chez nos voisins européens. »

Chez nos voisins européens, cela a été très différent car effectivement ce rôle contra-cyclique du monde du logement social n'a pas été activé par les gouvernements et les autorités publiques en place. Au contraire, on a arrêté du jour au lendemain des programmes de logement sociaux, accentuant un déficit de logements. Je prends les exemples de l'Italie, de la Grèce ou de l'Espagne, où la situation a été violente, mais également celui de l'Angleterre ou de l'Allemagne où on a arrêté du jour au lendemain de financer du logement social et où il y a eu une période longue et continue de désinvestissement qui conduit aujourd'hui à une crise extrêmement sévère dans la plupart des grandes villes et métropoles européennes, et ce pour la raison principale du développement des formes de migration plus fortes, des migrations internes mais également des migrations externes liées aux migrations des réfugiés, etc.

On a donc aujourd'hui dans ces pays-là une vraie crise du logement, mais également une forte conscience politique qu'il faut relancer la production de logements abordables dans ces territoires tendus. Car ce sont des territoires qui sont aujourd'hui attractifs parce que ce sont dans ces métropoles européennes que de nouveaux emplois ont été créés suite à la crise alors que les emplois dans les zones détendues n'ont pas été recréés sur place, d'où un phénomène de mobilité dans la recherche d'emploi accentué également par une demande forte des étudiants, des jeunes, des familles nombreuses et monoparentales, etc. Ainsi, en Allemagne, en Angleterre, mais aussi en Espagne et en Suède, on observe des programmes de réinvestissement massif de logements abordables, de logements

intermédiaires et de logements sociaux. À Madrid ou Barcelone, il y a une forte volonté locale des maires de ces villes de relancer le logement abordable, idem avec le maire de Londres avec la crise des sans-abris qui était vraiment très importante.

La situation contraste ainsi avec la France où on a pu maintenir cette continuité d'investissements, principalement parce qu'on avait un financement qui était hors marché avec des prêts réglementés de la Caisse des Dépôts pour financer les investissements à long terme en matière de logements. C'est maintenant, avec le gouvernement actuel, qu'on est en train d'arrêter la machine, de la casser avec toute une série de réformes, avec les prélèvements sur les organismes HLM de plus d'1,5 milliard par an, alors que dans tous les pays européens on relance cette machine. On a un décalage au niveau français intéressant.

Concernant le logement social, peut-on comparer la France à l'Angleterre ou l'Allemagne ? Y a-t-il un modèle français ?

C'est vrai que le secteur du logement en France a été très résilient à la crise, ce qui en fait une particularité forte. Notamment, du fait qu'il soit organisé hors des sphères financières et des financements strictement de marché ou d'investisseurs internationaux, on peut dire effectivement que c'est un modèle pour un grand nombre de pays qui durant cette période de crise sont venus nous voir pour voir comment on faisait pour construire autant de logements sociaux.

En effet, son modèle économique et son mode de financement est porté de manière prépondérante par la Caisse

des Dépôts qui a eu cette capacité d'agir pendant la crise, en continuant à offrir des logements sur le marché, ce qui était l'objectif premier du logement social à des prix fixés par l'État, donc

« Ainsi durant ces dix dernières années, la France a été le premier constructeur de logements sociaux dans toute l'Europe, et en particulier le premier consommateur de fonds européens dédiés à la rénovation thermique des logements sociaux. »

plus ou moins abordables, avec un mécanisme d'aide à la personne complémentaire à un loyer réglementé. Ainsi durant ces dix dernières années, la France a été le premier constructeur de logements sociaux dans toute l'Europe, et en particulier le premier consommateur de fonds européens dédiés à la rénovation thermique des logements sociaux. Donc de ce point de vue-là, jusqu'à une période récente, le modèle français tel qu'il a été développé était effectivement considéré comme le modèle à reproduire. Par exemple, l'Autriche a essayé de réintroduire un modèle similaire de banque publique d'État pour financer le logement social.

Le problème aujourd'hui, c'est que ce modèle reconnu est en train d'être remis en cause par le gouvernement actuel, principalement par des orientations très strictes de Bercy qui vont profiter justement du fait que la situation aujourd'hui n'est pas suffisamment tendue et de crise du logement qui lui permet de recomposer complètement le modèle économique et de laisser à ses successeurs les conséquences qui vont se produire en matière de crise du logement, en revoyant les conditions de financement des APL, en prélevant

des sommes importantes de trésorerie des organismes HLM, en les obligeant à vendre aux occupants ou aux foncières, un peu comme les Anglais l'avaient fait dans les années 80. C'est une remise en cause ce qui a fait la caractéristique de notre modèle économique durant ces dix années de crise, c'est-à-dire d'être en capacité d'investir dans ces logements et de fournir en continu une offre complémentaire au marché de logements abordables, notamment dans les zones en tension.

Comment se situe l'Allemagne par rapport à cette crise du logement, puisqu'on sait qu'ils ont accueilli 1 million de réfugiés, la France beaucoup moins. Pensez-vous que l'Allemagne gère mieux l'accueil de ses réfugiés ?

Il est très compliqué de comparer les deux pays car les logiques y sont très différentes. **En France il y a une logique de restriction maximale d'accueil de migrants avec une prise en charge scandaleuse, et de l'autre côté, en Allemagne il y a une vraie volonté d'accueil de ces migrants parce qu'il y a une baisse de la population allemande et des déficits sur les marchés du travail.** À partir du moment où vous avez une politique volontariste d'accueil de migrants à des fins internes de bon fonctionnement de l'économie, vous les accueillez dans des conditions meilleures que quand vous considérez que ce sont des flux à éviter.

Par ailleurs, la situation était également différente en Allemagne car il avait un taux de vacance des logements avant l'accueil des migrants très important. On était dans la plupart des villes en sur-offre en quelque sorte, suite à la réunification notamment, et aux forts mouvements internes de populations

entre l'Est et l'Ouest. Donc même s'il y avait des zones très tendues comme à Munich, on trouvait de nombreuses zones en totale déprise comme à Leipzig ou à Berlin.

Par ailleurs, le marché du logement allemand était beaucoup plus éclaté, réparti sur ces grandes capitales régionales allemandes, avec des niveaux de tension très faible avec beaucoup de vacances qu'on a pu mobiliser pour loger. En même temps, si l'on prend des exemples comme Hambourg, il y avait une vraie volonté politique d'accueillir correctement ces migrants pour les insérer dans le marché de l'emploi le plus tôt possible en se concertant avec les habitants des quartiers où il fallait construire les foyers ou les logements adaptés, comment les mobiliser, sachant que l'Allemagne a un système de logement social très accessible puisqu'il est lié sur un contrat signé de façon temporaire entre une collectivité locale et un investisseur, quel que soit le statut de l'investisseur, que ce soit un organisme HLM ou un investisseur privé allemand ou à l'international.

Enfin la convention de caractère de logement social du bien est temporaire : on va louer à prix fixé par la collectivité locale pendant x années un bien qui est la propriété d'un investisseur, personne physique ou personne morale comme vous et moi, et en contrepartie de l'imposition d'un loyer très bas et de l'attribution du logement directement par la commune on va recevoir une aide pour compenser en quelque sorte l'acceptation de ce contrat. Mais ça n'est pas une contrainte à vie, ça ne va pas accompagner toute la vie d'un bien immobilier, c'est une contrainte temporaire qui va durer de 5 à 35 ans. Au terme de ce contrat

le logement redevient un logement privé, il est remis sur le marché normal et les contraintes d'attribution et de planification des loyers disparaissent progressivement. Donc on a une plus grande capacité à agir sur le marché du logement du fait de ces mécanismes de conventionnement temporaire et donc des mobilisations de l'ensemble des investisseurs présents sur un marché donné, et pas simplement le monde du logement social. En même temps, ça ne permet pas d'avoir un parc permanent puisque le parc doit se renouveler à chaque fois, puisque les contrats sont temporaires donc dès qu'un contrat arrive à terme, si on a encore besoin de le reproduire ou de construire ou aider de nouveaux logements... mais c'est vrai que la situation du marché est tellement détendue que dans l'état actuel il n'y a que du très positif.

« En France il y a une logique de restriction maximale d'accueil de migrants avec une prise en charge scandaleuse, et de l'autre côté, en Allemagne il y a une vraie volonté d'accueil de ces migrants parce qu'il y a une baisse de la population allemande et des déficits sur les marchés du travail. »

Aujourd'hui, l'Allemagne est fracturée, c'est-à-dire que quand on regarde Berlin ou Hambourg on a des phénomènes de crise du logement structurelle qui se sont développés, destitutions locatives, de manifestations contre la réforme des loyers, et le plan de relance du logement social qui a été présenté en décembre dernier par Angela Merkel à l'ensemble des Länder. Il y a un réinvestissement massif dans le financement du logement social par les Länder, et une vraie volonté de relancer une offre

beaucoup plus longue de logements abordables dans les principales capitales concernées et surtout une implication plus forte des Länder dans ces financements au côté des collectivités locales. Là aussi on est un peu dans la logique de « stop and go » puisqu'avec la crise on a stoppé complètement la construction. On avait une offre assez importante et donc des vacances qu'on pouvait et qu'on a mobilisées pour accueillir les migrants. Mais aujourd'hui on est en saturation et ce sont les Allemands de souche qui ont des difficultés à se loger dans les capitales régionales.

Donc d'une certaine manière, peut-on dire que la crise des réfugiés en Allemagne a favorisé l'immobilier puisque cela a conduit à rééquilibrer l'offre et la demande à tel point qu'aujourd'hui l'offre est devenue inférieure à la demande ?

Oui tout à fait, d'autant que les logements, ou les foyers, les structures d'accueil qui ont été construites l'ont été dans une logique de mobilisation de l'ensemble des investisseurs intéressés. Donc ça a intéressé bien entendu les investisseurs institutionnels, les sociétés de logement, communales etc. mais également les ménages CSP+ qui considèrent que c'est un élément d'épargne retraite, les investisseurs institutionnels ou privés car effectivement ce sont des opérations qui sont intéressantes. On arrive donc aujourd'hui à une sorte de saturation de ce système, c'est-à-dire que la capacité à produire une offre intéressante n'est plus au rendez-vous par rapport à la continuité de la demande qui n'est pas

seulement la demande des migrants, il y a aussi l'accroissement de la population, des mobilités du Nord vers le Sud et surtout l'attractivité économique très forte en termes de migrations y compris intra-européennes.

En France, on constate qu'il y a plutôt un déficit persistant de l'offre de biens immobiliers. Comment peut-on l'analyser ?

Le problème de la France c'est que c'est un système encore très centralisé, la politique des logements est définie au niveau de l'État central. Elle se décline par des programmations qui sont fixées au niveau national et avec des moyens de solidarité qui relèvent de la compétence également du niveau national. Donc je dirais qu'on a un outil jusqu'à présent avant sa réforme, qui est efficace dans sa capacité à fournir 100 000 logements sociaux tous les ans – c'est à peu près le rythme qu'on a suivi – mais avec une défaillance à la fois de la programmation territoriale de ces logements et de leur affectation aux zones qui sont de plus en plus différentes et distinctes.

Je crois que la crise actuelle que l'on connaît, même si elle est encore une fois beaucoup plus faible que la crise chez nos voisins européens, est plutôt liée à un défaut de qualité dans sa capacité à s'adapter à la diversité des besoins des territoires. Aujourd'hui vous avez des zones en totale déprise où il y a trop de logements, des logements invendables, où ils sont mal entretenus, et où cela n'a pas de sens d'investir en matière de performance parce que ces logements ne valent plus rien ou ne vaudront plus rien à l'avenir.

« Je crois que la crise actuelle que l'on connaît est plutôt liée à un défaut de qualité dans sa capacité à s'adapter à la diversité des besoins des territoires. »

De l'autre côté on a des zones attractives, en développement économique, où vous avez une qualité de bons services publics irréprochables, des transports, avec des services d'éducation niveau pour les enfants, etc. alors que dans ces zones détendues – on l'a vu avec la mobilisation des gilets jaunes – la baisse des services publics, l'absence de transport, l'obligation de travailler avec sa voiture, etc.

On n'arrive pas aujourd'hui à avoir une programmation qui soit fondée sur une programmation territoriale et par des décisions qui relèvent vraiment du niveau territorial. Par exemple, les régions en France – aussi bizarrement que ça puisse paraître – n'ont pas de compétences en matière de logement. On va de l'État directement aux collectivités locales, ou en passant par le département pour l'action sociale, mais partout en Europe dans les grands pays comparables à la France ce sont les régions qui sont compétentes en matière de logement pour faire un lien direct entre la politique régionale des logements et la politique régionale économique, avec des éléments de solidarité au niveau fédéral comme en Autriche ou en Allemagne ou encore en Espagne ou en Italie. Mais en France on n'a pas ce système-là, on est resté sur un système très centralisé. Il y a un déficit de finesse dans la programmation et souvent on construit ou on aide des logements – on l'a vu avec les aides fiscales accordées dans le passé, dans des zones où il y a aucune demande. Il y a une efficacité de ce point de vue là qu'il faudra remettre en cause en quelque sorte par une plus grande décentralisation des décisions qui sont prises et surtout une adaptation de l'offre que l'on peut apporter en matière de logement abordable à la nature même des besoins et des valeurs foncières des territoires qui sont de plus en plus différents.

Si on pouvait, un peu comme en Allemagne, définir un produit logement social au niveau de chaque territoire par rapport à la réalité des besoins en logement – ça veut dire peser au niveau territorial les plafonds de revenus, de prix, sur les secteurs d'occupation des locataires, etc. – on aurait un système beaucoup plus adapté et permettant de répondre à des systèmes avec de plus en plus de disparités mais sans remettre en cause le mécanisme de financement qui, lui, reste la compétence de la caisse des dépôts et son financement centralisé.

Quelle est la situation du logement en Allemagne ? Peut-on parler d'une crise du logement ?

Il y a plus de dix ans, l'Allemagne était en baisse démographique, chaque année la population baissait, faisait appel à une migration intra-européenne en termes d'attractivité des fonctions, des salaires, des postes. **Le récent flux migratoire a été une aubaine pour combler ce déficit et permettre à l'économie allemande de continuer de fonctionner avec des salariés qui n'existaient plus.** Ça a été l'élément clé, déclencheur. Aujourd'hui on est arrivé à un tel niveau de prix qu'y compris les populations de souche à revenus moyens n'arrivent plus à se loger dans les endroits où jusqu'à présent ça ne posait aucune difficulté.



Banderolles de contestation en Allemagne

La vacance a été progressivement épargnée par cet afflux de population, cela fait qu'aujourd'hui les loyers augmentent très fortement dans des zones où c'était jusqu'à présent relativement bas et encadré par les observatoires locaux. Il faut savoir qu'il y a une majorité d'Allemands qui est locataire contrairement à la France donc c'est un sujet très sensible politiquement. Il y a une offre locative importante, mais aujourd'hui on a des situations d'expulsions, y compris pour ce qu'on appelle les « key workers » donc des gens qui ont des revenus réguliers, mais relativement faibles ou moyens, qui travaillent dans la fonction publique, des infirmiers, des policiers, qui n'ont plus la capacité de se loger là où ils ont les astreintes en termes de présence. Des personnes qui sont expulsées parce qu'ils n'arrivent plus à payer leur loyer, etc. C'est une situation inédite en Allemagne. Quand on regarde Munich, Leipzig ou

Berlin il y a une vraie crise du logement qui se manifeste et qui a été à l'origine du plan de relance de logements sociaux et abordables de Merkel. C'est une réponse politique très volontariste par rapport à cette crise. On peut observer aujourd'hui dans certaines capitales régionales, encore une fois c'est très différent d'une capitale régionale à une autre et des zones urbaines entre elles, une crise du logement qui est en train de naître en Allemagne.

Quelle est la politique de l'Union Européenne concernant le « mal-logement » ?

« Quand on regarde Munich, Leipzig ou Berlin il y a une vraie crise du logement qui se manifeste et qui a été à l'origine du plan de relance de logements sociaux et abordables. »

Il n'y a pas réellement de mesures significatives. Aujourd'hui, l'Europe s'intéresse à la question du logement principalement sur le renouvellement urbain, à la question des grands quartiers

périphériques en crise, à la rénovation thermique des logements à des fins de changements climatiques trop brutaux et également à l'inclusion de certaines catégories de communautés, les Roms par exemple. Mais il n'y a pas aujourd'hui de mesures d'envergure pour aider à résoudre le problème des sans-abris. S'il y a un suivi sous la pression des associations, il n'y a pas de politique propre. On a proclamé des droits sociaux, notamment le droit à un logement pour des personnes sans-abris, il y a un suivi des politiques conduites dans les états membres mais il n'y a pas de plan d'investissement européen pour lutter pour le « sans-abrisme », par exemple.

Le problème se généralise dans ces métropoles, y compris dans des zones où ça n'a jamais existé comme à Stockholm, par exemple. Ça devient une donnée



Projets cofinancés par le fond européen de développement régional

structurelle de ces marchés du logement, il y a des solutions comme le logement d'abord, des accompagnements, etc. qui sont massivement développés et transposés d'un pays ou d'un territoire à un autre, mais on ne peut pas dire qu'il y ait aujourd'hui une réponse à la hauteur des besoins au niveau européen.

Face au phénomène croissant du sans-abrisme en Europe, quelles sont les solutions constatées ?

Les solutions sont très différentes d'une ville à l'autre par rapport au contexte, à l'histoire, à la propriété ou non du patrimoine. En même temps, la problématique est relativement simple, il y a des gens dans la rue, il faut d'abord les loger que ce soit dans des foyers temporaires ou des logements directement. Il y a des concepts de logements d'abord qui se développent en disant « il ne faut surtout pas de système transitoire, il faut leur trouver tout de suite un logement adapté, un accompagnement social ». Je dirais que les solutions ne sont pas non plus pléthores. Quand vous dormez dans la rue, il faut vous loger, vous héberger, il faut un foyer, un logement pour sortir du foyer, un accompagnement social, une éducation pour les enfants, l'accès à l'alimentation, etc. Il n'y a pas 36 solutions, il faut investir et il faut y mettre de l'argent pour créer les structures d'accompagnement de ces populations. Ce n'est pas tellement la complexité de la problématique qui est en cause, la solution est simple, mais c'est le financement et la capacité de répondre effectivement à cette offre d'hébergements ou d'abord de logements adaptés qui n'est pas disponible.

En France concernant les sans-abris, le concept de logement d'abord est



Le Monde, 26 octobre 2018

relativement bien pris en compte, d'éviter les hébergements provisoires et le passage d'un centre d'hébergement à un autre, ou la remise à la rue à 8 heures du matin, systématique en sortie d'hébergement. Il faut essayer d'offrir une offre quasiment immédiate, un logement adapté avec l'accompagnement social que cela suppose. Ce sont des concepts qui se développent relativement bien au niveau local, par les associations et y compris par les organismes HLM. Mais encore une fois, le concept est relativement confirmé par l'ensemble des acteurs, il vient effectivement plus tôt dans les pays d'Europe du Nord comme la Finlande qui est un peu le spécialiste, ils sont progressivement transposés dans des pays européens y compris en France. C'est un concept qui fait l'unanimité mais tant qu'il n'y aura pas d'offre de logements adaptée pour appliquer ce concept, on aura beau être d'accord sur la solution et travailler en partenariat pour la mettre en œuvre, il faut des investissements, il faut créer cette offre et la mobiliser en transformant éventuellement des locaux, des bureaux, des commerces, etc. Il y a une panoplie de possibles mais il faut les investissements nécessaires et aujourd'hui ils ne sont pas forcément présents là où ils devraient être.

Comment rendre le logement abordable ?

Effectivement, le concept d'encadrement des loyers est d'actualité, c'est vrai à Londres, à Paris, à Barcelone, ça a toujours été en Allemagne un élément d'encadrement communal, ça n'a pas empêché les loyers d'augmenter mais ça les a au moins réglementés. À partir du moment où l'offre est structurellement insuffisante et qu'il y a des phénomènes de spéculation, l'encadrement des loyers est pertinent. Après, il ne faut pas non plus que cet encadrement des loyers soit abusif et trop important afin d'encourager les investisseurs à continuer d'investir dans du logement privé ou abordable. Il y a un équilibre à trouver. **Avoir un dispositif d'encadrement des loyers, c'est reconnaître que le logement n'est pas un bien comme un autre,** ce qui renvoie à des éléments de droit fondamentaux, que la propriété des biens est forcément inaliénable et qu'elle répond à la propriété privée, et que l'usage qu'on en fait, compte tenu du caractère d'intérêt général du fait de se loger, le fait de se loger relève de l'intérêt général et peut faire l'objet d'une régulation, soit par des mesures d'encadrement des prix, soit par des mesures de sécurité d'occupation, de prévention de l'exclusion ou encore d'attribution des logements vacants, voire de leur prise en main par la puissance publique.

Ce sont des dispositifs qui existent dans différents pays, en Allemagne notamment, pour bien dissocier l'occupation d'un bien immobilier de sa

propriété. Autant toucher à la propriété du bien immobilier est très sensible et je ne crois pas que ça puisse mener à des solutions pérennes, autant faire comprendre qu'un bien immobilier a un usage d'intérêt général et que cet usage répond à des objectifs qui ne sont pas seulement des objectifs de rentabilité ou de plus-value financière, ça, ça doit

« Il y a énormément de pistes à développer et le pays qui incarne le mieux cette dissociation entre la propriété du bien et son usage du point de vue de l'intérêt général, c'est l'Allemagne. »

être compris par les investisseurs. Ça ne veut pas dire qu'on est perdant mais que ce bien à un usage d'intérêt général qui contribue à loger des personnes, et donc doit être soumis à certaines formes de régulation

proportionnelle, acceptée, nécessaire. L'encadrement des loyers ou l'encadrement des prix est une disposition mais on peut avoir des taxations particulières, de la préemption, des taxations pour inoccupation ou occupation abusive avec des affectations type Airbnb, etc. Il y a énormément de pistes à développer et le pays qui incarne le mieux cette dissociation entre la propriété du bien et son usage du point de vue de l'intérêt général, c'est l'Allemagne.

Est-ce qu'on n'a pas aussi en France un problème de concurrence à l'intérieur du social avec du privé, de plus en plus présent dans le social ? Le fait que des investisseurs privés s'y intéressent est-il, selon vous, une bonne nouvelle ou une mauvaise nouvelle ?

Oui ! Il y a le logement social qu'on appelle HLM, le logement intermédiaire qui intéresse effectivement de plus en plus des investisseurs privés parce qu'il y a une demande et

qu'on sent bien qu'il y a des marchés en développement potentiel. Moi j'ai toujours trouvé qu'à partir du moment où des investisseurs s'intéressaient à notre secteur, ça ne pouvait être que bénéfique et que la concurrence en la matière, à partir du moment où elle fonctionnait dans un système pertinent, n'avait aucune difficulté. Plus on est nombreux à construire des logements abordables avec des loyers encadrés, plus la demande sera satisfaite et il y a toujours un effet d'émulation. Après quand il y a trop de concurrence, on peut avoir un phénomène de loupes des prix. Par exemple, quand vous êtes dix investisseurs à chercher un même terrain sur un territoire, forcément le prix du

terrain augmente. Il y a toute une série de paramètres à étudier dans le degré de concurrence qu'il faut accepter et c'est vrai que quand il y a trop de concurrence ça a tendance à faire monter les prix plutôt qu'à les baisser parce que l'offre foncière est de plus en plus rare et donc c'est à celui qui apporte le plus gros chèque. Il peut y avoir des effets de cette nature qu'il faut contrôler. Encore une fois, il n'y a pas de monopole, il y a des agréments, il y a des structures particulières, des opérateurs dédiés à l'intérêt général et des opérateurs purement immobiliers, d'investisseurs avec des concepts du logement intermédiaire, du logement abordable beaucoup plus large que le logement HLM classique.



Immeuble récent en France

Est-ce que l'augmentation potentielle des prix du foncier en plus de la baisse des revenus pour les bailleurs sociaux ne risque pas de conduire à une baisse de rénovation thermique des logements sociaux ?

Oui, c'est un problème d'investissement. Il y a des choix d'investissement à faire : soit on continue à assurer un niveau d'offre de logements sociaux équivalent à celui qu'on avait généré durant ces 10 ans et on arrête de réhabiliter, par exemple tous nos fonds propres iront dans la construction neuve et on arrête les gros problèmes de réhabilitation thermique, on arrête le renouvellement urbain – la plupart de ces opérations sont financées directement par les organismes, ou au contraire on essaye de maintenir l'équilibre en affectant une partie de fonds propres à la production neuve mais en continuant la réhabilitation du patrimoine existant y compris d'un point de vue thermique qui est déterminant pour le pouvoir d'achat de nos ménages, locataires du point de vue des frais de chauffage. Là, il y a des choix d'investissement, de programmation à faire et qui devront être faits organisme par organisme dans le cadre de leur plan stratégique. On ne pourra pas continuer à être sur les deux fronts comme on l'a été depuis dix ans.

Selon vous, que signifie la notion de « ville solidaire » et quel sens donneriez-vous au mot « solidarité » dans le cadre de l'urbanité ?

Ce qui me semble intéressant dans la notion même est l'idée de solidarité non exclusive au niveau de l'État qui se manifeste ainsi au niveau local, au niveau des grandes capitales, des

« La ville solidaire c'est une ville qui met en place des dispositifs, les définit, les fait s'approprier par les différents acteurs présents sur leurs territoires pour assurer justement que la ville ne devienne pas exclusive. »

métropoles ou des grandes villes. La ville solidaire c'est une ville qui met en place des dispositifs, les définit, les fait s'approprier par les différents acteurs présents sur leurs territoires pour assurer justement que la ville ne devienne pas exclusive. Éviter ainsi que les populations n'aient plus les moyens d'habiter là où ils travaillent, les coûts de transport impossibles, une sorte de gentrification de la métropole. La ville solidaire permet d'avoir cette mixité, le maintien sur place de populations qui y ont toujours habité – les personnes âgées, les familles monoparentales, les fameux « key workers » – et qui récupèrent au niveau local des mécanismes de solidarité qui existaient jusqu'à présent au niveau national mais qui ont tendance à perdre de l'efficacité compte tenu des contraintes budgétaires et compte tenu de leur inapplication à cette diversité dans le secteur du logement social. En d'autres termes, **la ville solidaire c'est la ville qui a la connaissance suffisamment fine de la situation sur son territoire pour mettre en place des dispositifs adaptés à ces situations particulières mais dans une logique de solidarité entre les différents types de populations qui cohabitent dans ces villes, y compris des populations qui n'auraient pas les moyens suffisants d'y rester. ■**

Entretien avec Christophe Robert

Délégué général de la Fondation Abbé Pierre

Christophe Robert, est délégué général de la Fondation Abbé Pierre (depuis le 1^{er} janvier 2015) au sein de laquelle il a notamment en charge, depuis 2004, la coordination du rapport annuel sur l'état du mal logement en France. Docteur en sociologie, il a auparavant exercé pendant 10 ans une activité de chercheur dans un bureau d'études à Paris dans les domaines de l'habitat, de la politique de la ville ainsi que sur les thèmes de l'exclusion et du développement culturel. Il est également membre de la Commission nationale consultative des gens du voyage, de la Commission nationale solidarité et renouvellement urbains (SRU), du comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, du Conseil national des villes (CNV) et du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD).



© Sébastien Godefroy

Comment définissez-vous les crises du logement actuellement en France ?

C'est une bonne formule de dire « les crises du logement ». **C'est un sujet majeur dans le sens où tout le monde a besoin d'un logement et partout**, ce qui n'est pas le cas de tous les sujets. Les formes que peuvent prendre les difficultés de logement liées à des crises sont de natures différentes. On peut caractériser 3 sujets :
L'exclusion par le logement. Ceux qui n'ont pas de logement ou sont dans des conditions de logement problématiques (personnes sans domicile fixe, dont le nombre a augmenté de 50 % entre 2001 et 2012, personnes vivant dans des caves,

parkings, cabanes ou logements dangereux pour la santé). On compte environ quatre millions de mal-logés dans notre pays.

Sans être mal-logés, un pan de la population paie trop cher pour se loger et cela a un impact sur leur budget d'alimentation, de santé. Ou encore, le logement est trop petit, ce qui a un impact sur la famille et le développement des enfants. On peut aussi penser aux propriétaires occupants en milieu rural mais qui n'ont pas les ressources pour entretenir leur logement et se retrouvent dans des conditions d'habitat difficiles (électricité défaillante, toitures qui

« On compte environ quatre millions de mal-logés dans notre pays. »

50 %

Taux d'augmentation du nombre de personnes sans domicile fixe entre 2001 et 2012.

12 millions

Le nombre de personnes fragilisées par rapport à leur logement (conditions d'habitat difficiles).



© Pierre Faure

Présentation du rapport 2018 sur l'état du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre

fuient, mauvaise isolation thermique). Ou encore à ceux qui souffrent de précarité énergétique. Il y en a environ 12 millions de personnes fragilisées dans leur logement à ces différents titres. Il faut faire attention à ce qu'ils ne basculent pas dans une situation dure de mal-logement.

La mise à l'écart d'une partie de la population du fait de la ségrégation territoriale et de la spécialisation spatiale. Par exemple, les personnes qui ne peuvent pas se loger près des lieux où ils travaillent et qui ont l'obligation de s'en éloigner ou un phénomène de concentration dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, qui est un vrai sujet car le logement peut être de bonne qualité mais induit un assignement à résidence,

une concentration de pauvreté sur un même quartier par exemple. C'est un enjeu de société majeur.

Une partie des phénomènes que je viens d'expliquer s'est accentuée depuis le début des années 2000, où l'on a vu flamber les prix de l'immobilier (fois 2 en 10-12 ans), des loyers et les charges: là, pour le coup, on a vraiment affaire à une crise! Si on parle maintenant des mal-logés, un noyau dur de personnes concernées perdure depuis des décennies. Ces réalités ont avant tout à voir avec les questions de solidarité, de régulation des marchés, de partage des richesses, de prise en compte des plus fragiles avec des filets de sécurité adaptés. Si le nombre est sans doute inférieur depuis 1954 et l'appel de l'Abbé Pierre, il y a encore

un noyau dur de personnes très mal-logées qui vit dans des situations très difficiles.

Quelles sont, selon vous, les raisons de ces différentes crises ?

Il y a des secteurs urbains sollicités, tendus, où il y a une forte demande, parce qu'il y a de l'emploi, parce que les personnes vont y chercher du travail (sans oublier que l'on compte plus de 12 millions de personnes en Île-de-France sur 67 millions sur l'ensemble du territoire). Il y a donc un ensemble de pôles urbains (métropoles, grandes villes) qui sont confrontés à un déficit quantitatif de logements. Mais la question n'est pas seulement quantitative: c'est quel logement et où? Il peut y avoir un décalage entre la nature de la production et la capacité financière des ménages.

C'est le phénomène marquant de ces 20 dernières années: **au-delà du volume quantitatif, il y a un enjeu sur la nature des logements: accessible à qui et où.** Par exemple, les ressources des ménages, y compris de ceux qui ont un emploi bien rémunéré, ne permettent pas, pour beaucoup, une accession à la propriété dans la ville dans laquelle ils travaillent. Donc sans parler de grande précarité, il y a vraiment un décalage. Pour moi il y a deux choses différentes: le nombre et la nature. Sur le nombre, je pense qu'on n'anticipe pas assez les évolutions sociodémographiques. On a très mal anticipé le desserrement, c'est-à-dire l'impact des séparations conjugales qu'occasionnent le besoin de deux logements, l'impact du vieillissement, la croissance démographique, la décohabitation des enfants, bref on a insuffisamment, ces dernières décennies, intégré les besoins aux logements de manière prospective

pour pouvoir déployer les politiques qui permettent d'intégrer à la fois les flux des événements sociodémographiques et d'un autre côté les mobilités. La question de l'aménagement du territoire est également posée, l'afflux vers les grandes métropoles de populations et donc les besoins au logement qui peuvent en découler. On n'a pas suffisamment de politiques d'aménagement du territoire et de politiques de logement dignes de ce nom pour caler l'offre nouvelle de logements avec ces réalités. Voilà pour le volet quantitatif mais c'est vrai aussi pour le volet qualitatif et de la localisation.

Pourrait-on donc dire, comme cela a pu être entendu, qu'il manque encore 500 000 logements en France par an ?

C'est difficile à dire. On sait à peu près, avec les projections purement démographiques de l'INSEE, que les nouveaux ménages tournent chaque année autour de 350 000 mais ensuite, il y a aussi le fait que cela n'intègre pas ceux qui sont dépourvus de logement et le besoin lié au déficit des années antérieures. C'est vrai que ce chiffre de 500 000 a beaucoup circulé. Il est difficile de dire s'il est véritablement fiable ou non mais ce que je sais, c'est que ce n'est pas un chiffre national qui est le plus important. C'est vraiment la question des besoins territorialisés qui est déterminante. De combien de logements a-t-on besoin dans la métropole de Bordeaux, de Rennes, en Île-de-France? Et là je viens au deuxième sujet qui est pour nous tout aussi important: de quels logements avons-nous besoin? Dans une ville comme Paris, on peut construire des logements qui trouveront toujours preneurs à des prix colossaux, vu

2 millions

*Le nombre
de demandeurs
de logements
sociaux par an,
en France.*

4 millions

*Le nombre
de mal-logés
en France.*

l'attractivité de la ville au niveau mondial, mais qui ne permettront pas à ceux qui y travaillent d'y vivre ou à ceux qui le souhaiteraient, d'y rester. Bref, il y a un enjeu autour de la nature des logements produits mais aussi des enjeux autour de la lutte contre la ségrégation territoriale.

On ne peut pas continuer à avoir des villes qui concentrent la pauvreté, tandis que d'autres s'exonèrent de répondre à la diversité des besoins en terme d'habitat et de participer à l'effort de solidarité. Une ville solidaire et inclusive pour tous doit permettre de répondre à la diversité des besoins de la population, des plus riches aux personnes en situation de fragilité à qui il faut apporter des réponses dignes. Et puis il y a un enjeu aussi sur les questions de lutte contre l'habitat indigne et de rénovation. Rénovation urbaine des quartiers populaires, traitement de l'habitat indigne mais aussi rénovation thermique des logements dans les métropoles comme dans des territoires ruraux ou en déprise économique et en décroissance démographique. L'enjeu de la rénovation thermique de logements est important, pour des raisons de coût du logement (faire baisser le coût des charges), de préservation de la planète (le logement est un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre), de développement économique (création d'emploi dans le secteur de la rénovation). Bref, beaucoup de sujets ne sont pas liés à la seule construction.

« Il y a deux millions de demandeurs de logements sociaux contre seulement 500 000 attributions par an. »

Selon vous, arrivera-t-on un jour à répondre aux besoins en termes de logements sociaux ?

Il y a deux millions de demandeurs de logements sociaux contre seulement 500 000 attributions par an. Il y a donc un décalage majeur, inquiétant car souvent ceux qui demandent un logement social sont en situation de fragilité. Mais ce serait illusoire de croire que les logements sociaux seuls permettront de répondre à l'ensemble des besoins du pays. On en revient donc à la question de l'adéquation du logement (en termes de coût, de localisation...) avec

les besoins des ménages. Les logements sociaux seuls ne peuvent pas répondre à toute la demande sociale. D'où les enjeux d'adaptation de l'offre de logements globale : accession sociale à la propriété, locatif privé et bien sûr aussi logements sociaux. Si on fait tout reposer sur les logements sociaux, on va droit dans le mur. Le logement social doit continuer à jouer son rôle d'accueil des ménages des classes moyennes inférieures, des ménages modestes et pauvres mais il faut aussi que les politiques du logement (locales et nationales) favorisent l'accession sociale à la propriété et une offre locative privée qui réponde à la capacité financière de la diversité de la population dans chaque ville ou métropole donnée.

Comment décrivez-vous le « mal-logement » en 2019 ?

Le mal-logement – les 4 millions de personnes dont je parlais – renvoie à des personnes qui parfois n'ont rien (SDF, sans-abris) mais cela peut aussi être « avoir un toit sur la tête qui n'est pas un logement » (caves, parkings, cabanes).

Cela peut signifier être au camping à l'année et puis ça peut renvoyer au fait de « vivre dans un logement mais trop petit pour la taille de la famille ou dangereux, c'est-à-dire présentant des risques sur la santé de la famille (saturnisme...), en terme de dangerosité » (incendie, électricité défectueuse). Le mal-logement recouvre ces différentes dimensions.

En ce qui concerne la question des personnes sans domicile, les enquêtes réalisées par l'INSEE montrent qu'entre 2001 et 2012, le nombre de personnes concernées a augmenté de 50 %. On craint que ce soit davantage aujourd'hui. Le constat n'est pas bon. Il y a une accentuation du phénomène de personnes qui n'ont vraiment rien, qui tient à plusieurs facteurs : des logements trop chers, insuffisances de logements sociaux, accroissement des expulsions locatives, des phénomènes de précarisation des ressources, des problèmes de prise en charge des personnes souffrant de problèmes psychiques comparé... De nombreuses personnes concernées par ce fléau sont démunies socialement, économiquement et parfois psychologiquement.

**Concernant le « mal-logement »,
quelles solutions propose la
Fondation Abbé Pierre ?**

Beaucoup de choses car beaucoup d'enjeux : la prévention des expulsions locatives, la lutte contre l'habitat indigne, trouver des solutions rapidement aux personnes à la rue, apporter des réponses aux personnes qui vivent dans des logements trop petits ou des logements dangereux. Tout ça renvoie à des réalités particulières, des politiques spécifiques, des évolutions nécessaires différentes. Ceci dit, notre axe directeur et colonne vertébrale est ce que l'on prône depuis dix ans :

Logement d'abord, qui renvoie à une politique visant à répondre aux besoins en logement des mal-logés et des personnes à la rue. Elle fut d'abord mise en œuvre dans certaines villes aux États-Unis, mais aussi en Finlande, avec une réelle efficacité. L'idée est la suivante : l'exclusion croissante d'un certain nombre de personnes du logement a conduit, depuis une vingtaine d'années, à une augmentation considérable de solutions amortisseuses (hôtels sociaux, hébergements d'urgence). Mais tout cela est insatisfaisant pour les personnes et les finances publiques. C'est une réponse d'urgence à une situation d'urgence, mais ce n'est pas une réponse structurelle. Or, les expériences capitalisées en France, en Europe, aux États-Unis, nous montrent que changer de logique, en proposant aux personnes de rentrer directement dans un logement digne et durable, et de faire du logement non pas la récompense après un parcours du combattant mais d'inverser la logique : le logement devient le levier de la réinsertion, de la réponse pour que les personnes se reposent, se remettent en forme, se soignent, puissent se reconstruire en mettant en place si nécessaire un accompagnement social. Housing first donc, plutôt qu'un parcours en escalier, de dispositif temporaire en dispositif temporaire, fonctionne bien. Il faut maintenant monter en puissance.

En 2009, l'idée a commencé à faire son chemin en France mais sans une ambition politique suffisante. Aujourd'hui le gouvernement porte un plan quinquennal avec des objectifs chiffrés : 40 000 logements privés à vocation sociale en 5 ans, 10 000 places en pensions de famille à créer pendant le quinquennat et une augmentation du nombre de logements très sociaux.

« Aujourd'hui le gouvernement porte un plan quinquennal avec des objectifs chiffrés : 40 000 logements privés à vocation sociale en 5 ans, 10 000 places en pensions de famille à créer pendant le quinquennat et une augmentation du nombre de logements très sociaux. »

Il y a six mois, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé auprès des territoires et désormais 23 métropoles ou départements se sont engagées dans cette dynamique. C'est plutôt positif, mais l'ambition reste limitée. Et le problème est que simultanément, le gouvernement réduit la voilure budgétaire sur les aides au logement et les logements sociaux. Or, ce sont les deux leviers d'exercice de la solidarité dans le domaine du logement.

Vous avez donc des logiques politiques ou budgétaires différentes qui entrent en contradiction. Au début du quinquennat en cours, l'idée était de créer un choc d'offre dans le but de faire baisser les prix. Ce qui est fait depuis un an et demi ne crée pas de choc de l'offre. On assiste même à une baisse de la production et on nous annonce dans les années à venir des temps plus durs, notamment sur le logement social, sachant que le logement social a aussi un impact sur la production globale de logement. Je crois donc que c'est aussi une question de volonté politique. Je ne dis pas que rien ne se fait. Il y a une augmentation du budget hébergement d'urgence par exemple, qui vise à répondre à une partie de la demande d'urgence sociale, il y a le logement d'abord, mais au fond à la Fondation Abbé Pierre, nous considérons qu'il y a une erreur de diagnostic et que le





Campagne de communication de la Fondation Abbé Pierre

problème est plus global. Certes il faut avant tout apporter une réponse aux mal-logés mais tout se tient: tant qu'il y aura un tel décalage entre le coût du logement et ce que les ménages ont en poche. Tant qu'on ne résout pas cette question, on créera de l'exclusion. Par exemple: il y a encore 30 ans, des logements du parc locatif privé de moyenne/mauvaise qualité étaient occupés par les ménages les plus pauvres. Aujourd'hui, ce sont les classes moyennes inférieures ou les catégories modestes qui recourent à ce type de logements en milieu urbain, laissant les plus pauvres sur la touche. Depuis de longues années, il y a une vision sur la question économique, sur le rôle de la politique publique et des moyens financiers engagés, sur la régulation des marchés de l'immobilier, qui ne permet pas de répondre suffisamment aux besoins sociaux. Et cela nous semble être un mauvais calcul, un calcul de court terme qui ne prend par exemple

pas en compte la question des coûts induits par le mal-logement (coûts sur la santé, l'hébergement d'urgence...). Sans parler évidemment de la question des conditions de vie des personnes qui en font les frais et qui devrait constituer la première préoccupation de la puissance publique.

Si l'on parle de « mal-logement », les raisons principales sont-elles liées au secteur immobilier ou plutôt liées la précarité générale ?

Si l'on parle des 4 millions de mal-logés – et non pas des 12 millions de fragiles que j'ai évoqués –, il s'agit vraiment de la conjonction des facteurs que vous venez de décrire, à savoir une fragilisation des ressources (le nombre de pauvres a augmenté de 1 million en 10 ans) avec des ressources issues du travail qui ne permettent pas toujours de se loger convenablement. On a donc un phénomène de précarisation du

travail, d'augmentation du nombre de travailleurs pauvres et simultanément une augmentation des coûts du logement et une insuffisance des filets de sécurité – via le logement social, via les Apl, via la prévention des expulsions locatives, via l'hébergement d'urgence – censés permettre d'éviter que les personnes ne basculent dans des situations de grande exclusion.

Nous agissons auprès de beaucoup de familles, personnes et associations qui aident les mal-logés. Lorsque vous produisez un logement social de qualité, bien conçu, bien isolé avec des charges faibles, vous pouvez loger des personnes en grande précarité. Si en plus vous proposez un accompagnement adapté parce que ces personnes ont parfois besoin d'être accompagnées socialement, ou parce qu'il peut y avoir des addictions ou des fragilités psychiques, cela fonctionne bien. Il n'y a pas de mystère: il faut adapter notre réponse en termes de protection sociale, mais c'est un choix politique. Une chose est sûre: l'immobilier déconnecté par rapport aux ressources de ménages produit de l'exclusion. Des personnes qui avant les années 2000 n'auraient pas été mal-logées le sont aujourd'hui. Donc il y a un impact de l'immobilier mais il n'est pas seul et il n'y a pas de fatalité dans cette histoire. Nous le voyons tous les jours à la Fondation: loger des personnes qui ont vécu des choses extraordinairement difficiles (ayant vécu à la rue pendant 10 ans par exemple) dans des logements de droit commun ou avec des formules parfois adaptées comme les pensions de famille, est non seulement souhaitable, mais possible, sachant que tout le monde y retrouve son compte.

Vous dites qu'il n'y a pas de fatalité: lorsque l'on regarde la hausse des prix de l'immobilier, par exemple, des moyens existent-ils pour limiter cela ?

Bien sûr. La réponse est avant tout politique. Si vous considérez le logement uniquement comme un bien comme les autres, que le marché s'autorégulera de toute façon, il y a fort à parier que la situation ne va pas s'arranger. Cela fait 15 ans que je travaille sur ce sujet, cela fait 15 ans qu'on me dit « Ça s'autorégulera ! ». Je n'y crois pas. Dans un secteur qui n'a pas d'attractivité, qui est plutôt en baisse démographique, il y aura évidemment moins de problèmes. Les logements de très mauvaise qualité trouveront difficilement preneurs sur le marché locatif par exemple. S'il y a des bons logements pas chers à côté, personne n'ira dans les logements indignes et dangereux. Tous ceux qui sont aujourd'hui dans les logements indignes au cœur de Marseille, n'y vont pas par plaisir, ils y vont puisqu'ils n'ont pas le choix. Il faut donc réfléchir à la manière de réguler les marchés, les loyers, le foncier... En particulier dans les secteurs tendus. Une ville comme la métropole de Rennes a développé une politique de maîtrise foncière et a réussi à faire baisser les prix en dépit du fait qu'elle était en tête des villes les plus chères. Elle a créé une offre de logements diversifiée et mieux adaptée à la population de son territoire. Il faut donc maîtriser les prix, encadrer les loyers, développer une politique foncière pour éviter que l'on aille jusqu'à des hausses inconsidérées. À Paris, il y a peu de limites par exemple. C'est une petite ville pour une capitale, qui a une attractivité considérable, donc il n'y a aucune raison que les prix s'arrêtent de flamber. Si vous encadrez, maîtrisez, réglez ces marchés et si

vous développez, pour ceux qui sont en situation de grande exclusion, une offre spécifique et adaptée, c'est possible. Mais aujourd'hui très peu d'acteurs sont prêts à essayer de maîtriser ne serait-ce qu'un peu ce marché.

Comment entendez-vous la notion de ville solidaire ?

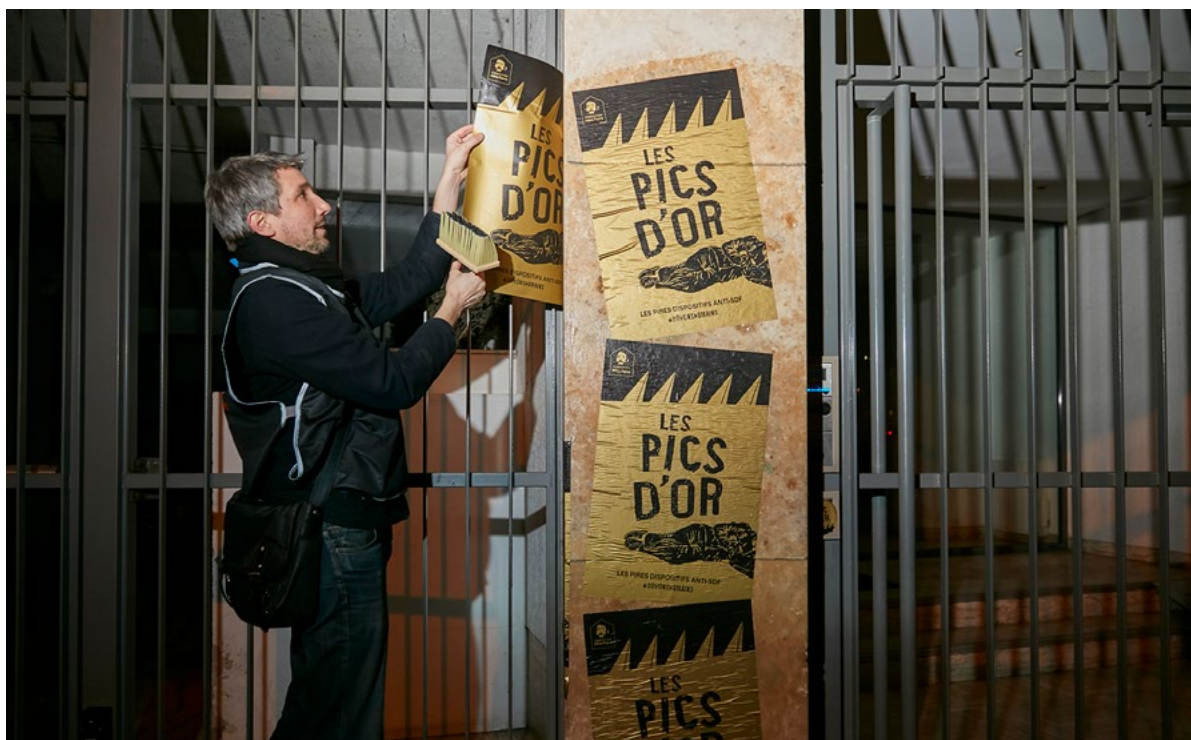
La solidarité est un beau terme qui laisse entendre que nous sommes tous dans le même bateau ; que l'impôt, la fiscalité par exemple est indispensable pour financer hôpitaux, routes, logements, écoles, aides sociales. L'idée étant de dire que tout le monde n'a pas la même chance et qu'en pensant globalement la société on ne laisse personne sur le bord de la route. Pour la ville c'est pareil.

La ville solidaire doit faire place à tout le monde dans un espace urbain déterminé.

Des pauvres jusqu'aux plus riches. Il y a donc des enjeux de développement et de répartition de logements de différentes natures partout sur chaque territoire urbain. On ne vit pas solidairement si on met des murs entre villes, départements, quartiers ; on sait ce que cela produit sur le long terme. **La ville solidaire est une ville qui l'est en termes de logements, de services publics, de transports... tient compte de la diversité des réalités sociales et offre une place adaptée à chacun.** C'est par exemple une ville qui ne développe pas de dispositif anti-SDF. C'est une ville qui permet à ceux qui y travaillent d'y vivre. C'est une ville accueillante qui tient compte de la diversité des gens qui occupent son territoire. Les bons exemples sont : la loi SRU (Solidarité renouvellement urbain), qui oblige à construire 20 à 25 % de logements

**20 %
à 25 %**

Part de logements sociaux que doivent construire les communes selon la loi SRU.



Affichage de communication pour les Pics d'Or

sociaux. Cette loi part du principe que tout le monde doit participer au moins un petit peu à l'effort de solidarité, qu'il ne doit pas y avoir 3 % de logements sociaux dans telle ville ou quartier et 70 % dans telle autre. Elle donne une vision politique, humaine et urbaine de la solidarité. Les villes solidaires sont aussi des villes qui disent « on va ouvrir des points d'eau, des toilettes publiques, des bains douches pour les personnes à la rue ». Paris a augmenté sa capacité de réponses dans ce domaine, Marseille l'a réduite.

Du côté de la Fondation Abbé Pierre, nous avons lancé en décembre 2017 l'opération #SoyonsHumains grâce à laquelle les citoyens pouvaient dénoncer les dispositifs urbains anti-SDF sur les réseaux sociaux. En début d'année, nous avons « récompensé » satiriquement ces dispositifs lors de la 1^{re} cérémonie des « Pics d'Or » et publié

simultanément une déclaration des droits des SDF dont doivent se saisir les maires pour témoigner de leurs volontés de penser la ville pour tous.

La ville solidaire est aussi une ville qui va réparer les dysfonctionnements liés à l'exclusion et à la ségrégation territoriale.

On peut par exemple penser à une logique de solidarité fiscale à l'échelle du territoire d'une ville ou d'une métropole. Je prends l'exemple de c'est ce que l'on appelle une « contribution de solidarité urbaine ». L'idée consiste à développer une fiscalité locale sur les plus-values à la revente de logements dont la valeur a augmenté sensiblement, laquelle servirait à financer une partie de la construction du logement social dans la partie de la ville où il est difficile de le faire parce que le foncier, attractif, est devenu trop cher pour permettre d'équilibrer les opérations. ■

Entretien avec Özgür Öner

Directeur de GdW - Housing Germany,
Bruxelles, Belgique

Diplômé de la Philipps-Universität de Marburg et titulaire d'un doctorat en sciences politiques, Özgür Öner est directeur du bureau bruxellois de GdW - Housing Germany depuis 2010 et responsable de la politique européenne et internationale. Il vit et travaille à Bruxelles depuis plus de 20 ans. Sa carrière professionnelle l'a amené à passer par le Parlement européen, où il dirigeait le bureau de la vice-présidence, au ministère des Affaires européennes de Rhénanie du Nord-Westphalie en tant que représentant de l'État auprès des commissions des affaires européennes du Bundestag et du Bundesrat, puis à l'association allemande de bien-être social, pour laquelle il a établi la représentation européenne à Bruxelles et l'a dirigée pendant de nombreuses années. Özgür était l'ancien vice-président de Housing Europe et est actuellement président du comité de développement urbain de Housing Europe, de l'Association européenne du logement, et membre de plusieurs groupes institutionnels nationaux et européens de haut niveau liés au logement.



© GdW

Le travail d'Özgür est globalement axé sur l'accessibilité financière du logement et donc sur les secteurs politiques tels que l'énergie, la finance, les aides d'État et les subventions, ainsi que sur les questions environnementales ayant une incidence sur l'accessibilité financière.

Quelle est votre impression globale sur le logement en Allemagne ?

Tout d'abord, il faut savoir qu'en Allemagne, le marché du logement était relativement équilibré au cours

des dernières décennies. À la suite de la Seconde Guerre mondiale, la demande de logements était très forte. À l'époque, le gouvernement allemand s'est donné comme objectif de trouver les moyens de construire le plus rapidement possible un grand nombre de logements (maisons, appartements...), dont un nombre donné de logements à prix raisonnables ou de logements sociaux.

Contrairement à la France, il n'existe pas en Allemagne de différence si marquée entre les services publics (à

1,4 million

*Le nombre
de logements
sociaux
en Allemagne.*

but non lucratif) et le secteur privé (à but lucratif). **En Allemagne, le logement social se compose majoritairement de logements sociaux construits par des entreprises du secteur privé.**

Ainsi, accepter des financements de l'État vous contraint à construire des logements sociaux pour une période déterminée (40, 50, voire 60 ans). Pendant de nombreuses années, l'offre et la demande sur le marché du logement en Allemagne étaient plus ou moins équilibrées, ce qui a eu comme résultat une réelle baisse dans le nombre d'unités de logements sociaux. Au cours des dix dernières années, le nombre de logements sociaux en Allemagne a baissé d'un million.

Tandis qu'au début des années 2000, le parc de logements sociaux variait entre 2 millions et 2,8 millions d'unités, il a diminué pour atteindre 1,4 million aujourd'hui. Cela signifie que chaque jour nous perdons non seulement des logements sociaux, mais aussi des logements à prix abordables. Nous vivons donc la fin de l'époque de loyers contrôlés. Il sera possible de louer des logements au prix du marché. Depuis quelques années le marché du logement en Allemagne a connu, à cause de ceci, une situation critique.

Au début des années 2010-2011, il y avait eu une profusion de prévisions indiquant une baisse de la démographie. Depuis 2015-2016, avec la forte immigration en Allemagne, toutes ces prévisions se sont révélées infondées car la démographie est en hausse. De surcroît, les hommes politiques ont pris en compte l'évolution de la situation où l'immigration en Allemagne ainsi que

la mobilité interne entre les régions ont augmenté. Donc, on peut dire que sept ou huit villes allemandes connaissent des variations fortes (Munich, Hambourg, Berlin, Cologne, Düsseldorf, Stuttgart...) car elles attirent de nouveaux venus grâce à leur marché de travail dynamique. Berlin tout particulièrement se trouve être un point névralgique en raison de son attractivité.

Les marchés en Allemagne et en France ne sont pas comparables. Bien que le loyer moyen par mètre carré en Allemagne se situe autour de 5,67 €, ce chiffre ne montre pas les disparités entre des aires métropolitaines densément peuplées exerçant une forte attractivité et les autres régions. Au cours des

dernières années, on a pu remarquer que dans des villes telles que Munich, les loyers ont atteint les mêmes niveaux que ceux en vigueur à Paris. En conséquence, les gens rencontrent de plus en plus de problèmes pour se loger correctement et le nombre de logements

sociaux nécessaires à construire pour pallier à cette situation manque. Ce fut un problème pour nous. Depuis deux ou trois ans, et plus particulièrement depuis 2013, les organisations qui gèrent les logements sociaux en collaboration avec l'État avaient pour objectif d'augmenter le nombre de nouvelles constructions. En outre, elles créaient de nouveaux concepts en tenant compte de considérations stratégiques et politiques et cherchaient à s'appuyer sur de nouvelles technologies afin de réduire le prix de la construction tout en rendant la construction plus facile. Partout en Allemagne, la situation reste toujours équilibrée. Dans les régions

« Au cours des dix dernières années, le nombre de logements sociaux en Allemagne a baissé d'un million. »



Logements sociaux en Allemagne

métropolitaines, et c'est là où se trouvent notamment les grandes universités, ce qui amplifie les problèmes, nous constatons une pénurie de logements, problème que nous essayons de résoudre.

Comment décririez-vous la situation actuelle en Allemagne, comparativement aux autres pays européens, et notamment la France ?

Je dirais plutôt qu'il existe des différences entre les pays de l'Union européenne. Tout comme l'Allemagne, chacun des pays membres possède un système unique dont le but est de fournir à ses citoyens des logements sociaux à des prix abordables. Il ne s'agit pas ici de chercher à savoir qui est le meilleur mais plutôt de comprendre

« Tout comme l'Allemagne, chacun des pays membres possède un système unique dont le but est de fournir à ses citoyens des logements sociaux à des prix abordables. Il ne s'agit pas ici de chercher à savoir qui est le meilleur mais plutôt de comprendre les différents systèmes en place. »

les différents systèmes en place, les différentes approches sur le sujet ainsi que les façons dont ils sont articulés dans des contextes particuliers à chaque pays. Prenez la France par exemple, le niveau de protection sociale y est très élevé, bien plus qu'en Grande Bretagne ou en Irlande. De fait, transposer le modèle français en Grande Bretagne ne fonctionnerait pas car les attentes de la population britannique sont très

différentes que celles des Français. Les Français attendent beaucoup de la part de l'État car ils payent notamment plus d'impôts que les Britanniques. Ainsi, c'est la même chose en Allemagne, nous possédons un système différent avec des attentes spécifiques à notre population. Chaque membre de l'UE a son propre système et c'est bien ainsi. En 1989, en Allemagne il y a eu une réforme de la législation relative aux sociétés impliquées dans le domaine du logement. Auparavant, toutes les sociétés de logements-entreprises publiques, sociétés d'assurance, banques, mutuelles étaient des sociétés à but non-lucratif. Depuis la réforme elles sont devenues des sociétés privées à but lucratif.

Aujourd'hui, l'État en Allemagne ne détient plus seulement une part des sociétés de logements, pour la plupart la part de l'État est d'au moins 60 %. Il existe également des compagnies d'assurances ou des banques détenant des parts dans ces sociétés. Bien entendu, cela présente des avantages pour l'État, car ces sociétés de logement doivent maintenant travailler dans un but lucratif. Par conséquent, les gouvernements aux niveaux municipal, régional et fédéral ont moins besoin de soutenir financièrement les entreprises. Sur le plan économique, par exemple, si l'entreprise est mal gérée ou si elle fait faillite, la municipalité ne peut pas venir à son aide.

L'autre avantage pour les entreprises est qu'elles doivent démontrer que leurs projets sont viables par rapport au marché. Puisque leur financement provient de banques privées et qu'ils reçoivent une subvention de l'État, elles n'ont pas à créer une banque spécialisée dans le logement ou le logement social. Si l'État souhaite

augmenter dans certaines régions le nombre de logements sociaux, il lance un programme de subventions au logement social ouvert à toutes les personnes intéressées par le logement social. Cela permet donc aux entreprises d'avoir un bon mode de calcul pour commencer.

Les pouvoirs publics peuvent offrir des incitations en matière de déclassement des terres. Par exemple, lorsqu'ils cèdent des terrains aux constructeurs, ils peuvent imposer des obligations telles qu'un tiers de logements sociaux, un tiers de logements abordables et un tiers de logements privés.

On peut conclure en disant que le grand avantage pour l'État est de ne pas avoir à supporter des investissements lourds et contraignants dans la construction de logements sociaux.

Le droit allemand permet donc une relative flexibilité que la loi française ne permet pas en raison de sa trop forte dépendance envers l'État ?

C'est vrai, mais ce qui se passe est que la France cherche à s'inspirer du modèle allemand. Afin de gérer une société de logements sociaux, il est nécessaire de posséder un nombre minimum de logements ainsi qu'un minimum de moyens. En règle générale, la plupart de ces sociétés en possèdent plus de 3000 chacune, ce qui correspond au seuil limite afin de mettre en place une gestion professionnelle au sein de l'entreprise ainsi qu'une bonne gestion du parc de logements. Depuis 1989, on observe un grand nombre de fusions en Allemagne. Les plus petites d'entre elles fusionnent avec de plus grosses, et ceci même au niveau municipal.

Concernant les fusions entre sociétés de logements sociaux, ce que j'observe en France est une volonté des autorités de suivre cette voie, au moins sur le point managérial. Un autre élément est l'attraction de plus d'investissements privés afin d'augmenter le nombre d'acteurs sur le marché. Néanmoins, il est essentiel d'avoir un cadre légal entre tous ces différents acteurs. Et cela fonctionne très bien en Allemagne avec la loi sur les loyers ainsi que d'autres comme les « *mietspiegel* » (indice de loyers locaux fixé par la municipalité et qui sert à déterminer les loyers pratiqués sur le marché), qui permettent d'encadrer les loyers dans certains endroits. Ce serait un désastre de transposer ce système pratiqué en Allemagne au sein des pays d'Europe Centrale sans prendre en compte leurs différents contextes. Le prix élevé du logement est toujours ce que redoutent le plus les politiciens. Nous ne parlons pas ici de centaines de milliers d'euros ni de millions d'euros, mais bien de milliards d'euros. Ainsi, la politique du logement a besoin d'importants investissements et les résultats ne se feront pas sentir immédiatement.

Ceci rend les politiciens encore plus réticents à agir. Les fonds privés ont comme avantage de capter plus d'argent mais aussi d'attirer de nouveaux investisseurs, mais là encore, cela doit s'inscrire dans le cadre légal. Mon association GdW Housing Germany est l'association fédérale représentant toutes les sociétés publiques de logements sociaux, la majorité des coopératives de logements sociaux et la plupart des sociétés privées de logements sociaux cotées en bourse. Ce triptyque se doit d'être composé des sociétés publiques de logements sociaux car elles couvrent le besoin de logements

au niveau national en coopération avec les municipalités et la société. Ainsi, il est possible de construire les bases d'une expérience prometteuse et innovante grâce aux coopératives avec leurs services et les extraordinaires capacités en management qu'ont les sociétés privées de gérer d'importants parcs immobiliers. Néanmoins, chacune des fonctions de ces différents types

« Il est possible de construire les bases d'une expérience prometteuse et innovante grâce aux coopératives avec leurs services et les extraordinaires capacités en management qu'ont les sociétés privées de gérer d'importants parcs immobiliers. »

de sociétés sont consacrées à satisfaire les demandes des municipalités (en ce qui concerne les sociétés de logements sociaux), celles des membres (les coopératives) et des détenteurs des capitaux (sociétés privées).

Quelles sont les conclusions que vous tirez de l'accueil des migrants en Allemagne ?

Ceci est une question difficile car dans la majorité des cas, ce sont les municipalités et les régions qui s'occupent de l'accueil et du logement des migrants. Il existe différents types de logement selon la composition du foyer, comme par exemple pour les jeunes personnes, les célibataires ou bien les familles. Typiquement, les sociétés de logements sociaux aident aussi les migrants depuis 2015. Cela a mené à une situation politique délicate car une partie de la société et certains partis politiques étaient absolument contre l'arrivée de migrants en Allemagne ainsi que les politiques migratoires en découlant.

57 %

Le taux
de locataires
parmi
la population
allemande.

En raison de cela, nous avons assisté à l'émergence de nouvelles formations politiques aux niveaux régional et fédéral. Ces dernières ont désormais le vent en poupe, en particulier au sein de régions n'accueillant pas ou que très peu de migrants.

En Allemagne de l'Est, il semble que les politiques migratoires en sont à un point plus avancé quand il s'agit d'exprimer le mécontentement général. Sur le plan national, le nombre de migrants (rappelons ici que l'Allemagne est un pays de 83 millions d'habitants) a atteint un pic entre 2015 et 2016 avec 1,7 million de migrants enregistrés. Environ la moitié d'entre eux ont continué leur route vers d'autres pays tels que la Suède. Le nombre de migrants s'établit donc à un million d'individus. Selon moi, un million d'individus n'est pas énorme pour une population de 83 millions d'habitants. Néanmoins, il est vrai qu'il existe une concentration de ces migrants

malgré le fait que les statistiques au niveau national soient peu élevées, la situation est différente au sein de ces métropoles.

Il est donc clair qu'en investissant le plus tôt possible afin d'aider ces nouveaux habitants, nous obtiendrons par la suite des retombées positives sur les plans de l'économie, de la cohésion sociale et de la culture.

Sachant que les Allemands sont bien plus souvent locataires que propriétaires, l'augmentation des prix immobiliers est-elle un sujet important selon eux, notamment lorsqu'il s'agit de devenir propriétaire pour la première fois ou bien même de louer un logement ?

Il s'agit bien d'un sujet sensible. Premièrement, l'erreur commise par le gouvernement, ainsi que par l'ensemble des décideurs politiques à tous les niveaux, a été de prendre en compte l'augmentation moyenne du prix des logements. Par conséquent, pour nous, tout semblait donc normal. Mais le prix du loyer moyen est calculé sur la base des contrats de location et ceux que nous avons enregistrés étaient de vieux contrats concernant des personnes vivant dans leurs logements depuis plus de 15 ou 20 ans, et parfois même plus dans certains quartiers. Ces loyers n'ont pas nécessairement augmenté significativement en raison des "*mietspiegel*", (indice de loyers locaux fixé par la municipalité et qui sert à déterminer les loyers pratiqués sur le marché). Mais nous n'avons pas tenu compte du fait que les nouveaux tarifs de contrat de location avaient augmenté significativement.

Deuxièmement, il faut rappeler que l'Allemagne possède le taux de location le plus élevé d'Europe avec 57 % de

« L'Allemagne possède le taux de location le plus élevé d'Europe avec 57 % de locataires. La majorité des Allemands vivent au sein de logements loués et seulement une petite partie d'entre eux vit dans son propre logement. »

au sein des aires métropolitaines. Et honnêtement, si je me trouvais dans une situation où je devais migrer en France afin de trouver du travail, je ne m'installerais pas à la campagne dans des endroits reculés mais bien à Paris ou dans des grandes métropoles. Les migrants suivent la même logique, ils s'installent dans les sept à huit aires métropolitaines telles que Munich, Stuttgart, Berlin ou Hambourg. Donc

locataires. La majorité des Allemands vivent au sein de logements loués et seulement une petite partie d'entre eux vit dans son propre logement. Et cela date des années 50 lorsque le pays possédait une offre énorme de locations de logements sociaux de bonne qualité et à des prix abordables. Le besoin de posséder un logement n'était donc pas si élevé. En observant les différentes aires métropolitaines, on observe qu'à Berlin, 90 % des personnes sont locataires et seulement 10 % sont propriétaires. À Hambourg, le taux s'élève à 91 % et à Munich, il s'élève à 88 %. Au sein des aires métropolitaines et des villes de plus de 100 000 habitants, il est très courant d'être locataire. La demande de logements à des prix abordables est à la hausse depuis dix ans et cela devient un défi pour les personnes habituées à vivre dans logements à des prix abordables. Mais de nos jours, l'accessibilité à ces mêmes logements est devenue faible. Quelles sont donc les alternatives ? Vous pouvez rester vivre dans votre appartement loué et affronter les défis auxquels fait face une famille dans un petit logement. En 2014 à Berlin, une grande partie du parc de logements à prix abordables a été vendue au secteur privé et aucun investissement n'a été réalisé pour le logement social depuis 2014.

Du côté de Munich, de fortes tensions existent au sein de la population et la ville essaye de développer de nouveaux systèmes afin d'offrir des logements abordables mais aussi de les maintenir dans le futur. La municipalité de Munich ne vend donc aucun terrain mais permet l'obtention de baux. Je sais que vous avez l'usufruit en France, qui est un principe similaire. C'est donc la façon choisie par la ville de Munich pour régler son problème actuel de manque

de logements. Dans les prochaines décennies, les terrains retomberont aux mains de la municipalité qui pourra décider quoi en faire, comme promouvoir le logement social, mettre en place un système de logement à prix abordable ou bien autre chose.

Voyez-vous d'autres raisons expliquant cette crise du logement ?

Selon moi, il ne s'agit pas d'une crise du logement mais d'un manque d'investissements. Il est nécessaire d'investir assez d'argent dans le logement social et à des prix abordables. L'espoir de voir une baisse d'investissement tout en espérant tout de même voir les choses s'améliorer est vain. En effet, les dépenses dans le domaine du logement social ont été réduites. Depuis 2013, les dépenses annuelles se sont élevées à 513 millions d'euros, soit environ un demi-million d'euros. Ce n'est pas une grande somme d'argent pour un pays peuplé de 83 millions d'habitants. De

« Selon moi, il ne s'agit pas d'une crise du logement mais d'un manque d'investissements. Il est nécessaire d'investir assez d'argent dans le logement social et à des prix abordables. »

plus, le problème est que les régions allemandes n'ont aucune obligation d'utiliser cet argent pour la construction de logements sociaux. Certaines de ces régions n'ont donc pas utilisé ces subventions régionales mais se sont contentées de rembourser des dettes. Il s'agit là d'un point crucial.

Ce dont nous avons réellement besoin est un investissement important. Selon nos estimations, il serait nécessaire d'augmenter la dépense de plus de dix milliards d'euros par an. En tant qu'état, ne pas réaliser cet effort mène forcément à une situation que l'on peut nommer de crise, mais il s'agit d'une crise qu'ils se sont infligés eux-mêmes.

Il serait nécessaire pour l'Allemagne d'investir dix milliards d'euros chaque année et non pas seulement pour une année car dans ce cas, peu de logements seraient complétés au bout d'un an. Dans l'optique d'une politique durable, il faut absolument investir de manière continue sur une période de 10 à 15 ans. La même approche devrait être adoptée en France.

éligible au logement social. En quelque sorte, cette personne est protégée par le système. Mais le principal problème est le cas des personnes provenant des classes moyennes inférieures. Prenez l'exemple d'un enseignant vivant à Paris ou bien à Munich. À la campagne, il sera considéré comme relativement riche alors qu'au centre de Munich, il aura du mal à payer son loyer chaque mois. C'est le cas pour la classe moyenne inférieure ainsi que la classe moyenne, dont les salaires relativement élevés ne leur permettent pas de recourir aux avantages sociaux, notamment des infirmiers et des policiers.

Ayant évoqué les raisons principales, quelles solutions envisagez-vous pour résoudre cette crise ?

« Il ne s'agit pas seulement d'agir dans le domaine du logement ; il s'agit également d'agir au niveau des quartiers, et d'entreprendre leur renouvellement. »

Durant la dernière décennie, ce que nous observons à l'échelle européenne est une prise en compte de plus en plus importante des politiciens sur la scène médiatique. Mais tout cela n'est que politique. Lorsqu'on observe les données, les investissements dédiés au logement social et au logement à prix abordables sont en baisse au sein de tous les pays membres de l'Union Européenne.

Il serait bienvenu de mieux définir son plan d'action car le logement social est un sujet fortement lié à d'autres préoccupations telles que le revenu. Une personne qui ne gagne pas assez d'argent, ou même pas du tout, est

Tout d'abord, chaque état membre de l'UE a besoin de sa propre vision, de ses propres objectifs en ce qui concerne le genre de société qu'il souhaite, ainsi que de ses critères en matière de cohésion sociale. Chaque état doit, en outre, aider tout le monde à réaliser son véritable potentiel. Il ne s'agit pas seulement d'agir dans le domaine du logement ; il s'agit également d'agir au niveau des quartiers, et d'entreprendre leur renouvellement. Bien entendu, il convient, pour y parvenir, de prendre en considération les moyens et les systèmes dont nous disposons actuellement.

Tandis qu'il est facile de détruire ce qui existe, vous êtes forcé par la suite de le remplacer avec autre chose. Je crois fermement que plutôt que de détruire, il faut étudier de près les systèmes actuels et comprendre comment les améliorer. Par exemple, en France, il existe les HLM, un système solidement implanté et très efficace.

Je ne chercherais pas à le défaire ni à l'affaiblir. Au contraire, je voudrais comprendre comment le renforcer et le rendre encore plus efficace. Comme je l'ai déjà dit, le principal but est de gagner de l'argent ! Si vous supprimez la notion de l'argent, ou si vous réduisez les investissements, vous ne pouvez pas prétendre à améliorer la situation. En Allemagne, nous avons connu précisément ce travers-là.

L'investissement à Paris n'est pas le même que celui dans les autres régions de la France. Je ne parle pas uniquement

de l'investissement dans le logement, mais également l'investissement dans l'infrastructure. Pour cela, vous avez besoin d'une vision ; vous devez savoir à quoi doit ressembler la ville aujourd'hui et à quoi elle ressemblera d'ici 10 ou 30 ans. Il ne suffit pas d'entasser des blocs en béton. Dans des endroits à forte densité urbaine, ériger de nouvelles tours n'apporte pas de solutions. Vous devez penser à l'infrastructure nécessaire, vous devez prendre en compte la question de la mobilité, des besoins en écoles. Puis vous devez surtout chercher à éviter la ségrégation sociale.



Logements sociaux en Allemagne

Pensez-vous que le gouvernement fédéral allemand ait une gestion adaptée à la situation ?

La politique de logement en Allemagne est caractérisée par deux tendances opposées. D'un côté, on favorise l'accession à la propriété ainsi que le renforcement de la zone rurale. Il en résulte une politique de logement tournée vers le renforcement de l'accession à la propriété et l'octroi de subventions à la classe moyenne inférieure lui permettant d'acheter une maison ou d'en faire construire. De l'autre côté, on cherche à renforcer le logement social et à investir dans le logement social abordable. C'est contradictoire, car en poursuivant des objectifs opposés, on répartit l'investissement sur plusieurs domaines et, au bout du compte, il n'est pas visible.

Sur les deux ou trois dernières années, la gestion se fait mieux. Depuis cette année, le gouvernement fédéral détient

L'avènement du mouvement des Gilets Jaune en France a renforcé cette prise de conscience en soulignant l'urgence d'agir pour éviter que les gens de la classe moyenne inférieure expriment leur mécontentement face à la classe politique.

Que signifie pour vous l'expression « ville solidaire » ? A-t-elle un sens en Allemagne ?

Il existe un nom de programme que nous appelons en Allemagne « la ville sociale ». C'est une approche réaliste, qui prend en compte différentes fonctionnalités, dont, bien entendu, les fonctionnalités de villes mais également celles des groupes et de la population. Ce concept décrit la cohésion sociale de la ville aussi bien que celle du quartier. Cela signifie qu'il existe dans le quartier une mixité sociale. Il n'y a pas, en tant que tel, un immeuble consacré uniquement à des logements sociaux ou à des logements à prix raisonnables, mais un immeuble avec une mixité sociale des résidents. C'est la même chose en ce qui concerne le quartier. La notion de « ville sociale » exige plus que seulement fournir des logements ; elle va au-delà de l'action des sociétés de construction. Cela exige de travailler et de collaborer avec différentes organisations et institutions en matière de logement social, de services sociaux et de services de santé. Le logement et le quartier sont adaptés aux besoins des jeunes et des jeunes familles. Par exemple, les besoins et les intérêts d'un enfant de 10 ans diffèrent grandement de ceux d'une personne de 20 ou 30 ans. Un quartier ressemble à un être vivant car les services et les installations qui s'y trouvent doivent être actualisés. Vous n'avez peut-être plus besoin d'une crèche dans certains quartiers, mais plutôt de magasins ou d'installations

« Une réelle prise de conscience s'est opérée quant au besoin pour les régions métropolitaines de faire plus dans le domaine du logement et d'investir davantage dans le logement aux niveaux local, régional et fédéral. »

le droit d'une part d'investir directement dans le logement social et d'autre part de rendre obligatoire l'utilisation des subventions pour le logement social abordable dans les régions.

Une réelle prise de conscience s'est opérée quant au besoin pour les régions métropolitaines de faire plus dans le domaine du logement et d'investir davantage dans le logement aux niveaux local, régional et fédéral.

pour les personnes âgées. En allemand, ce concept s'appelle « *Sozialstaat* ». Il s'agit de créer les conditions qui permettent aux jeunes de réaliser leur plein potentiel et de s'intégrer dans la société ou dans le quartier.

Avez-vous un exemple de ce genre de politique ?

Il existe différents exemples dans toute l'Allemagne. Par exemple, après la réunification des deux Allemagnes, il y a eu une forte désindustrialisation de l'Allemagne de l'Est.

À Berlin-Est, il y avait moins d'emplois qu'ailleurs dans la ville, donc des gens perdaient. Cette partie de la ville offrait peu de perspectives à ses habitants et du point de vue de la politique, les groupes de droite étaient devenus importants. Par conséquent, nous avons investi beaucoup d'argent afin de moderniser les bâtiments du centre-ville, en le rendant plus accueillant, notamment du point de vue culturel. La municipalité, en collaboration avec la société de logement et les parties prenantes locales, a installé des œuvres d'art dans les espaces publics du centre-ville et a créé une université.

Par conséquent, les jeunes y ont emménagé. Il faut dire que les étudiants apportent beaucoup car ils sont plus tolérants et ils ont des capacités intellectuelles. La municipalité a aussi construit une résidence universitaire pour que les étudiants vivent dans le quartier. Elle a cherché à attirer différents groupes sociaux, tels que les artistes. En outre, elle a investi dans des installations pour leur partenaire commercial et pour les sociétés de logement; elle a également fait venir de nombreux travailleurs sociaux. En cas de problème, ceux-ci sont sur place et peuvent intervenir directement. Ces changements remontent à plus de quinze ans, et ont porté leurs fruits. Cette politique a rendu la région plus stable de sorte que la classe moyenne traditionnelle, qui habitait déjà dans cette partie de la ville, y est restée. Sans l'application de cette politique, des gens de cette catégorie sociale seraient sûrement partis. Nous avons essayé de bâtir une vision pour l'avenir en se posant la question: comment souhaiterais-je vivre dans la prochaine décennie et dans la décennie suivante?

C'est l'un des exemples les plus pertinents que je puisse citer. ■

Chapitre 2

Quelles solutions pour enrayer ces crises du logement ?

Plusieurs types d'acteurs peuvent intervenir pour tenter d'endiguer les crises du logement. En effet, l'État lui-même ne produit pas de logements mais définit les conditions nécessaires à leur financement et/ou à leur production. Il fixe également les orientations à suivre pour améliorer le logement (tarifs, accessibilité, performances énergétiques, etc.). C'est ainsi que les offices publics de l'habitat, les associations, les promoteurs privés, les acteurs de l'économie sociale et solidaire et d'autres, collaborent pour tenter de proposer des solutions à ceux qui en ont besoin. Mixité sociale, adaptation et mutabilité des logements, incitation au mieux vivre-ensemble, constructions durables, réduction des inégalités, de la précarité énergétique et de l'insalubrité sont leurs maîtres-mots.

Ont participé à ce chapitre :

Philippe Pelletier

Président du Plan Bâtiment Durable

Patrick Doutreligne

Président de l'Uniopss

Bertrand Lapostolet

Directeur de Solidarités Nouvelles pour le Logement

Bernard Devert

Fondateur d'Habitat et Humanisme

Stéphane Dauphin

Directeur général de Paris Habitat

Olivier de la Roussière

Président de VINCI Immobilier

➡ Quelles solutions pour enrayer ces crises du logement ?

Entretien avec Philippe Pelletier Président du Plan Bâtiment Durable

Avocat de formation, associé cofondateur du cabinet LPA, Philippe Pelletier est désormais président de Domaxis, bailleur social en Île-de-France du groupe Action Logement.

Auteur de plusieurs rapports publics relatifs à la question du logement et de l'urbanisme, il a mené diverses missions de proposition de réformes dans le champ immobilier.

Après avoir été président de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI), Philippe Pelletier a été président de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) de 1998 à 2008. En 2008, il a présidé et animé le comité opérationnel (COMOP) du Grenelle sur la rénovation des bâtiments existants. Depuis janvier 2009, il est chargé de présider le Plan Bâtiment Durable et est régulièrement reconduit par les pouvoirs publics.



© LPA/GER

En 2017, Nicolas Hulot, ministre d'État, ministre de la Transition écologique et solidaire, confirme la mission confiée à Philippe Pelletier et l'invite à amplifier son action.

En 2015, Philippe Pelletier intègre le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE). Depuis décembre 2016, Philippe Pelletier, préside la branche française de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Quel regard portez-vous sur la situation du logement en France ?

Depuis trop d'années, le logement est en crise dans notre pays : **cette crise frappe diversement des personnes seules, jeunes et âgées, mais aussi ce qui est nouveau des familles en quête d'un toit¹.**

Nous avons tous de cette crise une perception aiguë, même si elle est

1 Les lignes qui suivent reprennent et actualisent le texte d'une conférence de l'auteur en 2012

Plus de **35**
millions

de logements en
France dont

près de **29**
millions

de résidences
principales.

imprécise, à la mesure de la crainte que trop de nos compatriotes ont du risque d'être privés de logement².

Nous savons que le logement est l'accroche essentielle de notre présence à la société: lorsque l'on est mal portant ou privé d'emploi, on peut trouver sa place dans la vie sociale. Mais l'absence de logement rompt tous les liens: sans logis, pas d'adresse, pas de lieu de vie familiale, pas d'endroit même pour trouver le repos nécessaire à chacun. Pourtant, un regard lucide sur la situation du logement en France interdit de s'arrêter à ce ressenti.

les maisons individuelles, de 6 m² dans les appartements, mais ce progrès a tendance à se tasser ces dernières années.

En 1954, à peine plus de 10 % des résidences principales avaient une douche ou une baignoire, et 25 % avaient des WC intérieurs; en 2008, 350 000 logements (soit 1 % du parc environ) manquent d'un des trois éléments de confort (eau courante, sanitaire, WC intérieurs)³.

Le constat que fait un chercheur résume assez bien la situation actuelle: « Entre 1950 et 2010, les conditions de logement se sont améliorées de façon considérable, que l'on retienne la surface disponible par tête, l'équipement du logement, les éléments du confort, l'accessibilité. Les sondages montrent que majoritairement les Français sont satisfaits quant à leur logement »⁴.

« En cinquante ans, entre 1984 et 2006, une pièce de plus par logement a été gagnée. La surface moyenne par personne a augmenté de 11 m² dans les maisons individuelles, de 6 m² dans les appartements, mais ce progrès a tendance à se tasser ces dernières années. »

La crise du logement est en réalité à la fois circonscrite et plurielle:

Circonscrite tout d'abord, parce que la plus grande partie de nos compatriotes sont bien logés, infiniment mieux que l'étaient leurs parents: la France dispose de plus de 35 millions de logements (chiffres 2018), dont près de 29 millions de résidences principales. En cinquante ans, entre 1984 et 2006, une pièce de plus par logement a été gagnée. La surface moyenne par personne a augmenté de 11 m² dans

Mais la crise est aussi plurielle, parce qu'elle présente des facettes singulièrement diverses: tout d'abord, le manque de logements et de mixité sociale. Elle se caractérise d'abord par un manque de logements dans certaines zones que l'on dit « tendues », parce que la demande y excède l'offre. C'est principalement le cas de la région Île-de-France et de la Ville de Paris: l'objectif 2030 de production y est de 1,5 million de logements, soit 70 000 unités à construire par an⁵.

La crise trouve aussi son siège dans l'évolution de notre contexte sociétal: aux Trente Glorieuses, ont succédé les décennies du sous-emploi et de la précarité. Par ailleurs, le vieillissement

2 Les enquêtes d'opinion révèlent de façon constante que près d'un ménage sur deux craint cette perte de son logement.

3 cf. Pierrette Briant et Catherine Rougerie, « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur les revenus des ménages », in France, portrait social 2008, INSEE.

4 Vincent RENARD, « Une politique du logement devenue illisible », Esprit 381, Janvier 2012, 49-55 (citation p.49-50).

5 cf. Loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris, loi du 16 juin 2011 confirmée ensuite par le SDRIF (schéma directeur de la région Île-de-France).

et le relâchement du lien conjugal ont aussi entraîné, à population égale, un accroissement du besoin de logements, particulièrement de logements peu onéreux.

La crise, c'est aussi celle de la ségrégation sociale qui s'est progressivement installée dans notre paysage urbain : ici des espaces dédiés à l'habitat des ménages les plus aisés ; là, souvent en grande périphérie, les cités où se regroupent tant de misères économiques et d'errances sociales, logées si loin de tout⁶.

La seconde facette de la crise du logement réside dans le coût du logement. La crise s'enracine également dans le coût du logement : nos compatriotes, propriétaires ou locataires, consacrent à leur logement une part croissante de leurs revenus et, en cela, nous ressemblons aux ressortissants européens : dans 21 des 27 pays membres de l'Europe, le logement est le premier poste de dépenses des ménages⁷.

En France, les dépenses courantes de logement sont passées de 17 % du revenu brut disponible en 1974 à près de 23 % en 2006. Sur la période 2002-2006, le taux moyen de croissance annuel de la dépense de logement atteint 4,1 % pour les accédants à la propriété, 3,1 % pour les locataires du secteur privé, 2,5 % pour ceux du secteur social. Et l'effort est d'autant plus élevé que les ménages ont des revenus modestes.

À Paris, le taux d'effort des ménages a augmenté de 7 % en vingt ans : en 1984, seulement 5 % des ménages parisiens avaient un taux d'effort supérieur à 33 % ; ils étaient 16 % en 2006⁸. France entière, le taux d'effort net moyen des ménages est, en 2013, de 18 %. Ensuite, le troisième aspect de cette crise du logement concerne l'adaptation et l'accessibilité.

« La France compte notamment 20 millions de maisons individuelles, principalement occupées par des ménages âgés qui en sont propriétaires. »

« Dans 21 des 27 pays membres de l'Europe, le logement est le premier poste de dépenses des ménages. »

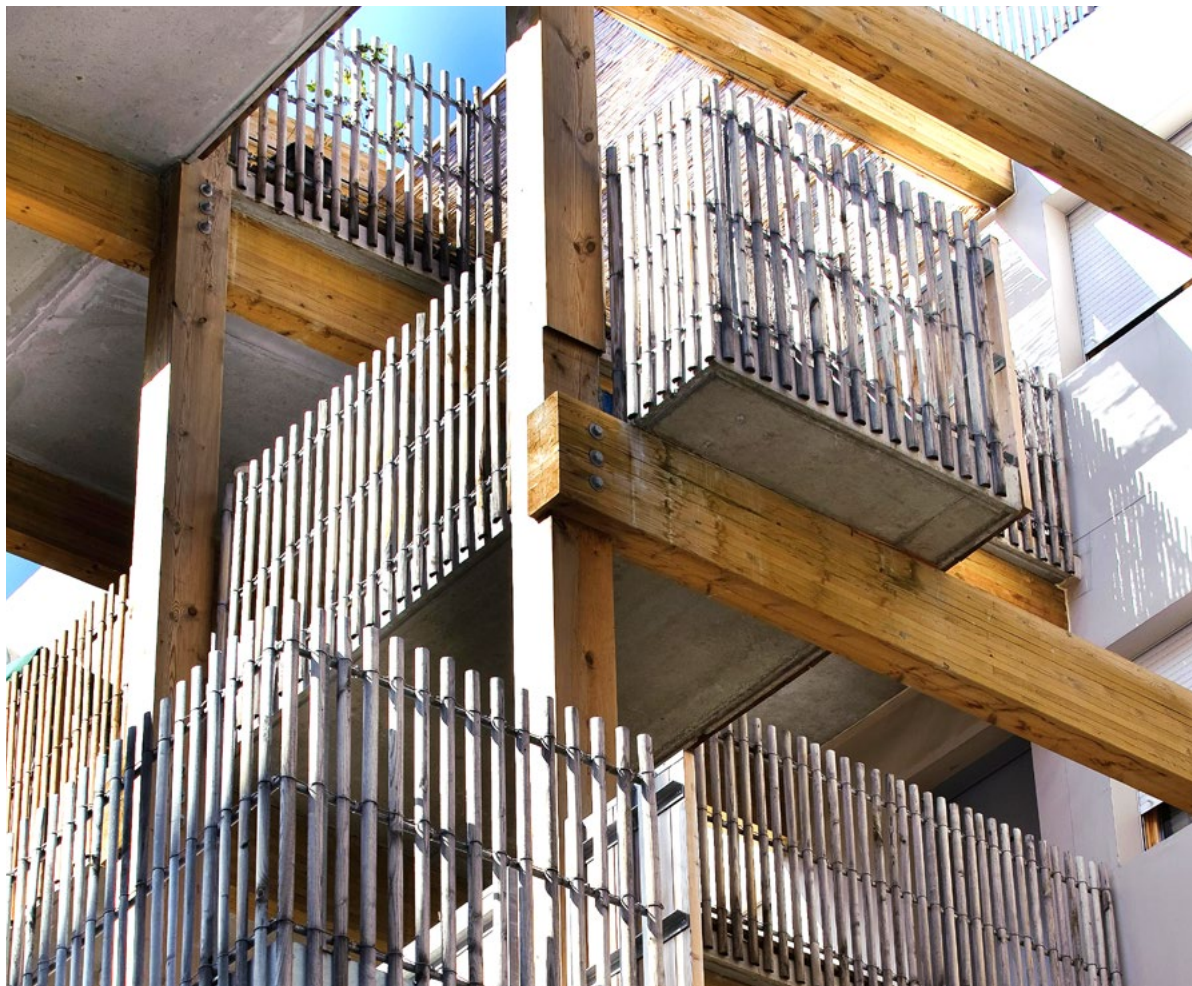
La crise tient encore à une difficulté d'adapter nos logements : la France compte notamment 20 millions de maisons individuelles, principalement occupées par des ménages âgés qui en sont propriétaires : sait-on que plus de cinq millions de ces ménages sont en situation de précarité énergétique, consacrant plus de 10 % de leur revenu à se chauffer -souvent mal- et qu'ils peinent à financer l'adaptation de leur logement au vieillissement et son accessibilité au handicap, qui constituent pourtant la condition de leur maintien à domicile ? Enfin, la crise réside aussi dans l'isolement croissant des habitants⁹ :

6 Pour en savoir plus, lire : Éric Maurin, *Le ghetto français*

7 cf. The housing sector, étude RICS, novembre 2011.

8 Briant, Rougerie, cité plus haut. ; et Pierre-Emile Bidoux et Stéphanie Jankel, « Les parisiens consacrent une part croissante de leur revenu au logement », INSEE Ile-de-France, n. 333, mai 2010.

9 En 2007, un habitant sur sept résidait seul dans son logement, soit près de 9 millions de personnes. La proportion augmente régulièrement : 6 % en 1962, 14 % en 2007. Cf. Laurent Toulémon et Sophie Pennec, « Combien de personnes résident seules en France » in *Population et Sociétés* n. 484, décembre 2011, INED.



© P. Arnaud Bouissou MTES

Logement en France

pas seulement de celui qui vit perdu dans la campagne, mais aussi, dans les métropoles, combien sont les détreesses qui se cachent derrière la porte, les personnes âgées que personne ne visite, les voisins qui se saluent à peine ?

Et puis, il y a cette insupportable facette de la crise qui concerne l'hébergement : la situation de ceux qui dorment à la rue, dans leur voiture ou dans les bois alentour, et à qui l'on sait mal offrir un lieu d'accueil digne de ce nom. Chaque année, au terme de l'hiver, trop

de bons esprits pourraient juger que le débat est clos jusqu'à l'hiver suivant. Mais non, le drame est là, celui des sans-abri, qui existe en été comme en hiver et que nous ne savons pas bien traiter ; à la différence de la plupart des grands pays développés, spécialement ceux du Nord.

Depuis ces dernières années, on estime que 143 000 personnes sont, en France, sans domicile : 33 000 entre la rue et les dispositifs d'accueil, 110 000 accueillis dans des services d'hébergement social ou dans un

logement sous financement public. 117 000 personnes, également sans logement, assurent par elles-mêmes leur hébergement (chambres d'hôtel réglées par elles ou accueil par un tiers).¹⁰

D'aucuns diront que le sujet du logement ne doit pas se confondre avec celui de l'hébergement, spécialement s'il est celui de l'urgence, parce que tout les séparent : ici la recherche d'un abri, là celle d'un habitat permanent ; ici des mécanismes sociaux juridiques et financiers de nature humanitaire, là des dispositifs économiques de nature à favoriser la production de bâtiments, dans un cadre assurant la solidarité entre nous, etc. Mais ces distinctions, si justes soient-elles, ne suffisent pas à écarter de notre propos d'aujourd'hui la question de l'hébergement des sans-logis, parce qu'avec raison elle occupe nos esprits, et suscite notre indignation, et parce que son traitement constitue sans doute un préalable nécessaire à une sortie effective et durable de la crise du logement.

« Notre respect de la propriété privée et la faiblesse de l'intervention publique peuvent expliquer que des situations d'insalubrité persistent, ce qui est inadmissible. »

En somme, la crise du logement revêt dans notre pays des formes diversifiées : dans les grandes métropoles comme à Paris : crise de l'insuffisance du nombre des logements et des lieux d'hébergement, crise du coût d'accès au logement, crise de la diversité sociale d'occupation des logements, crise de l'isolement croissant des habitants ; sur le reste du territoire, la crise prend des formes moins visibles mais tout aussi réelles : celles notamment de

l'insalubrité persistante, de la précarité énergétique et de la difficile adaptation des logements au vieillissement et au handicap des occupants.

Le nombre de personnes touchées par ces crises peut être évalué, selon la Fondation Abbé Pierre, à 4 millions de personnes mal logées et 12 millions « fragilisées par rapport au logement ». Ces crises du logement sont donc profondes : nous devons travailler à les éradiquer ensemble si nous ne voulons éviter que ces crises à répétition ne contribuent à déliter davantage encore le tissu social.

Comment peut-il exister des logements insalubres et précaires, à l'exemple de ceux de Marseille, et comment peut-on y remédier ?

L'insalubrité et l'état de péril de trop nombreux logements, malgré les actions d'amélioration de l'habitat menées avec vigueur depuis cinquante ans, tiennent à des facteurs assez divers.

Ce peut être dû au mode constructif qui met en péril le bâtiment : ainsi

observe-t-on par exemple à Marseille que plusieurs immeubles sinistrés ont été édifiés avec trop peu de structures porteuses. Cela peut expliquer l'effondrement : des immeubles contigus n'avaient ainsi qu'un mur porteur, commun aux bâtiments contigus, sur lequel étaient accrochés les planchers. Il a suffi que des canalisations fuyardes érodent le sol et les fondations pour provoquer le sinistre.

¹⁰ cf. Pierrette Briand, Nathalie Donzeau : « Être sans domicile, avoir des conditions de logement difficiles », INSEE première, n. 1330, janvier 2011.

Le plus souvent, c'est le défaut d'entretien qui explique l'insalubrité, qu'il soit le fait d'un propriétaire impécunieux ou malveillant, ou d'une copropriété qui ne parvient pas à décider la réfection des lieux, ou encore d'immeubles qui sont vacants et menacent ruine.

Devant ces situations, la puissance publique est souvent désemparée: l'Agence nationale de l'habitat (Anah) propose des aides puissantes, mais la contrepartie est souvent une maîtrise des loyers auquel renâcle le bailleur; les

villes peuvent préempter, ou exproprier, mais le temps et le coût de l'opération freinent son efficacité. Il est aussi possible d'ordonner la libération de l'immeuble en état de péril ou insalubre, de toute occupation, mais les règles, dont la mise en œuvre se partage entre l'état et la commune, sont complexes à manier.

Bref, notre respect de la propriété privée et la faiblesse de l'intervention publique peuvent expliquer que des situations d'insalubrité persistent, ce qui est inadmissible.



© Arnaud Bouissou MTEs

Comment construire durablement aujourd'hui ?

La première évolution qui se profile en matière de construction est celle portée par la future réglementation environnementale : construire à l'horizon 2020 des bâtiments à énergie positive (à la fois une consommation d'énergie maîtrisée et une production d'énergie renouvelable) et sobres en carbone. La perspective de cette future réglementation environnementale en intégrant une dimension carbone, oblige à penser l'immeuble sur toute la durée de son cycle de vie, à interroger le choix des matériaux, des techniques constructives. C'est déjà une nouvelle manière de construire.

Construire différemment et durablement conduit aussi à s'interroger davantage sur les attentes des utilisateurs. En premier lieu, répondre aux besoins de confort des ménages dans leur logement : cela signifie des habitats sobres en énergie, mais aussi résilients et performants du point de vue du confort d'été, de la qualité de l'air intérieur, de l'acoustique notamment. C'est tout cela que nous devons rechercher au moment de la conception des logements.

Au-delà de ces besoins qui doivent nous conduire à construire autrement, différents signaux faibles annoncent les prochaines grandes transformations de l'industrie immobilière : un recours accru à l'industrialisation des process et peut-être le développement accru de la préfabrication, en construction comme en rénovation. Dans ce contexte, le numérique et la généralisation de la maquette numérique sont des puissants outils d'évolution de l'acte de construire.

Autre élément de transformation important, le développement de l'économie circulaire dans l'immobilier : privilégier la rénovation plutôt que la destruction de l'ouvrage, la déconstruction qui permet le réemploi des matériaux plutôt que la démolition, voilà véritablement l'une des prochaines révolutions qui s'annonce tant les premières initiatives réalisées sont intéressantes. On commence à mesurer l'impulsion décisive des élus locaux qui voient dans l'économie circulaire une réduction des déchets de chantier gérés au plan des villes, des emplois sur le territoire et des ressources locales valorisées. Et les outils sont là : les plates-formes de marché de matériaux et équipements se développent, les bureaux d'études se spécialisent ; le mouvement est donc en marche

« La rénovation des centres-bourg est sûrement l'un des défis essentiels qu'il faut relever pour assurer la revitalisation des territoires et procurer le logement adéquat qui accompagnera le vieillissement de notre société. »

L'économie circulaire appliquée à l'immobilier participe à l'allongement de la vie des matériaux et équipements ; dans le même esprit, on doit s'interroger sur la durée de vie de l'immeuble et son adéquation à l'évolution des usages : c'est le sujet grandissant de la réversibilité où des projets se distinguent. Dès la conception, les contraintes techniques liées à des immeubles d'habitation et à des locaux tertiaires sont intégrées en même temps de manière à pouvoir, au cours de la vie de l'immeuble, faire évoluer facilement sa destination.

Tous ces sujets portent les prémices d'une évolution majeure de l'industrie immobilière et de l'acte de construire.

Comment pourrait-on, selon vous, rénover les centres-villes sans entraîner de gentrification ni augmenter les prix des loyers ?

La rénovation des centres-bourg est sûrement l'un des défis essentiels qu'il faut relever pour assurer la revitalisation des territoires et procurer le logement adéquat qui accompagnera le vieillissement de notre société : habiter en centre-bourg, partout dans le pays, est sûrement une voie d'avenir, qui ne contredit en rien le développement de métropoles régionales.

Un programme « Cœur de villes » est actuellement à l'œuvre, qui met l'accent sur 222 villes moyennes à revitaliser, en agissant simultanément avec raison sur le développement des logements, commerces, services publics et espaces urbains.

« On peut dire que l'Allemagne ne connaît que très fugacement les crises du logement qui minent le logement en France. »

L'Agence nationale de l'habitat est ainsi en première ligne pour favoriser la rénovation de l'habitat, à la fois énergétique, et en termes de confort, d'accessibilité, d'adaptation au vieillissement. Le plus souvent, des opérations programmées de l'habitat (Opah) permettent, par une concentration de moyens d'intervention sur une période de trois ans, d'entraîner le plus grand nombre des acteurs concernés dans l'opération de revitalisation d'un territoire choisi.

Il est important de relever à cet égard que les études qui sont faites régulièrement ne permettent pas d'établir que les aides financières apportées aux ménages présentent un quelconque effet inflationniste ; à la différence d'autres aides, par exemple l'allocation logement étudiant, dont on sait hélas qu'elle est largement absorbée par la hausse des loyers du logement étudiant : rien de tel à ce jour du côté des subventions de l'Anah.

Pas davantage ces interventions publiques ne provoquent l'éviction des populations les plus fragiles qui seraient ainsi contraintes de quitter les centres-bourg. Plusieurs explications à cela : d'abord, l'action de revitalisation a pour objet principal d'éradiquer une vacance excessive observée dans le centre de ces communes ; ensuite, si l'aide concerne un propriétaire occupant, elle ne lui est allouée que sous niveau de ressources ; enfin, si la subvention est dirigée vers un bailleur, celui-ci souscrit nécessairement un engagement de louer à loyer maîtrisé, supprimant ainsi tout risque spéculatif.

Peut-on comparer la situation du logement en France et en Allemagne ?

La situation allemande du logement est assez difficilement comparable à celle de la France, tellement les chemins empruntés ont été différents.

En revanche, on peut dire que l'Allemagne ne connaît que très fugacement les crises du logement qui minent le logement en France.

Il y a en réalité deux histoires résidentielles en Allemagne, qui se sont développées distinctement jusqu'à la réunification. En Allemagne de l'Est, une économie réglementée qui a produit essentiellement des logements

locatifs sociaux, devenus dans les années quatre-vingt-dix la propriété de leurs occupants à qui ils ont été quasi offerts. En Allemagne fédérale, un parc essentiellement privé, où l'offre locative occupe une place majeure : le système, immuable depuis un siècle, consiste à traiter le bailleur comme un agent économique, à lui permettre à ce titre d'amortir son investissement locatif et, moyennant un amortissement accéléré, à l'inciter à louer le logement à la collectivité locale qui se charge de pourvoir à son occupation. **Ce système allemand a contribué à fabriquer un parc immobilier où les prix comme les loyers sont bas et où l'offre locative satisfait les besoins**, il est vrai dans un pays qui voit sa population se réduire. Sans doute les dirigeants français seraient-ils bien inspirés de voir comment un tel système pourrait être transposé en France.

Comment peut-on remédier aux crises du logement et favoriser la solidarité urbaine ?

Autant la législation française est souvent brouillonne et de médiocre efficacité lorsqu'il s'agit de répondre aux crises du logement, autant la ligne est claire et stable pour assurer une meilleure solidarité urbaine.

Du côté de la réponse aux crises, les pouvoirs publics jouent sur une large palette d'interventions souvent peu lisibles : des réponses d'urgence pour assurer l'hébergement des sans domicile, souvent par le simple paiement de nuits d'hôtel. Une incitation fiscale (qui change presque chaque année !) pour favoriser la construction locative, en imaginant que la théorie du « ruissellement » par l'effet du « choc de l'offre » puisse jouer. Et puis un effort soutenu pour aider au

« Du côté de la solidarité urbaine en revanche, la démarche est claire, il faut que chaque commune de taille moyenne participe à l'effort de production de logements sociaux, sans que l'effort ne soit le fait d'un petit nombre de communes qui concentrent alors les difficultés liées à la faible solvabilité des populations qu'elles logent. »

développement d'un parc locatif social de près de 5 millions de logements, la reconnaissance de locataires prioritaires pour couper la file d'attente de ces logements, et des aides pour encourager la primo-accession. Tout cela produit finalement peu l'effet escompté : développer le logement là où il est nécessaire, et représente un coût élevé pour la collectivité.

Du côté de la solidarité urbaine en revanche, la démarche est claire, posée par la loi du 13 décembre 2000 dite SRU : il faut que chaque commune de taille moyenne participe à l'effort de production de logements sociaux, sans que l'effort ne soit le fait d'un petit nombre de communes qui concentrent alors les difficultés liées à la faible solvabilité des populations qu'elles logent. Ainsi, un objectif de 25 % de logements locatifs sociaux est-il posé, les communes récalcitrantes étant sanctionnées. Les majorités successives au pouvoir ces deux dernières décennies n'ont heureusement pas altéré sensiblement cette règle publique qui continue ainsi à développer ses effets dans la durée.

Pour terminer, comment définissez-vous la ville solidaire ?

Définir la ville solidaire est l'objet de nombreux essais et travaux de recherche. De manière synthétique, il me semble qu'à l'heure où tout projet urbain se déclare durable, s'interroger sur le caractère solidaire de la ville revient à questionner les fondamentaux même du rôle de la cité : faire société ensemble. En premier lieu, **la ville solidaire** répond le mieux possible à la crise du logement évoquée précédemment ; **c'est une ville qui offre un toit au plus grand nombre, en se préoccupant de la mixité sociale, en luttant contre l'exclusion et l'envolée des coûts du logement. En somme, une ville qui**

combat les inégalités en favorisant les solidarités, en les rendant accessibles à tous.

Dans le prolongement, **la ville solidaire est inclusive et doit favoriser le vivre ensemble**, le « faire société » ensemble, **sans opposer le centre et la périphérie.**

Enfin, on ne peut imaginer que la ville solidaire ne réponde pas aux besoins élémentaires de la vie : se loger, se nourrir. C'est donc aussi face à ce second défi de l'alimentation pour tous que la ville solidaire doit répondre en étant une ville productive, favorisant l'agriculture urbaine et les apports de proximité.

En somme, la ville solidaire est protéiforme et c'est une composante essentielle de la ville durable. ■



© Arnaud Bouissou MTES

Entretien avec Patrick Doutreligne

Président de l'Uniopss

Né en 1953, Patrick Doutreligne est titulaire d'un DESS de responsable de politiques sociale et éducative en milieu urbain, en sciences de l'éducation. Après un début de carrière comme éducateur spécialisé, il rejoint, dans les années 90, l'Uriopss Nord-Pas-de-Calais, puis l'Uniopss, comme conseiller technique sur le champ de l'exclusion.

De 1997 à 1999, il est conseiller auprès du secrétaire d'État au Logement, Louis Besson, avant d'être nommé secrétaire général du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées auprès de Xavier Emmanuelli.

Délégué général de la Fondation Abbé Pierre pendant près de 12 ans, il est élu le 5 juin 2015 à la présidence de l'Uniopss.

En tant que Président de l'Uniopss, pouvez-vous nous donner votre point de vue sur la pénurie actuelle de logements en France ?



© DR

Tous les experts ne sont pas complètement d'accord sur les besoins, mais tous donnent une fourchette **d'un besoin annuel de 350 000 logements, qui tient compte de la démographie, du remplacement des logements démolis, et des échanges migratoires.** Sur ce point, il y a à peu près consensus. Ce qui fait en revanche débat, c'est le fait qu'il y a eu un retard de construction au cours des 20 dernières années, auquel s'ajoutent les problématiques de mal-logement, de logements vétustes, insalubres, les personnes sans-abri, des places en hébergements d'urgence qui devraient pouvoir être transformées en logements durables, etc. Partant

de cette situation, **il faudrait ajouter pendant cinq ans 130 000 à 150 000 logements neufs aux 350 000 déjà évoqués pour rattraper le retard.** C'est cela qui donne un objectif total de 500 000 logements à construire. Les divergences entre les experts portent sur la question de ce besoin de rattrapage et sur la hauteur de celui-ci, parce qu'il y a aussi des logements qui sont vacants évidemment. Je pense que tous les spécialistes reconnaissent la bonne fourchette : entre 400 000 et 500 000 logements chaque année pour répondre à la fois au besoin de croissance du nombre de ménages et résorber une bonne partie du mal-logement.

Actuellement, il faudrait aussi construire ne serait-ce que pour respecter les quotas de logement sociaux. Cette exigence est-elle prise en compte ?

Bien sûr, cet enjeu est imposé par la loi SRU et modifié par la loi de 2013 qui a fait passer le taux minimum de 20 à 25 %. Quand on parle du chiffrage des besoins, on parle vraiment de tout ce qui se construit.

« On est monté à 120-125 000 logements sociaux pendant les meilleures années et on vient de redescendre à un peu plus de 100 000 en 2018. La réalité est donc en deçà des besoins. »

S'agissant des logements sociaux, la fondation Abbé Pierre estime qu'il en faudrait au moins 150 000 chaque année, ce qui est un compromis entre les besoins qui sont sûrement supérieurs et l'effort financier assimilable par les organismes HLM et les villes. François Hollande avait validé cette proposition en intégrant dans son programme un objectif annuel de production de 150 000 logements sociaux. On n'y est jamais parvenu. On est monté à 120-125 000 pendant les meilleures années et on vient de redescendre à un peu plus de 100 000 en 2018. La réalité est donc en deçà des besoins.

La loi SRU, en 2000, a imposé un minimum de 20 % de logements sociaux dans les communes urbaines, à atteindre en 2020. Si elle avait été complètement respectée, cela aurait fait à peu près 30 000 logements

par an, rien que pour répondre à cette exigence. Or, seulement environ les 2/3 ont été atteints à ce jour. Cela ne représente pas un chiffre considérable parce que c'est juste le différentiel dans les villes qui sont à 15, 16 ou 17 % pour qu'elles atteignent ces 20 %. En revanche, cette loi a été très utile parce que, sans elle et les pénalités financières qui vont avec, certaines villes n'auraient sûrement pas fait l'effort pour combler ce retard. On peut donc dire que c'est une loi qui a été globalement respectée, qui a eu un impact intéressant sur la production, et qui a amené un effort des communes et un rééquilibrage très pertinent.

La loi SRU a donc eu des conséquences positives. Mais à part cette loi, quels sont les moyens de l'État pour influencer la construction de logements ?

L'intervention de l'État, dans un système démocratique et d'économie libérale se joue principalement sur des incitations, des aides fiscales, des objectifs de construction. Si l'on veut parler d'obligations, seules deux dimensions sont effectivement mises en œuvre : celle de la loi SRU, déjà évoquée, et qu'il faut garder, alors que la loi ELAN, par exemple, a amoindri l'effort obligatoire des villes. L'autre dimension concerne la qualité des logements : la lutte contre l'insalubrité, les logements indécents et la précarité énergétique,

qui permettraient de maintenir dans le marché et dans de bonnes conditions, des logements qui, aujourd'hui, ne répondent pas aux exigences de confort.

« L'intervention de l'État, dans un système démocratique et d'économie libérale se joue principalement sur des incitations, des aides fiscales, des objectifs de construction. »

En dehors de ces obligations, le rôle de l'État consiste à faire en sorte que le marché fonctionne. Pendant l'après-guerre, l'État a plutôt été à contre cycle, c'est-à-dire qu'il est intervenu pour soutenir le logement social quand le logement privé était déficitaire. Il faisait l'effort financier pour que le secteur du bâtiment puisse s'équilibrer et, inversement, quand la machine productive classique fonctionnait, il a freiné son effort sur le logement social en disant : « Si le marché le fait, ce n'est pas la peine ». C'est la vieille théorie libérale : « Laissons faire le marché », voire « aidons le marché là où il peut être très intéressant ». S'y ajoutent les enjeux de maîtrise budgétaire. C'est le principe de la défiscalisation : il vaut mieux avoir une recette moindre qu'une dépense supplémentaire. Tous les économistes de Bercy l'ont compris et l'ont intégré dans leurs modes de calcul et dans la définition des mécanismes de financement.

L'État ne fait que donner des conditions de financement ou de production mais il ne produit rien lui-même. Qui sont les constructeurs en France ? Entre un tiers et un quart des logements sont les logements sociaux, donc ce sont les organisations HLM. Pour un peu moins d'un tiers, ce sont les promoteurs et, pour le reste, c'est la population elle-même qui fait construire. Dans ce domaine, l'État n'intervient que pour permettre au marché de fonctionner et pour cela, il utilise beaucoup des outils de défiscalisation, bien plus que le financement direct du logement social. L'État s'est quasiment totalement désengagé du logement social. Sa seule intervention porte désormais sur une réduction de la TVA, alors qu'il intervient en aides fiscales pour un montant compris entre 1 et 3 milliards par an, ce qui est beaucoup plus important.

Pour vous, en tant que Président de l'Unioipss, quels sont les combats prioritaires quand on parle de la crise du logement ?

On ne peut pas hiérarchiser les priorités parce que c'est ce que l'État a malheureusement fait depuis plus de 50 ans. S'il fait un effort sur la production, ce qu'il a fait dans les années 60-70, il ne le fait pas sur le qualitatif. En 1975, année de la plus forte production du siècle dernier, on a construit 550 000 logements dont 150 000 logements sociaux. On a cru que la crise du logement était résolue en 1975 : on avait enfin produit suffisamment par rapport au nombre de ménages et rattrapé le retard qu'on avait accumulé pendant, et entre les deux guerres. Le problème, c'est qu'une fois que l'État

« Aujourd'hui, si on tient compte des leçons du passé, il faudrait tout faire en même temps : produire du logement social, donner des outils pour faciliter la production de logements en nombre équivalent à celui des ménages. Et parallèlement, il faut lutter contre les deux grands fléaux que sont l'insalubrité et la précarité énergétique. »

a fait cet effort entre 1955 et 1975, il l'a relâché totalement ; au motif qu'il avait obtenu l'équilibre. La majorité au pouvoir à ce moment-là a considéré que le logement était à présent « *un produit comme un autre* », et que l'on pouvait donc le laisser au marché au motif que « *si les gens veulent un logement, ils se le font construire et les promoteurs leur proposeront des produits ; il faut donc favoriser l'accès à la propriété et conserver seulement un minimum de logements sociaux pour ceux qui n'ont les moyens ni d'acheter, ni de faire construire.* »

Aujourd'hui, si on tient compte des leçons du passé, il faudrait tout faire en même temps: produire du logement social, parce que c'est indispensable, d'autant plus que la population s'est précarisée, et en même temps évidemment, donner des outils pour faciliter la production de logements en nombre équivalent à celui des ménages. Et parallèlement, il faut lutter contre les deux grands fléaux que sont l'insalubrité et la précarité énergétique.

« Il ne faut donc pas confondre, dans le logement inconfortable, la part de truands qui exploitent la misère humaine, et la part de gens qui ne savent pas gérer un patrimoine. »

Comment lutter contre cette insalubrité et la précarité énergétique ?

Beaucoup de mesures sont possibles. Nous plaignons par exemple pour que, dans dix ans, les catégories de performance énergétique F et G, c'est-à-dire les plus mauvaises en termes de qualité de confort, soient interdites à la location. Si c'est le cas, les propriétaires, de peur de perdre une recette, feront les travaux nécessaires.

Bien sûr, cela ne résoudra pas 100 % des problèmes. Mais il s'agira d'une orientation suffisante pour que la réflexion et les modifications se produisent. Pour les propriétaires indécis, il y a des expériences dans des villes sur le permis de louer, par exemple, qui permettent de ne pas autoriser la location à certains propriétaires dans certains quartiers ciblés justement pour accueillir les populations les plus précaires dans des

logements en très mauvais état. Ils n'ont le permis que s'ils ont fait les efforts de salubrité et de décence. Il faut le faire de façon très ciblée parce que sinon, pour les 5 à 10 % des propriétaires indécis, on ne peut pas mettre en place une machine qui concerne 100 % des propriétaires, car c'est très lourd. Outre les indécis, il y a des propriétaires âgés qui ne veulent plus faire de travaux, qui veulent avoir la paix et qui ne se rendent pas compte que le logement se dégrade avec l'âge, l'humidité, etc. Souvent, ils font payer des loyers très bas, mais ils ne font pas beaucoup d'investissements pour l'aménager. Il ne faut donc pas confondre, dans le logement inconfortable, la part de truands qui exploitent la misère humaine, et la part de gens qui ne savent pas gérer un patrimoine.

Il y a en effet beaucoup de gens qui font les travaux urgents mais qui n'entretiennent pas leur patrimoine. Les propriétaires qui gèrent correctement leur patrimoine, qui savent que c'est rentable pour eux de le faire, sont en fait assez rares. Et puis, il y a les propriétaires qui ont des logements dans des zones très détendues et qui peinent à trouver des locataires. Souvent, ceux-là manquent d'informations, de soutien financier, d'aides, de législation, qui leur permettraient de remettre leur logement en location en le rendant plus attractif.

Selon vous, peut-on vraiment continuer à considérer les personnes en difficulté comme une catégorie homogène ? Ne faudrait-il pas plutôt raisonner situation par situation ?

Non, pourquoi ? On dit souvent qu'il faut faire des logements pour

les jeunes, pour les jeunes couples, pour les personnes âgées, etc. Mais un logement c'est un logement. La problématique du logement est plus celle de son emplacement et de sa qualité que de son usage quotidien. Il faut bien sûr mettre à part l'adaptabilité pour les personnes handicapées.

Les logements pour les jeunes, c'est quoi ? S'ils vivent seuls ce sont des studios, mais très vite ils se mettent en couple, il faut donc des deux pièces. D'autres vont vivre en colocation. La problématique de la typologie des personnes est plus une problématique d'accompagnement

vers le logement que de type de logement. Le type de logement c'est la taille, et évidemment le confort. Après, parmi les personnes confrontées à la pauvreté, vous trouvez des célibataires, des couples, des familles, etc. Donc **il n'y a pas besoin de faire des logements pauvres pour des personnes pauvres, il faut des logements comme les autres.** Et on a justement inventé le logement social pour permettre à des personnes de payer moins cher le loyer, parce que l'investissement est pris en charge par l'État. C'est pourtant de moins en moins vrai, car l'État se retire de l'aide au logement social. Il en résulte que ce sont les locataires qui, par leur loyer, génèrent les ressources qui permettent qu'on construise des futurs logements sociaux. C'est la solidarité des modestes avec les pauvres, ce n'est pas la solidarité.

« La problématique du logement est plus celle de son emplacement et de sa qualité que de son usage quotidien. Il faut bien sûr mettre à part l'adaptabilité pour les personnes handicapées. »

L'un des grands points de la ville solidaire, c'est la mixité sociale. Mais on sait qu'aujourd'hui, notamment dans les quartiers aisés, il y a une résistance des habitants à accueillir des programmes de logements sociaux...

C'est pour cela que l'on a fait une loi.

Si vous laissez faire la nature, très vite c'est la loi de la jungle, c'est-à-dire que les plus forts ont toujours écrasé les plus faibles et seuls quelques esprits bienveillants ou accueillants, ou avec une intention religieuse, permettent d'être vigilant à ce que le plus fort n'écrase pas le plus

faible. C'est là la définition de la loi. Elle doit libérer les pauvres et opprimer les plus forts, elle doit être contraignante pour les plus aisés. La mixité sociale, c'est une notion avec laquelle, si vous en discutez, tout le monde va être d'accord. Et pourtant, quand vous allez dans le 16^e arrondissement et qu'il y a

« Si vous laissez faire la nature, très vite c'est la loi de la jungle, c'est-à-dire que les plus forts ont toujours écrasé les plus faibles et seuls quelques esprits bienveillants ou accueillants, ou avec une intention religieuse, permettent d'être vigilant à ce que le plus fort n'écrase pas le plus faible. »

un terrain vide que pourrait occuper un immeuble de logements sociaux, les habitants réagissent très fortement. Tous les prétextes sont bons, ils vont dire que c'est leurs impôts – ce qui n'est pas vrai. Ils vont dire que cela va dévaloriser



© ah_fotobox

Développement résidentiel moderne

leur maison. Ils vont dire qu'ils vont côtoyer des immigrés, qu'il y aura des musulmans, que parmi les musulmans il y aura des radicalisés, etc. Tous les prétextes et tous les clichés sont bons. La notion de mixité sociale n'est pas naturelle en termes d'habitat. Les gens la valident comme concept. J'allais dire « *ils la valident dans les transports en commun* » mais il y a quelque chose de plus relationnel, affectif, de valeur personnelle, le fait aussi que le logement est une source de richesse extraordinaire. **Les 10 % des plus riches possèdent 50 % du patrimoine.** Vous voyez que le patrimoine est le symbole, surtout le capital immobilier qui est ancré psychologiquement, historiquement, financièrement comme extrêmement important. Si vous ajoutez à cela qu'il y a une problématique avec

la scolarité des enfants, n'importe quel parent au monde va espérer avoir pour son enfant ce qu'il y a de mieux. Et ce qu'il y a de mieux, ils vont l'acheter: une maison dans un quartier où on aura des bons voisins, une bonne école avec de bons élèves, pas de pauvres, pas d'immigrés, les meilleurs profs qui se battront pour venir, etc.

Cette tendance-là, malheureusement, est inhérente à la condition humaine. Les quartiers riches ont toujours existé, les quartiers pauvres ont toujours existé, les quartiers mixtes aussi. Le rôle de l'État dans l'aménagement du territoire, c'est justement de faire en sorte que l'intérêt collectif ne soit pas la somme des intérêts individuels. Et l'intérêt collectif, c'est effectivement de vivre ensemble.

Un exemple: en 1987, je vais voir le Premier ministre, Jacques Chirac pour lui parler du logement des pauvres. Il me dit: *« je vais vous surprendre, moi, je suis pour qu'il y ait des logements sociaux dans le 16^e arrondissement parce que dans le 16^e arrondissement les gens ont besoin de femmes de ménage, de gens de maison, etc., et s'ils habitent trop loin c'est trop compliqué pour venir le matin de bonne heure ou le samedi ou le dimanche »* (Rires). Ça m'a fait beaucoup rire parce qu'il disait cela avec un naturel confondant comme il savait le faire, mais il était en train de donner une théorie de la mixité, utilitaire et très particulière, mais qui était quand même une forme de mixité. Plus les gens sont riches, plus ils ont besoin de services, plus ils ont besoin des gens qui rendent ces services. Donc cette mixité sociale, elle est indispensable à la vie en général, au système économique, mais elle ne va pas aujourd'hui jusqu'à la problématique de l'habitat et donc il faut la poser parce que sinon on aura des ghettos de riches et des ghettos de pauvres. Et on a des ghettos de pauvres parce qu'on a des ghettos de riches.

Les collectivités locales peuvent aussi mener des politiques contradictoires au service de leurs administrés riches ou pauvres...

Bien sûr, je ne parlais pas que de l'État mais des pouvoirs publics en général. L'État agit par la loi mais après, ce sont les pouvoirs locaux qui mettent en œuvre des politiques sur le territoire. Prenons les mairies d'arrondissements de Paris, c'est un bon exemple: il y a une mairie de gauche et neuf

arrondissements de droite. Et comme par hasard les mairies de droite sont dans les quartiers plutôt aisés.

Pour construire la mixité, il faut avoir un intérêt supérieur et il ne faudrait surtout pas laisser le pouvoir aux arrondissements. Il faut garder l'initiative au niveau de la ville et il faut même que l'État puisse donner un cadre. Pour moi, la loi SRU est une loi très intelligente. Elle donne l'objectif et laisse les maires se débrouiller, ce sont eux qui ont le permis de construire. Ensuite, elle sanctionne si ce n'est pas fait.

Puis, il y a la question des échelles plus fines. C'est très difficile de descendre au niveau des quartiers, d'abord parce que vous n'arriverez jamais à avoir une propension naturelle à la mixité. Il y aura quand même un besoin de regroupement sociologique et socio-économique. Ce qu'il faut empêcher, c'est une caricature et que ça se ferme. Vous voyez bien qu'aux États-Unis, par exemple, il y a des villes qui se sont murées et privatisées. On paie très cher pour y habiter. À l'inverse les pauvres, s'ils font des favelas, c'est parce qu'à un moment donné, le regroupement est utile aussi pour eux, pour une forme de solidarité familiale, de voisinage.

En résumé, la mixité est un concept qui doit se construire sur une vision globale qui peut se décliner de façon très fine parce que l'idéal, par exemple, c'est que dans un immeuble il y ait – *ce dont les gens rêvaient du temps d'Hausmann* – les riches aux deuxième et troisième étages parce qu'il y a de la lumière, les

modestes aux premier et deuxième étages et les pauvres au dernier étage parce qu'il n'y avait pas d'ascenseur et que c'était des tout petits logements. D'abord, c'est un peu mythifié parce que les gens se côtoyaient quand même peu ou alors sous la forme de la domesticité. Mais c'est un concept que j'aime bien. J'ai beaucoup aidé des programmes où il y avait dans le même immeuble du logement social et du logement intermédiaire.

« Je crois à la mixité et à la ville solidaire et je me bagarre pour. »

À de très rares exceptions près, on ne conçoit pas d'immeubles mixtes parce que les modes de financement et la volonté des uns ou des autres ne vont pas dans ce sens. Mais je pense que si on arrivait à réfléchir et à dépasser ces problèmes-là, on pourrait créer de l'habitat mixte dès le début et, à ce moment-là, la mixité qui est aujourd'hui à l'échelle des quartiers ou des villes, pourrait descendre au niveau de l'immeuble et ce serait encore plus fort. Aujourd'hui, on ne sait pas faire. On fait des quartiers de HLM, d'autres axés sur la propriété, des quartiers de logements anciens très chers et on ne sait pas faire de la dentelle avec la mixité. On y arrive petit à petit au niveau des villes avec la SRU. C'est très rare qu'on y arrive au niveau des quartiers. Mais on n'a toujours pas fait cela à la rue. Pourtant, il faudrait le faire à la rue, à l'immeuble.

Je crois à la mixité et à la ville solidaire et je me bagarre pour. Mais je sais que c'est une bataille qui durera éternellement parce qu'elle va à

l'encontre de la propension des gens. C'est pour ça qu'il est important qu'au niveau politique, l'intérêt collectif ne soit pas la somme des intérêts individuels. L'intérêt collectif, ce n'est pas le marché dans lequel, une fois que les prix montent, l'exclusion est à l'œuvre. Paris est une caricature en la matière. Quand le logement est à 10 000 € le m², comment voulez-vous que quelqu'un achète ? S'il n'y avait pas de logement social à Paris, il n'y aurait plus un pauvre à Paris ou seulement des sans domicile fixe.

C'est aussi le risque pour les classes moyennes qui ne peuvent pas accéder au logement trop cher.

Au-delà de la mixité sociale, quelle caractéristique serait importante pour créer une ville solidaire ?

On ne peut pas aborder cette question de la ville solidaire uniquement sous l'angle du logement. L'habitat est une caractéristique majeure de la mixité, mais si vous n'y incluez pas aussi les transports, l'éducation, vous n'y arrivez pas. C'est très drôle, en région parisienne, dans une même rue, vous allez avoir des logements d'un côté du trottoir à 400 000 € et de l'autre côté à 500 000 €. Vous allez avoir une différence de 20 à 25 %. Le transport est le même, les commerces sont les mêmes, mais vous vous apercevez qu'il y en a un pour qui l'école et le collège sont sur une zone, et l'autre sur une autre zone. Cela va changer complètement le prix et l'attractivité des logements. C'est pour cela que la problématique de la mixité doit être traitée au niveau urbanistique, en incluant autant le logement, les transports, la scolarité, les services publics, etc. Il faut une vision globale des services à la population et de la vie en général.

Les places d'hébergement d'urgence manquent pour accueillir les personnes sans domicile, et la crise migratoire accroît encore la pénurie. Comment voyez-vous cette crise ? Et quelles solutions envisagez-vous ?

D'abord, l'hébergement d'urgence est un faux/vrai problème. Si nous n'avions pas une crise du logement, nous n'aurions pas une problématique aussi forte de l'hébergement. L'hébergement aujourd'hui, et particulièrement l'hébergement d'urgence, c'est la soupe de la cocotte-minute qui est la crise du logement.

Le jour où vous réglerez la problématique du logement, les problèmes de l'hébergement d'urgence ne seront plus qu'à la marge. Il restera les victimes de violence conjugale, les accidents, certaines maladies psychiatriques, etc. Il y aura toujours besoin d'un sas entre la période d'habitat dit normal et la nouvelle solution retrouvée à terme.

Aujourd'hui, dans un contexte de crise du logement, on a des personnes sans abri, on a les situations mises en relief cette année par la Fondation Abbé Pierre - des populations qui sortent d'institutions, que ce soit l'hôpital, la prison ou l'aide sociale à l'enfance. Et bien sûr, depuis quelques années, le problème est amplifié par les mouvements migratoires. Si vous allez dans les centres d'hébergement d'urgence des grandes villes, vous allez trouver une majorité de gens qui sont là parce qu'ils sont d'origine étrangère et qu'ils sont venus chercher une solution. C'est moins vrai en province où on a presque une parité entre les ménages français et les ménages étrangers.

Les annonces du gouvernement d'ouvrir de nouvelles places d'hébergement en hiver, reflètent-elles selon vous une vraie prise de conscience de la part des pouvoirs publics ?

Il n'y a pas de prise de conscience, il y a la pression sociale qui fait qu'il ne faut pas laisser de gens à la rue, surtout l'hiver. Pourtant, c'est plus grave d'être à la rue un été complet qu'un hiver complet, mais tous les gens pensent le contraire. La réaction est de se dire : « *si j'ai froid alors que je suis couvert, qu'est-ce que ça doit être pour le sans-abri ?* ». Si vous avez chaud, vous ne pensez absolument pas au sans-abri qui lui aura le choc thermique entre la journée où il va suer et la nuit où on va descendre à une dizaine de degrés. Et le différentiel, avec des habits trempés de sueur, va être dramatique.

La preuve du manque de conscience du problème, c'est que chaque président ou candidat depuis 15-20 ans a dit « *zéro SDF* ». Or, ils viennent d'un milieu qui ne les a jamais rencontrés. En fait, c'est beaucoup plus compliqué que cela. Et on ne réglera le problème que s'il y a un investissement extrêmement fort de la part des pouvoirs publics.

Les Finlandais l'ont fait : ils ont vraiment créé un programme zéro SDF. Cela signifie que c'est possible, mais ils n'ont pas bâti des dortoirs ou des centres d'hébergement. Ils ont construit plus de logements, des petits logements confortables, et ils ont accompagné les gens de la rue vers ces logements. Ils y sont arrivés parce qu'il y a eu surinvestissement, volonté politique et construction. Et une réflexion sur le flux, parce qu'évidemment, eux aussi en Finlande, ont des gens qui sortent de prison ou d'hôpital psychiatrique.

« Il y a des initiatives très intéressantes, par exemple, quand la population accueille directement des personnes migrantes, c'est une évolution extrêmement positive, parce que d'un seul coup ce sont les gens eux-mêmes qui font la démarche. »

Donc selon vous, si aujourd'hui on n'arrive pas à accueillir de façon digne les migrants, c'est à la fois un problème idéologique et européen ? Comment pourrait-on changer cette situation ?

C'est très dur parce que c'est ancré. Il y a des initiatives très intéressantes, par exemple, quand la population accueille directement des personnes migrantes, c'est une évolution extrêmement positive, parce que d'un seul coup ce sont les gens eux-mêmes qui font la démarche et qui vont devenir ambassadeurs en disant : *« vous savez, j'ai deux afghans chez moi, ils sont extrêmement gentils, extrêmement polis, ils m'aident beaucoup, et moi*

je les aide au mieux ». On peut et on doit lutter, mais le problème est très complexe parce que derrière les inquiétudes des gens, il y a la peur de leur propre déclassement. Il y a une cinquantaine d'années, on appelait ça le « syndrome du petit blanc ». On a un peu la même chose aujourd'hui. Les gilets jaunes c'est le même symptôme en plus complexe. Leurs revendications sont des revendications de gens modestes, mais pas celles des plus pauvres. Ils ne sont pas parmi les exclus, ce sont des personnes qui gagnent autour d'un ou deux SMIC. Si les gens se sentent insécurisés, leur réaction va être de réclamer de la sécurité et en même temps de regarder celui qui est derrière, le pauvre, ou l'immigré, pour qu'il ne les double pas.

En somme, depuis plus d'un siècle, la volonté est de laisser la problématique du logement à la sphère privée. C'est la pensée libérale. Il faudrait ne rien faire et laisser les logements à la seule condition des ménages : ceux qui peuvent acheter achètent, ceux qui ne peuvent pas louent et les plus démunis sont hébergés. ■

Entretien avec Bertrand Lapostolet

Directeur de Solidarités Nouvelles pour le Logement

Diplômé en sociologie et sciences politiques, Bertrand Lapostolet s'est engagé depuis 1990 dans le développement de réponses concrètes pour les exclus : habitat, logement, transition énergétique solidaire. Il s'est impliqué sur le terrain associatif et auprès des collectivités en Auvergne Rhône-Alpes puis à la Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés.

Mobilisé pour l'évolution des politiques publiques : veille, interpellation, plaidoyer.

Co-animateur et rédacteur du Rapport précarité énergétique du Plan bâtiment Grenelle. Il a dirigé le fonds de dotation SoliNergy au sein du groupe Effy.

Convaincu qu'action sociale, évaluation, solidarité et efficacité sont non seulement conciliables mais indissociables, il est actuellement directeur de la coopérative foncière du mouvement Solidarités Nouvelles pour le Logement.



© Sébastien Godéroy

Solidarités Nouvelles pour le Logement œuvre depuis 30 ans pour l'accès au logement aux personnes en précarité. Quel est votre constat sur la situation du logement en France ?

Solidarités Nouvelles pour le Logement est issu il y a 30 ans de la mobilisation de citoyens à Paris et en Région parisienne pour agir concrètement contre le mal logement. Le projet de Solidarités Nouvelles pour le Logement s'enracine dans cette conviction forte : **toute personne doit pouvoir habiter dans un logement décent et trouver sa place parmi les autres.** Il incite les citoyens à prendre leur part de responsabilité et de solidarité en se regroupant pour agir et apporter des solutions de logements aux personnes qui en sont exclues.

En 30 ans, le mouvement a bien grandi : il est aujourd'hui composé de cinq associations départementales regroupées dans une Union, un fonds de dotation et une coopérative foncière. **Nous logeons et accompagnons actuellement près de 1200 ménages, qui à plus de 80 % étaient sans logement personnel avant SNL (à la rue, à l'hôtel, en foyer, hébergés, etc.).** Ces personnes restent trois ans en moyenne chez SNL et sont accompagnées par des bénévoles et des travailleurs sociaux, pour (re) construire leur projet de vie dans de meilleures conditions.

Concernant la situation du logement en France, je suis frappé par le décalage inquiétant entre une situation globale du logement qui s'est - en moyenne

1 200

Le nombre de ménages accompagnés actuellement par SNL.

42 %

Part des revenus
consacrés
au logement
par les plus
modestes.

- largement améliorée depuis l'après-guerre, et l'augmentation des inégalités en la matière.

Ainsi, le confort et la qualité de l'habitat ont progressé, et pourtant le poids des dépenses contraintes a augmenté de manière insupportable pour la moitié de la population. Pire, une partie de nos concitoyens est exposée à la précarité par son logement, à travers la précarité énergétique qui diminue drastiquement le reste pour vivre et ne permet plus de dégager les moyens de maintenir le logement en état, provoque des problèmes de santé.

Autre exemple: **on avait éradiqué les bidonvilles en France dans les années 70, mais ça n'a été qu'une parenthèse d'une vingtaine d'années.**

Le grand public ne s'y trompe pas, une majorité de nos concitoyens considèrent qu'ils ne sont pas exempts du risque de mal-logement.

Les décideurs le perçoivent également, évidemment moins personnellement, et il est indéniable que la prise de conscience a progressé. C'est pourquoi il est particulièrement perturbant de constater que malgré ça on ne progresse pas - et même qu'on

recule trop souvent - sur les réponses collectives.

D'autant plus que le logement rapporte à la collectivité plus qu'il ne lui coûte, ce n'est donc pas dans un manque de moyens en tant que tel que réside le problème.

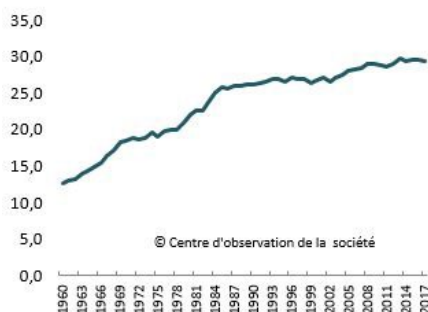
D'autant plus que le mal-logement coûte très cher à la collectivité, mais il semble très difficile de sortir du décalage des temporalités. En effet les politiques efficaces de logements mettent du temps produire des effets perceptibles, au-delà du temps des mandats électifs.

Selon vous, quelles actions devraient être menées afin d'intégrer efficacement les populations précaires dans le marché du logement, et par qui ?

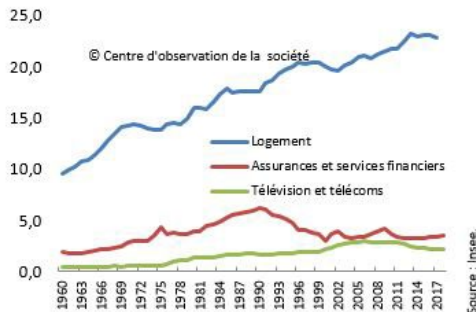
Chacun doit évidemment se responsabiliser, se mobiliser à son échelle mais c'est d'abord une responsabilité des politiques publiques.

Les personnes les plus modestes consacrent 42 % de leurs revenus au logement, soit quatre fois plus que les 10 % les plus aisés. Elles sont plus vulnérables en termes d'abus¹¹.

Part des dépenses pré-engagées dans le revenu des ménages (%)



Part des dépenses pré-engagées dans le revenu des ménages (%)



L'État doit encadrer un certain nombre d'aspects de ce marché si particulier : par exemple concernant les conditions minimales de confort – de décence pour louer un logement. Un bailleur peut toujours impunément mettre en location un logement « passoire thermique », soit classe F ou G (critère de performance énergétique). Pourtant la Loi transition énergétique de 2015 a prévu l'intégration progressive d'un critère de performance énergétique (article 12) qui n'est toujours pas réellement mis en œuvre par les pouvoirs publics.

SNL veille à ce que ses logements soient performants afin d'apporter aux locataires bien-être et confort sans qu'ils ne se ruinent en charges et factures d'énergie.

Mais l'État doit aussi agir en accentuant la lutte contre les marchands de sommeil. Il est plus offensif dans ce domaine en augmentant les peines encourues par ces propriétaires délinquants, mais il faut agir au quotidien sur le terrain. SNL s'implique là aussi : en partenariat avec l'État et la commune, SNL a acquis par délégation du droit de préemption public un immeuble de 5 logements indignes dans le Val d'Oise, qui devait être vendu par un marchand de sommeil à un autre. Les relogements sont presque terminés et l'ensemble sera réhabilité en logements d'insertion.

Il faut également agir en amont de ce marché et diriger les financements publics vers des initiatives qui accompagnent les personnes hors de la précarité. Financer l'hébergement en hôtel est coûteux et inefficace pour l'insertion des personnes. Au

contraire, des initiatives comme celles de Solidarités Nouvelles pour le Logement sont aussi porteuses d'un projet d'insertion sociale et moins coûteuse pour la Collectivité : reloger quelqu'un à la rue dans un logement SNL coûte près de trois fois moins cher à la collectivité publique que l'achat de nuitées hôtelières.

« Reloger quelqu'un à la rue dans un logement SNL coûte près de 3 fois moins cher à la collectivité publique que l'achat de nuitées hôtelières. »

« En hébergement, on n'avait pas le droit de mettre notre nom sur une porte ou une boîte aux lettres. On n'avait pas le droit de recevoir, il y avait des bagarres. Ils pouvaient venir n'importe quand dans la journée, ils avaient la clef de ma chambre »¹²

Quelles solutions, traditionnelles ou innovantes met en place SNL au quotidien ? Quels montages peut-on imaginer pour proposer des solutions adaptées aux personnes en difficulté ?

SNL achète via sa coopérative, réhabilite avec des critères pointus de qualité et de performance énergétique. Une réelle expertise de réemploi urbain permet la reprise de bâtis ou logements en mauvais état, souvent des passoires thermiques, pour leur donner une deuxième vie. SNL sait se glisser dans les interstices avec des opérations très petites en diffus, souvent un logement, rarement plus de dix.

12 Solange, locataire de Solidarités nouvelles pour le logement.



Morsang sur Orge, avant/après

Nos plus gros projets sont des pensions de familles, 20 logements en général, qui permettent de proposer à des personnes seules un logement individuel et pérenne au sein d'un collectif qui propose une attention bienveillante et une dynamique de lutte contre l'isolement (repas, activités partagées, etc.).

SNL mobilise aussi les divers outils anciens et revisités, de démembrement de propriété :

- Bail à réhabilitation : un particulier ou une collectivité nous confie l'usufruit d'un bien dégradé pendant 15, 20, 30

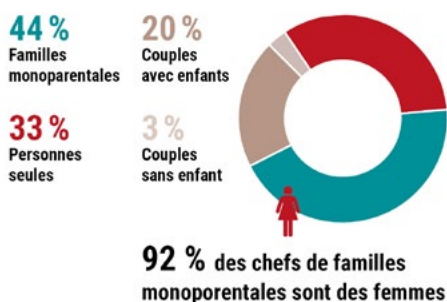
ans. En échange nous le réhabilitons et le rendons en bon état et même en avance sur les normes.

- Usufruit locatif social : un investisseur achète la nue-propriété d'un bien, en VEFA¹³ par exemple, nous en prenons l'usufruit pour 15 ans et il récupère la pleine propriété in fine en ayant payé le bien 70 % du prix de marché initial.
- Et diverses formes de mise à disposition, donations temporaires d'usufruit, etc. adaptées au cas par cas notamment au regard des situations fiscales des détenteurs immobiliers.

Quel est le profil type des locataires du parc de SNL ?

Au-delà de leurs caractéristiques socio-économiques, les locataires SNL sont des personnes, avec des communautés de destin, mais une histoire, un parcours individuel.

> Composition des ménages



> Le niveau de vie des locataires



Que répondez-vous aux personnes qui s'opposent à la création de logements très sociaux dans les quartiers les plus aisés (par exemple Paris 16^e), avec comme argument la dévalorisation de leurs biens immobiliers ?

Que la ville ne leur appartient pas, c'est un bien commun. Que si on fait bien les choses, ça ne dévalorisera pas leur bien. Que si on ne fait rien, demain ils devront vivre dans des « résidences fermées », protégés par des vigiles. Qu'ils feraient mieux de rejoindre un groupe local SNL et se mobiliser pour créer des logements d'insertion dans leur quartier. Qu'en faisant ça, ils ont réellement plus de chance d'apprécier demain leur quartier, leur ville, eux-mêmes.

Quels sont les facteurs qui permettent aux personnes que vous accompagnez d'évoluer vers le parc locatif intermédiaire ou privé ?

Le facteur humain !

Des humains, professionnels du travail social accompagnent, et des bénévoles du voisinage font un accueil bienveillant et de proximité : correctement logées, les personnes rebondissent, retrouvent la résilience cassée par leur situation précédente de grande précarité, s'insèrent, vont ou retournent à l'activité, à l'emploi, finalement retournent vers un parc de logement plus banal. Voici quelques témoignages de personnes suivies par SNL :

« Ici je sais qu'on me fait confiance ! Cela donne envie d'être bénévole un jour ! Avant j'étais seul, on vivait dans une seule pièce. Maintenant je me sens motivé pour tout : famille, santé, formation. »¹⁴

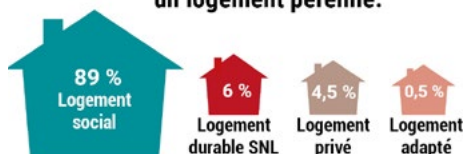
14 Henri, locataire de Solidarités nouvelles pour le logement.

« Je suis locataire bénévole. Après 5 ans ou 6 ans dans les hôtels, j'étais épuisée, fatiguée, dégoûtée, de ma vie, j'étais déprimée avec ma vie, avec ma fille, j'avais vraiment besoin de me poser. Et j'avais beaucoup travaillé, mais à force de ne pas vivre aux bons endroits, j'ai perdu mon emploi, et on m'a dit que c'est parce que je ne travaillais pas que je n'avais pas de logement. Ce n'était pas vrai. C'était parce que j'étais fatiguée de tourner, mon travail se trouvait à l'opposé, ma fille devait changer d'école, 3 fois dans l'année, à chaque fois qu'on était dans un nouvel hôtel. Quand je suis arrivée à SNL j'étais vraiment déprimée. J'avais besoin de soutien.¹⁵ »

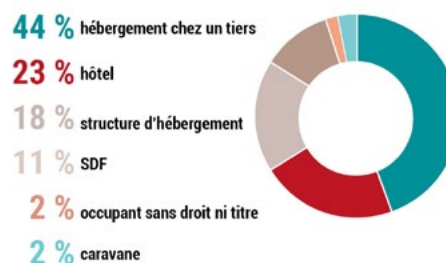
« Accompagner, c'est marcher à côté de quelqu'un et en marchant ensemble, on discute, on se raconte, on écoute l'autre comme ils nous écoutent. Finalement on s'accompagne tous. En fait, et c'est ce qui m'a le plus frappé, je ne parcours plus les rues de mon quartier de la même façon. Je devine d'autres visages derrière les fenêtres, je pense à d'autres itinéraires de vie, je suis plus attentif au bruit du monde, là, sur le pas de la porte.¹⁶ »

> Relogement

97 % des ménages locataires sortis en 2018 ont intégré un logement pérenne.



> 82 % n'avaient pas de logement personnel



Pensez-vous que le financement actuel des nouveaux logements très sociaux, basé principalement sur les dons et les aides publiques, est voué à évoluer ?

La majorité des logements très sociaux sont financés aujourd'hui par les aides publiques et le livret A. Le financement des logements accompagnés ou d'insertion, spécialement en secteur tendu, nécessite quant à lui d'autres soutiens, et d'inventer des modèles économiques adaptés.

Chez Solidarités Nouvelles pour le Logement, la collecte de dons menée principalement en local par les bénévoles constitue un apport

¹⁵ Naballa, locataire et bénévole à Solidarités nouvelles pour le logement

¹⁶ Yves, bénévole à Solidarités nouvelles pour le logement

pour équilibrer les opérations. Mais au passage nous transformons ces dons en parts sociales de la coopérative, ce qui nous permet de mobiliser d'autres investisseurs.

À ces particuliers ou institutionnels qui s'investissent à nos côtés comme actionnaires-actionneurs, nous amenons un projet d'utilité sociale, un modèle économique garantissant leur investissement (liquidités et surtout valeur du patrimoine) et un rendement indirect :

- 18 % de déduction de l'impôt sur le revenu l'année de l'investissement pour les particuliers avec une immobilisation de 7 ans des apports;
- sortie de la somme investie de l'assiette de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) soit une économie annuelle de 1 à 1,5 % de la somme investie;
- avec notre labellisation ESUS¹⁷ et Finansol le respect des conditions d'investissement solidaire pour les Fonds communs de placement d'épargne retraite salariale (obligation de placer 5 à 10 % dans des entreprises solidaires).

Qu'attendez-vous des acteurs privés de l'immobilier (financiers, promoteurs etc.) pour relever le défi de la lutte contre le mal logement ?

Qu'ils s'impliquent pour produire une ville solidaire, en intégrant - et sans seulement y être obligés - des logements sociaux et d'insertion dans les programmes immobiliers.

Et globalement, qu'ils contribuent à l'adéquation de l'offre avec la demande: en adaptant un peu certains dispositifs et les modèles économiques, et si l'État

arrête de dégrader les APL (aides personnelles au logement) on peut solvabiliser la plupart des candidats locataires.

Que les financiers osent parier sur le mieux-disant social, prennent des risques sur l'innovation par exemple dans des dispositifs de CIS (social impact bonds).

« La ville solidaire, c'est la ville accueillante, bienveillante pas seulement par souci moral et humain mais aussi car c'est de son intérêt bien compris d'être un espace serein et équitable. »

Enfin, que signifie pour vous le terme de "ville solidaire" ?

La ville solidaire, c'est la ville accueillante, bienveillante pas seulement par souci moral et humain mais aussi car c'est de son intérêt bien compris d'être un espace serein et équitable.

La ville solidaire est efficace et résiliente aux risques et aux mutations qui nous attendent par exemple au titre de la transition énergétique. ■

¹⁷ Entreprise solidaire d'utilité sociale.

Entretien avec Bernard Devert

Fondateur d'Habitat et Humanisme

Entrepreneur, Bernard Devert l'a été très jeune. Après des études de droit et un début de carrière dans une grande régie immobilière lyonnaise, il crée sa propre société de promotion. Il a alors 36 ans, de l'énergie à revendre et un fort désir de faire pousser des immeubles ! Mais déjà, ses convictions profondes l'ont porté vers un autre chemin, celui de la prêtrise. A 40 ans, il est ordonné, et décide de mettre en cohérence son nouveau statut et sa nature profonde d'entrepreneur. C'est ainsi qu'est créé le mouvement Habitat et Humanisme, avec l'ambition d'innover dans la production de logements pour concilier efficacité économique et utilité sociale, en l'occurrence, augmenter l'offre locative très sociale.

En 2001, il crée la Pierre Angulaire, association loi 1901 dont l'objet est la création et la gestion de maisons de retraite ou de soins.

En 2016, il a reçu le prix de l'Entrepreneuriat Social décerné par le BCG (Boston Consulting Group).



© Alan Dub

Vous avez fondé le mouvement « Habitat et Humanisme » en 1985. Pouvez-vous nous indiquer les raisons qui vous ont poussé à créer ce mouvement ?

La fondation d'Habitat et Humanisme est liée à une rencontre.

Dans les années 1980, je crée une société de promotion dénommée Innovation et construction. Une de ses premières opérations fut l'acquisition en centre-ville d'un immeuble sous le coup d'un arrêté de péril. Ses occupants sont issus du quart-monde. Le relogement est difficile eu égard aux ressources d'où, me semble-t-il alors, un nécessaire transfert de la ville à la banlieue.

Une des locataires âgées fait alors une tentative de suicide. La rencontrant à l'hôpital, elle me fait part de sa souffrance quant à son isolement et de sa colère pour devoir quitter un immeuble qu'elle a toujours habité, d'où un déracinement la mettant en situation de rupture avec les quelques personnes qui donnent sens à sa vie. Elle a ces mots qui ne m'ont pas quitté : « *avec votre fric, vous pouvez déplacer les gens* » !

Je prends alors conscience que réussir sa vie, c'est créer de la solidarité et œuvrer, non pour imposer mais pour réconcilier des situations antinomiques. Ainsi sont nés les fondements d'Habitat et Humanisme, réconcilier l'économique et le social, l'humain et l'urbain.

Par la suite, le développement d'Habitat et Humanisme procède d'une succession de temps d'interrogation et de partage pour rechercher un « autrement » dans le champ de l'immobilier.

Quels sont vos objectifs ? Comment agissez-vous et quelles sont les actions entreprises par votre mouvement, en faveur de qui ?

Habitat et Humanisme s'est donné pour mission de permettre aux personnes à faibles ressources, précarisées en raison de leur situation sociale, de leur âge, de leur handicap ou de leur santé, d'accéder à un logement décent, adapté à leur situation et leurs ressources.

Par cette mission, l'association souhaite contribuer à une ville ouverte à tous, en privilégiant les logements situés dans « des quartiers équilibrés ».

Nos équipes proposent aussi un accompagnement de proximité aux personnes logées, pour favoriser la recréation de liens sociaux, l'insertion et l'autonomie. Selon le type d'habitat, et le profil du ménage, un accompagnement personnel ou collectif est mis en place. Dans tous les cas, il est porteur des valeurs du Mouvement : écoute, respect et confiance réciproques, valorisation des richesses de chacun, accès à l'autonomie et la citoyenneté.

Au sein des établissements médicalisés, Habitat et Humanisme développe un « Prendre soin » attentif à la personne et à ses proches, jusqu'à la fin de sa vie.



Un moment convivial chez Habitat et Humanisme



© Habitat et Humanisme

Le clos Germain, résidence intergénérationnelle à Grenoble

Habitat et Humanisme a été créée à Lyon, les actions sont-elles encore majoritairement menées en région lyonnaise ou uniformément sur tout le territoire français et belge ?

Le mouvement Habitat et Humanisme créé en 1985 à Lyon a essaimé dans 80 départements en France, ainsi qu'en Belgique et au Luxembourg. S'agissant d'un mouvement fédéral dont le siège est à Lyon, il est constitué de 55 associations.

Habitat et Humanisme fonctionne avec le concours appuyé de 4000 bénévoles.

La branche médico-sociale au service des personnes âgées, La Pierre Angulaire, représente 1100 salariés et ne comporte que 250 bénévoles, le soin étant assuré par des professionnels de santé.

La chance du Mouvement est de bénéficier de bénévoles qui ont eu des vies professionnelles souvent très riches pour ne pas rechercher un faire-valoir mais plutôt une façon d'être, corrigeant les idées de puissance. L'attention à la vulnérabilité est une école du changement.

Trente-quatre ans ont passé depuis la création d'Habitat et Humanisme. Estimez-vous que la situation du logement a évolué ?

34 ans... L'eau a coulé sous les ponts. Que de personnes de plus en plus nombreuses y demeurent !

Dénoncé depuis des décennies, ce « cancer » social du mal-logement fait encore l'objet seulement de soins palliatifs. Par exemple à Marseille, fin 2018, la colère avait grondé avec l'effondrement de trois immeubles, rue d'Aubagne, ayant entraîné la mort de 8 personnes. L'insalubrité pourtant était connue. Consentir à l'indignité d'un toit, c'est dire à celui qui l'occupe par défaut : « tu ne comptes pas » ou si peu. Faut-il que la vie disparaisse pour comprendre que l'habitat est un écrin qui l'accueille et la protège, mais pour qui ?

Le mal-logement non seulement tue mais effondre aussi moralement de nombreux concitoyens oubliés dans des quartiers anxiogènes. Bon sang ! L'habitat est constitué de fenêtres ; comment accepter que leur ouverture ait pour conséquence d'abîmer des regards ?

4 000

Bénévoles prennent part aux actions menées par Habitat et Humanisme.

Si le logement social est la première condition pour « faire société », il se révèle trop souvent un marqueur stigmatisant et discriminant. Au plus haut niveau de l'État, Manuel Valls, alors Premier Ministre, dénonçait des traces de ghettoïsation; l'expression, contestée bruyamment, n'était cependant pas sans pertinence. Des mesures, désormais, sont retenues pour que les quartiers fracturés n'accueillent plus – ou moins – les foyers désocialisés.

Pour favoriser une ville ouverte à tous, Habitat et Humanisme privilégie une localisation des logements dans des « quartiers équilibrés » et par l'accompagnement, une ouverture sur le voisinage et la vie urbaine. L'objectif est de contribuer à une recomposition des territoires et à la transformation des rapports entre habitants, pour favoriser un changement de regard sur les fragilités et recréer une véritable « hospitalité urbaine ».

L'acte de construire, quand il donne une place à ceux qui ne l'on pas ou difficilement, renchérit la valeur du bien d'un prix inestimable, celui d'une hospitalité où l'homme, tout homme, quelle que soit sa fragilité, est reconnu.

Quel est le modèle économique sur lequel vous fondez votre action ?

Dès l'origine, Habitat et Humanisme a placé son action sous le signe de l'entrepreneuriat social. Le Mouvement est à l'origine de plusieurs entreprises à vocation sociale, notamment deux sociétés foncières, et des agences immobilières à vocation sociale.

Habitat et Humanisme est également pionnier de l'épargne solidaire en France et a développé, en lien avec des partenaires financiers et bancaires, une gamme de placements (livrets, FCP, assurance-vie, actions de la Foncière

et d'EHD...) pour lesquels l'épargnant accepte de partager une partie de ses intérêts annuels avec le Mouvement. L'économie solidaire me semble être

« Le Mouvement Habitat et Humanisme créé en 1985 à Lyon a essaimé dans 80 départements en France, ainsi qu'en Belgique et au Luxembourg. S'agissant d'un Mouvement fédéral dont le siège est à Lyon, il est constitué de 55 associations. »

en effet une des clés pour réduire la misère. Elle n'a pas démérité, bien au contraire, même si elle **ne représente que 0,27 % du patrimoine des Français.**

Portée par plus d'un million de personnes dont une majorité de salariés, **le but de cette économie n'est pas de gagner mais de faire gagner ceux qui pensent qu'ils seront toujours écartés de la croissance.**

Quelques mesures concrètes devraient aussi être mises en œuvre :

- réduire la TVA à 5,5 % pour toute opération sociale de plus de 20 logements, réalisée dans des quartiers équilibrés ou aisés, favorisant ainsi la mixité,
- offrir un avantage fiscal aux bénéficiaires d'un contrat d'assurance-vie, investissant au sein des foncières solidaires. Avec 3 % de l'encours, l'investissement pourrait atteindre 45 Mds €, une nouvelle donne, déterminante pour éradiquer la pauvreté.

Ces dispositions seraient des armes – le mot est employé à dessein – pour combattre la misère qui abîme la fraternité, valeur si chère à notre nation.

0,27 %

*Part de
l'économie
solidaire dans
le patrimoine
des Français.*

Selon vous, quelles sont les actions à entreprendre pour lutter contre la crise du logement ?

Que faire quand 60 000 personnes rejoignent chaque année la Région Île-de-France nécessitant de bâtir tous les 12 mois l'équivalent d'une petite ville ? Quand 600 000 candidats demandent un toit décent sur ce même territoire et que 24 000 sans-domiciles sont assignés à la rue à Paris (144 000 sur la France entière) ? Quand le 115 ne parvient plus à faire face même s'il s'agit d'un SOS de personnes malades, au soir de leur vie ?

« La réponse n'est pas seulement de construire plus, mais de s'interroger sur le réaménagement du territoire et le développement du logement intergénérationnel. »

La réponse n'est pas seulement de construire plus, mais de s'interroger sur le réaménagement du territoire et le développement du logement intergénérationnel.

L'aménagement du territoire est une nécessité urgente. Nous assistons à une métropolisation massive en France, comme dans le monde, d'où une dévitalisation des petites villes et même des villes moyennes. Sommes-nous si sûrs que la concentration des habitants, des pôles d'activités et des espaces de culture soit une bonne réponse ?

La digitalisation entraînera notamment une révolution du travail qui devrait donner un atout aux petites et moyennes villes, réserve faite qu'elles développent l'intercommunalité.

Il nous faut aussi construire davantage de logements intergénérationnels pour bâtir la fraternité. Si jeunesse savait et si vieillesse pouvait... et bien, l'habitat intergénérationnel met hors d'âge cet adage ! Lors d'une inauguration à Nice d'un habitat partagé de 40 logements, M^{me} Dominique Estrosi-Sassone, sénatrice, conseillère de la Métropole, rapporteur de la loi ELAN posa deux questions aux résidents. L'une aux étudiants : « *pourquoi avoir choisi cette forme d'habitat ?* », « *parce que cela a du sens* », répond immédiatement l'un d'entre eux. L'autre à une personne âgée : « *ne craignez-vous pas d'être submergée par la jeunesse ?* » Sa réponse : « *quelle chance de ne pas être mise en retrait ! Vivre c'est vibrer* ».

Que de solidarités se construisent via ce type d'habitat. Ce sont les rencontres qui nous changent et nous éveillent à des solidarités corrélatives du « faire et du vivre ensemble ».

Quelles solutions traditionnelles ou innovantes sont-elles mises en place par Habitat et Humanisme ?

L'innovation est toujours une réponse à une question qui hante. Celle d'Habitat et Humanisme peut être résumée par : et « *les autres ?* ».

L'association reste un laboratoire et les innovations ne manquent pas, notamment sur les nouveaux modes d'habiter :

- **des habitats intergénérationnels**, pour loger des jeunes, seniors, familles, dans une dynamique participative et de solidarités de voisinage ;
- **des habitats « inclusifs »** : résidences pour personnes âgées fragilisées et étudiants engagés dans des services et un « prendre soin » de leurs aînés, « maisons en partage » pour seniors...

- des habitats participatifs et ouverts sur la ville.

J'aurais pu vous citer de nombreux exemples récents (habitat bi-générationnel, escales solidaires, gîte social place des Vosges, maisons qui déménagent, etc.) mais je retiens une opération que nous mettons en œuvre sur un des grands chantiers en France qui est celui de la gare de La Part Dieu à Lyon. Comment allons-nous agir ? Habitat et Humanisme s'est porté acquéreur d'un immeuble de 47 logements à destination de jeunes actifs. Cette opération est destinée à des étudiants, mais aussi à des jeunes s'inscrivant dans un parcours de la deuxième chance. Une priorité sera donnée au digital et un parrainage

sera assuré par des chefs d'entreprises, cadres dirigeants et responsables des ressources humaines. Cet accompagnement, auquel s'investira une grande école d'ingénieurs, confère à ce projet une pertinence riche d'espoir.

Enfin que signifie pour vous le terme « ville solidaire » ?

La ville solidaire se construit quand celui qui est autre n'est pas rejeté ou oublié. N'est-ce pas là l'ouverture et la recherche d'un équilibre social pour faire place à ceux qui ne l'ont pas spontanément en raison de leurs différences, de leurs revenus ? L'hétérogénéité crée la vie dans cette attention à l'autre-soi alors que l'homogénéité suscite l'entre-soi. ■



© Habitat et Humanisme

Résidence gérée par Habitat & Humanisme

Entretien avec Stéphane Dauphin

Directeur général de Paris Habitat

Stéphane Dauphin, 47 ans est titulaire d'une licence d'histoire à Paris I Panthéon Sorbonne, d'une maîtrise et d'un DESS urbanisme et aménagement et d'un magistère de gestion et aménagement à l'institut de géographie Paris IV la Sorbonne. Après une carrière d'urbaniste au sein de collectivités territoriales en Île-de-France, il rejoint, en 2002, Nantes Métropole en qualité de chargé de mission au cabinet du président, puis comme directeur de cabinet adjoint entre 2004 et 2011. Il est ensuite nommé directeur général adjoint de Nantes Habitat dont il devient directeur général en septembre 2012.

Depuis octobre 2016, Stéphane Dauphin dirige, en tant que directeur général, Paris Habitat, acteur majeur du logement social à Paris. Il est également très impliqué dans les activités du logement social parisien et régional en tant que vice-président de l'AORIF, organisation régionale qui rassemble tous les organismes logements sociaux d'Île-de-France. Il préside le Groupement parisien inter-bailleurs de surveillance (GPIS), organisme chargé de la surveillance du parc social parisien et préside également le GIE Paris Commerces, organisme assurant la commercialisation des locaux commerciaux appartenant aux bailleurs sociaux de la Ville.



© ParisHabitat

Pouvez-vous nous dire comment intervient Paris Habitat et quels sont ses objectifs ?

Paris Habitat est aujourd'hui le plus grand office public de l'habitat (OPH) en France, rattaché à la Ville de Paris. **Nous logeons plus d'un parisien sur dix et sommes présents dans 27 autres communes de première couronne. Nous sommes donc à la fois l'acteur principal du logement social à Paris et**

un acteur ancré dans les territoires de la métropole du grand Paris.

Comme tout bailleur social, notre cœur de métier repose sur deux volets : la gestion locative (l'attribution du logement, le bail, le recouvrement des loyers, les mutations et plus généralement le parcours résidentiel, etc.) et la dimension patrimoniale, comprenant la construction neuve et les interventions sur le patrimoine

existant, allant des petits travaux d'entretien des parties communes jusqu'à la réhabilitation de grands ensembles de milliers de logements garantissant ainsi la pérennité de nos résidences.

Ces investissements représentent entre 400 et 500 millions d'euros de dépenses annuelles. L'office dispose d'un patrimoine de 125 000 logements et emploie 2800 collaborateurs.

Ce cadre général a largement évolué ces dernières années et les bailleurs sociaux ont progressivement investi les champs du vivre ensemble.

Nous le faisons tout d'abord par notre présence sur le terrain avec 1100 gardiens, et notre réseau d'agences qui maillent le territoire. Nous développons des compétences sur les services à la personne, la sécurité, nous nouons des partenariats très divers, sur la santé mentale avec des acteurs de la psychiatrie, sur des colocations solidaires avec Sciences Po, etc. Tout cela malgré une baisse de nos moyens liée aux récentes mesures législatives.

Ces évolutions de nos métiers trouvent aussi leur origine dans des changements sociétaux plus globaux et dans l'exigence croissante de nos locataires.

Même si nous exerçons une mission de service public du logement, notre locataire est aussi un client avec des attentes qui évoluent fortement en termes de transparence, de réactivité, de réponse aux réclamations. Quand un locataire demande à changer de logement, il a les mêmes réflexes que quand il passe une commande sur Amazon. Il veut savoir, quasiment en temps réel, où en est sa demande, et ce quelle que soit la durée d'attente pour obtenir un nouveau logement. Et cela aussi change nos métiers.

Pour répondre à la demande de logements à Paris, il faut construire toujours plus de logements sociaux. Comment faites-vous dans un contexte déjà très densément urbanisé ?

Le territoire parisien est vraiment très particulier notamment parce que la question foncière est prégnante et qu'elle soulève d'autres questions telles que la densité maximum acceptable.

Aujourd'hui, il y a plusieurs modes de création de logements et dans tous les cas la ville joue toujours un rôle primordial. C'est le cas des ZAC par exemple. Aujourd'hui la plupart des grandes ZAC parisiennes ont été aménagées ou sont en cours de l'être comme par exemple aux Batignolles, dans le 17^e ou sur la ZAC rive gauche dans le 13^e. Il n'y a plus de grands morceaux de territoire urbain à reconquérir, contrairement aux 20 dernières années. Nous y avons été très actifs pour construire des logements, des équipements sur ces secteurs.

Quels sont nos autres relais de croissance en matière de développement d'une offre nouvelle ? Comme nous sommes un propriétaire foncier important à Paris, nous regardons les opportunités d'optimisation foncière, soit en ajoutant des bâtiments sur des terrains existants aux abords de nos résidences (anciens parkings extérieurs, etc.) ou en surélevant d'un ou deux étages supplémentaires des bâtiments existants. Nous en avons quelques opérations en cours ; elles nécessitent un important travail d'acceptation avec nos locataires et les riverains.

Il y a un autre levier de création de logements sociaux à Paris : la préemption d'immeubles existants. Cet outil puissant à la main de la ville, nous

125 000

Le nombre de logements dont dispose Paris Habitat.



© Paris Habitat

Glacière Daviel - Paris 13°

permet aujourd'hui de transformer des immeubles de bureaux, des casernes, en logements sociaux.

Dans d'autres cas nous intervenons sur des bâtiments qui étaient déjà des immeubles de logements. Lorsque ces immeubles sont vides, nous y intervenons pour transformer des petits logements ou chambres de bonnes en logements familiaux, ou en reconfigurant certaines pièces, notamment les pièces d'eau.

Le droit de préemption de la puissance publique permet aussi d'éviter des ventes à la découpe. **Acquérir ces immeubles permet d'y loger des familles, des classes moyennes, par le biais de logements intermédiaires et du logement social.** Sans notre intervention ces familles ne pourraient pas se loger correctement à Paris car le marché locatif privé est de moins en moins soutenable pour une majorité de parisiens.

Paris Habitat a aussi un gros programme pour améliorer la qualité du logement déjà existant, par le biais de la réhabilitation. Votre programmation actuelle prévoit 12 000 logements en réhabilitation. Comment sélectionnez-vous ces programmes ?

La réhabilitation est effectivement une question majeure pour nous et pour les locataires qui vivent dans les logements. Un logement vit, s'use, a besoin de ré-interventions fortes, à la fois pour répondre à cette usure et parfois à l'obsolescence. Dans ce cadre, nous accompagnons fortement la charte Action Climat de la ville de Paris, afin de baisser l'empreinte carbone de nos bâtiments. Nous menons des réhabilitations thermiques très poussées qui, outre la question climatique, agissent sur le pouvoir d'achat de nos locataires en générant une baisse de leurs charges. C'est donc vraiment une approche sociétale complète. Depuis trois à quatre ans, il y a une montée en puissance de la réhabilitation à Paris Habitat. C'est un levier très important pour améliorer la qualité de vie des locataires et redonner une vraie vie à des bâtiments qui vont avoir bientôt un siècle.

En effet, Paris Habitat a le parc de logements sociaux le plus ancien de France, plus de 70 ans de moyenne d'âge, du fait de la période où s'est majoritairement constitué le parc de Paris, notamment avec les briques rouges, les habitats bon marché (HBM), qui ceignent la ville. Ce sont des opérations toujours très complexes à mener parce que les locataires sont en place, qu'il faut les accompagner pendant les travaux, ou les reloger provisoirement quand nous devons travailler dans des logements vides. Ce sont donc des opérations longues, sur lesquelles nous

faisons systématiquement voter les locataires, tant sur le programme que sur l'augmentation de loyers. **Tout cela exige des savoir-faire pointus et une grande agilité, avec des publics fragiles.**

Quant à la priorisation des opérations, elle se fait avec un outil que nous sommes en train de remettre à jour et qui va être adopté par nos instances avant l'été : le Plan stratégique de patrimoine. C'est un outil obligatoire pour tous les bailleurs et qui, suivant un certain nombre de critères, aboutit à une classification du parc allant de la catégorie 1 à la catégorie 8. Dans la catégorie 1, il y a les bâtiments sur lesquels il est le plus urgent de réintervenir en fonction de l'âge, de l'obsolescence d'un certain nombre d'équipements, de l'attractivité des sites. C'est un outil d'aide à la décision assez classique et qui donne lieu à des engagements signés avec l'État et la ville de Paris.

Quels sont les moyens financiers dont vous disposez pour mener à bien ces réhabilitations ?

Ce sont effectivement des programmes très onéreux. En moyenne une réhabilitation sur un HBM nous coûte entre 45 000 et 50 000 euros par logement. Ils sont financés de trois façons.

Il y a d'abord des subventions, ce qui est devenu très rare en France du fait du retrait de l'État et de la baisse des moyens des collectivités locales, en dehors des zones ANRU. Aujourd'hui aucune autre collectivité n'aide les bailleurs sociaux comme le fait la Ville de Paris ; c'est un levier essentiel. Aujourd'hui nous avons 12 000 logements en étude ou en travaux de réhabilitation et le volume ne va pas faiblir.

Le deuxième levier très important ce sont les emprunts, généralement auprès de la Caisse des Dépôts. Ce sont des emprunts spécifiques pour

les bailleurs sociaux, sur des durées de 20 à 25 ans.

Et puis enfin il y a un troisième levier, comme chez tous les bailleurs, qui sont les fonds propres que nous dégageons de l'exploitation de nos 125 000 logements, ce que l'on appelle l'autofinancement. Il est aujourd'hui réinvesti dans des opérations avec, suivant les sites, des montants de fonds propres entre 5 et 20 % du montant total des travaux. C'est donc l'épargne de Paris Habitat qui est réinvestie directement dans les projets. Elle est indispensable.

**45 à
50 000 €**

*Le coût moyen
de la réhabilitation
d'un habitat
bon marché.*

« Nous accompagnons fortement la charte Action Climat de la Ville de Paris, afin de baisser l'empreinte carbone de nos bâtiments. Nous menons des réhabilitations thermiques très poussées qui, agissent sur le pouvoir d'achat de nos locataires en générant une baisse de leurs charges. »



Habitats bon marché, Résidence Chauffourniers - Paris 19^e

© Paris Habitat

Comment parvenez-vous à mener vos projets pour favoriser la mixité sociale et à faire face aux nombreuses oppositions qu'ils soulèvent ?

Les cas d'opposition sont variés. Il y a une lame de fond que connaissent aussi les promoteurs, et à laquelle n'échappent pas les bailleurs sociaux, de la part de riverains ou d'associations qui déposent des recours quasi systématiques contre les constructions neuves ou des extensions pour des motifs qui peuvent être très différents suivant les sites.



Opération Fayolle - Paris 16°

Le législateur essaye de lutter depuis quelques années contre les recours abusifs. Les conditions se sont durcies sur ces recours abusifs notamment dans la loi ELAN.

Si nous prenons l'exemple de l'opération Fayolle, qui se situe en lisière de bois de Boulogne, entre l'ambassade de Russie et les immeubles de très haut standing dans le 16^e arrondissement, les riverains exprimaient clairement qu'ils ne voulaient pas de logement social, peut-être par méconnaissance de ce que sont les locataires des logements sociaux. Cette opération a mis neuf ans à sortir. C'est beaucoup de temps perdu compte tenu

des 230 000 demandeurs de logements sociaux à Paris.

D'ailleurs, nous avons connu le même type de débats sur d'autres projets, même sur de l'hébergement temporaire également dans le 16^e arrondissement, avec une fronde des riverains, au moment de l'installation d'un centre d'hébergement pour 2 ou 3 ans. Et finalement nous voyons aujourd'hui que ces structures s'intègrent très bien et ne font plus débat.

Il y a donc un gros travail de pédagogie, d'argumentation face à des a priori.

Heureusement on ne rencontre pas partout dans Paris des projets qui mettent aussi longtemps à sortir que Fayolle, symbole de combats d'arrière-garde contre le logement social. Il y a aussi des projets d'ampleur qui se déroulent très bien. Je pense à la caserne de Reuilly, où nous sommes en train de construire 600 logements qui seront livrés entre cette année et l'année prochaine. C'est un quartier dense et plutôt bourgeois du 12^e arrondissement. Il n'y a eu aucun recours sur l'ensemble des permis, grâce à un travail de notre part de très forte concertation avec des riverains, d'explication, d'association au projet, au travail avec les architectes, etc. Cela mobilise fortement les équipes, mais in fine cela permet de gagner du temps, d'avoir un projet qui



Caserne Reuilly - Paris 12°

évolue en fonction des attentes et de la connaissance du site de l'ensemble des parties prenantes : bailleurs, riverains, commerçants, services publics.

Avant Paris Habitat, vous avez été directeur général de Nantes Métropole Habitat. Quelle vision avez-vous, dans ces deux villes, des problématiques du mal-logement et de l'hébergement temporaire ?

Les situations ne sont pas vraiment comparables même si dans les deux cas il y a une pression très forte en matière de demande. Les métropoles concentrent les richesses, les services publics, les facilités de transport, l'emploi. Et donc elles sont aujourd'hui très attractives et elles rayonnent sur tout leur territoire. Et Paris comme Nantes en sont une bonne illustration à des échelles différentes. À Paris, l'attractivité est tellement forte que les difficultés y sont hors norme par rapport à ce que l'on peut connaître à Nantes. Le marché du logement est extrêmement tendu, entre un marché privé très cher et un secteur social qui ne peut absorber toutes les demandes. Face à cela, les moyens ne sont pas les mêmes non plus. Paris a les moyens d'accompagner ses opérateurs. Cet accompagnement nous permet d'atteindre un niveau d'entretien, d'intervention, de réhabilitation qui est vraiment très élevé.

Toutefois, compte tenu de la très forte tension parisienne, il y a quelques différences importantes avec Nantes où l'on arrivait plus facilement à traiter les urgences grâce à des taux de rotation de 9 à 10 %. À Paris, l'offre dégagée par la rotation est tellement faible, qu'aussi bien pour les équipes de Paris Habitat que pour les élus qui sont en première ligne, nous sommes obligés d'établir

des priorités entre les urgences.

Pour certains problèmes spécifiques, je pense par exemple aux femmes qui subissent des violences conjugales, nous essayons de nous mobiliser très rapidement, mais dans d'autres nous n'avons pas la même souplesse que celle que j'ai pu connaître à Nantes. À Paris, le taux de rotation c'est de 4,2 %.

La difficulté aussi à Paris, à l'échelle métropolitaine, c'est de créer des parcours résidentiels sur le raisonnement classique : « Je suis jeune salarié, je vais commencer dans le parc social ou dans le parc intermédiaire, et puis je vais pouvoir peut-être acquérir un logement, en accession abordable, et puis après en accession libre. » À Nantes nous arrivions à créer des parcours à peu près linéaires, même s'il y a aussi des populations qui ne parviennent à sortir du parc social. Partout les populations sont de plus en plus précarisées, notamment dans le rapport au monde du travail, et pour lequel les parcours résidentiels sont très compliqués.

« Nous allons mettre en place avec la ville un office foncier solidaire, pour créer une accession à la propriété abordable à des niveaux de prix plus bas que le marché. Nous travaillons aussi, à Paris Habitat, sur des opérations de logements intermédiaires avec des niveaux de loyers autour de 17 euros du mètre carré par mois, alors que la moyenne dans le parc privé est à 25-26 euros. »

Mais même si on s'attache aux populations plus stables, dans la métropole parisienne il est très difficile de construire des parcours résidentiels. Alors que dans les métropoles régionales notamment celles qui ont des vraies continuités politiques

depuis 20, 30, 40 ans, en matière d'habitat, il est plus facile de créer les conditions de ces parcours.

Nous cherchons évidemment des solutions à Paris. Nous allons mettre en place avec la ville un office foncier solidaire, pour créer une accession à la propriété abordable à des niveaux de prix plus bas que le marché. Nous travaillons aussi, à Paris Habitat, sur des opérations de logements intermédiaires avec des niveaux de loyers autour de 17 euros du mètre carré par mois, alors que la moyenne dans le parc privé est à 25-26 euros. Nous sommes donc en train de chercher une diversification des produits pour essayer de répondre à un certain nombre d'attentes des classes moyennes et de salariés qui n'ont pas accès au parc social du fait des plafonds de ressources.

Pensez-vous qu'à Paris il pourrait y avoir un opérateur métropolitain du logement social, et que Paris Habitat pourrait y jouer un rôle ?

Je pense que ce n'est pas l'enjeu. Aujourd'hui il y a des grands acteurs qui sont présents sur le territoire métropolitain. Il y a évidemment Paris Habitat avec 125 000 logements mais il y a aussi 3F, il y a la Caisse de Dépôt Habitat etc. donc nombre d'acteurs qui ont entre 100 000 et 150 000 logements, qui ont les capacités à faire, à travailler avec les collectivités. Il y a ensuite les bailleurs publics départementaux comme ceux de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine, acteurs qui ont entre 30 000 et 50 000 logements, qui sont en lien avec leur territoire, qui portent des opérations de renouvellement urbain, de développement. Et même si aujourd'hui ces bailleurs sont secoués par les ponctions financières de l'État, ils ont encore de la capacité à agir et de vrais atouts.

Je pense en revanche que le niveau métropolitain est le bon niveau de réflexion en matière d'habitat. Et, à ce jour, nous n'avons pas totalement achevé la dernière étape de la constitution de la métropole sur la compétence habitat.

Le Plan métropolitain pour l'habitat et l'hébergement (PMHH) est en discussion et sera, quand il sera adopté, un vrai levier pour construire des politiques d'habitat partagées au niveau de la métropole, afin d'éviter les concurrences stériles entre les territoires. Il y a même parfois des concurrences dévastatrices entre bailleurs sociaux sur de la course à la charge foncière ou à l'acquisition de VEFA aux promoteurs, qui font grimper les prix artificiellement. Il faut absolument éviter cela.

Et puis il y a une spécificité francilienne d'un parc aux besoins forts d'intervention par exemple sur les copropriétés dégradées. C'est un volet sur lequel les bailleurs sociaux se mobilisent aujourd'hui pour partie, mais sur lequel il y a un vrai enjeu à ce que la métropole se dote de compétences.

Pouvons-nous parler un peu de la Fondation Paris Habitat qui soutient la jeunesse des quartiers populaires ?

La Fondation de Paris Habitat a été créée il y a un peu plus de 3 ans et dans son premier programme triennal, nous lui avons donné comme objectif d'intervenir fortement sur des chantiers éducatifs. Nous en avons financé 45, avec un peu plus de 200 jeunes que nous avons pu mobiliser. Ce sont des jeunes de nos quartiers, engagés dans des chantiers d'une dizaine de jours. Ils réalisent des travaux de menuiserie, de la logistique, des travaux de second œuvre, de la peinture, des rénovations de cages d'escalier.



© Paris Habitat

Moment convivial entre locataires de Paris Habitat

C'est une illustration parmi beaucoup d'autres de la façon dont nos interventions changent. À travers ces chantiers éducatifs portés par la fondation, nous menons un travail de responsabilisation, de mise en condition professionnelle, en s'obligeant à respecter des horaires, à travailler en groupe, à avoir un supérieur hiérarchique. C'est un premier pas vers le monde du travail mais aussi pour retrouver de l'estime de soi, et la confiance dans ses capacités à faire. Ce sont, pour nous, des enjeux en termes de lien social. Ces jeunes qui habitent dans nos résidences ce ne sont pas seulement des jeunes qui discutent le soir en bas des cages d'escalier, ça peut être aussi des jeunes qui s'investissent dans la vie de leur résidence. Il y a là un enjeu d'image important collectivement et puis un enjeu d'amélioration du cadre de vie par les travaux qui sont faits et qui résultent souvent de suggestions qui émanent des jeunes ou de nos locataires ou de leurs représentants.

« La ville solidaire c'est la ville que l'on essaye de construire tous les jours quand on loge un parisien sur dix. »

Pour finir, comment définiriez-vous la ville solidaire ?

La ville solidaire c'est la ville que l'on essaye de construire tous les jours quand on loge un parisien sur dix. En faisant cela, on est un acteur majeur de cette ville solidaire et de ce vivre-ensemble.

La ville solidaire s'exprime de différentes façons : à l'échelle macro, cela consiste à répartir de façon équitable le parc social dans la ville. Or, aujourd'hui, il y a toujours un déficit dans l'ouest de Paris par rapport à l'est. C'est pour cela que depuis quinze ans il y a un travail de fond qui vise à la fois un accroissement du parc social et un rééquilibrage géographique. **Il faut que le parc social essaime dans tous les quartiers sans être forcément visible ou stigmatisé. Cela signifie aussi des enjeux qualitatifs, en apportant beaucoup de soin à la construction des logements et à leur qualité architecturale.**

À l'échelle plus individuelle, la ville solidaire c'est aussi la ville qui peut accompagner les exclus et les gens qui sont en situation de précarité sociale, mentale ou financière. Et c'est le rôle premier du parc social, d'accueillir les gens qui sortent d'hébergements d'urgence, qui font des parcours transitoires, qui sont accompagnés par des associations, mais aussi qui sont fortement accompagnés au quotidien par nos conseillères sociales sur la gestion du budget familial, sur la prévention des expulsions, parfois pour leurs problèmes psychologiques. C'est une dimension importante de notre travail.

Et je pense que la troisième échelle de la ville solidaire c'est l'échelle micro, celle de la vie de tous les jours dans nos résidences, pour favoriser le vivre-ensemble. Cela passe par la présence des gardiens, qui sont le relai de l'expression des attentes des habitants mais aussi par les associations de locataires, auxquelles nous offrons de

bonnes conditions d'exercice de leur mission, financièrement, mais aussi en leur mettant à disposition des locaux. Ces associations sont des interlocuteurs privilégiés du bailleur, mais aussi des animateurs du vivre-ensemble, du lien social, de la création d'événements collectifs.

Ce sont ces trois dimensions qui définissent le rôle du bailleur social dans la ville solidaire d'aujourd'hui. Les offices publics de l'habitat, et Paris Habitat en premier lieu, nous sommes des acteurs de la solidarité et de la ville solidaire très fortement ancrés dans le territoire, au plus près de l'ensemble des services publics, de la police, des services sociaux, de l'éducation. Je pense que tout cela constitue une chaîne. C'est une vraie force pour les collectivités, elles le savent très bien, et cela fait de nous des acteurs incontournables pour travailler au quotidien sur la crise du logement en général et sur la capacité à offrir du logement abordable à une grande partie de citoyens de ce pays. ■



© Paris Habitat

Rencontre de locataires en pied d'immeuble

Entretien avec Olivier de la Roussière

Président de VINCI Immobilier

Ingénieur de l'École spéciale de travaux publics, du bâtiment et de l'industrie (ESTP), Olivier de La Roussière a commencé sa carrière en tant qu'ingénieur commercial chez Bouygues (1981-84) puis il intègre Sorif (groupe VINCI) en 1984 où il occupe successivement les postes de directeur de programmes, directeur de l'international, directeur général adjoint puis président. En 2005, il devient co-président de VINCI Immobilier puis président en 2007.

Il est également administrateur du Club de l'immobilier, administrateur de l'ORIE (Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France) et membre du comité directeur et du conseil fédéral de la FPI.



En tant que promoteur immobilier, comment décririez-vous la crise actuelle du logement en France ? Quelles en sont selon vous les causes ?

En vérité, **j'aurais plutôt tendance à parler « des » crises du logement, tant les causes sont multiples.** La rareté du foncier, tout d'abord, et par conséquent son coût très élevé, qui s'expriment dans ce qu'on appelle les « zones tendues », là où les besoins sont les plus forts et les plus difficiles à satisfaire. Mais cette rareté est aussi entretenue par les élus, réticents à densifier leur territoire : en effet, construire du logement, cela signifie à la fois mobiliser de l'espace, transformer en profondeur l'environnement existant et financer des équipements publics connexes tels que les crèches, établissements scolaires ou sportifs. Résultat : de moins en moins de droits à construire dans les PLU, des permis

de construire difficiles à obtenir et des recours toujours plus nombreux...

Je pense, par ailleurs, que nous faisons face à un paradoxe contre-productif : là où la politique du logement est nationale, l'offre se pense encore et toujours à l'échelle locale. C'est une source supplémentaire de blocages divers et d'une dilapidation des énergies et des moyens.

L'enjeu, à mon sens, est de renforcer l'offre en la libérant de ses contraintes actuelles. C'est le vrai levier. Pour cela, la question de la densification doit être posée, loin des fantasmes ou des a priori. C'est toute la chaîne de production de logements qu'il faudrait donc redynamiser : relancer l'offre de foncier au service de projets nouveaux, délivrer davantage de permis de construire et agir sur les coûts de construction.

20 % à
30 %

*Des logements
produits par VINCI
Immobilier sont
vendus à des
bailleurs sociaux.*

Quelle est la relation entre promoteur immobilier et bailleurs sociaux, acteurs privés et publics, et comment peut-elle s'articuler pour proposer des solutions à cette crise du logement ?

Cette relation promoteur immobilier-bailleur social est fondée sur la confiance. Elle traduit d'abord le rapport classique entre celui qui vend et celui qui acquiert: par exemple, pour satisfaire la loi SRU, VINCI Immobilier vend 20 à 30 % des logements produits à des bailleurs sociaux. Avec les années, c'est surtout l'esprit de partenariat qui prime. Les grandes opérations d'aménagement en sont une application concrète. Là, la réponse à de grandes consultations est concertée entre les deux acteurs pour définir la bonne répartition entre logements sociaux et logements en accession libre. J'ajoute, bien entendu, que la loi SRU donne également un cadre réglementaire à cette relation: l'idée est d'augmenter la production de logements sociaux en allouant une

Que peuvent d'ailleurs mettre en place les promoteurs immobiliers pour remédier à cette crise ?

Nous mettons en œuvre toute la palette de solutions existantes pour des publics moins favorisés. C'est, pour VINCI Immobilier, un enjeu fondamental et nous veillons à renforcer sans cesse notre offre, notamment en direction des primo-accédants, en élaborant des montages innovants pour prendre en compte la diversité des situations ou en favorisant la notion de « solidarités urbaines », y compris dans les programmes les plus haut de gamme. Un seul exemple: nous avons inauguré récemment Ycone, le premier immeuble résidentiel réalisé par Jean Nouvel dans la Métropole lyonnaise. Il s'agit d'un lieu remarquable dont l'architecture est d'une créativité exceptionnelle et qui intègre une part importante de logements conventionnés: il s'agit là, vous le voyez, d'un marqueur fort de cette mixité sociale voulue par tous les concepteurs du projet.

S'il reste nécessaire, le logement social n'est pas l'alpha et l'oméga des solidarités urbaines. Le déploiement du logement intermédiaire s'est traduit par deux partenariats nationaux, avec Action Logement et la Caisse des dépôts. Même si j'ai conscience que beaucoup d'élus restent à convaincre, c'est une passerelle essentielle entre logement social et logement en accession libre pour de nombreux foyers. Ceux dont le niveau de ressources est trop élevé pour qu'ils revendiquent un logement social, mais pas assez pour qu'ils puissent investir dans le secteur libre. Cette position proactive nous a permis de faire évoluer la vision initiale de l'aménageur de l'éco-quartier du Sycomore à Bussy Saint-Georges. Le projet préconisé par les promoteurs a

« Cette relation promoteur immobilier-bailleur social est fondée sur la confiance. »

partie de l'offre aux bailleurs sociaux. Pour être tout à fait complet, je veux souligner la responsabilité centrale des acteurs publics territoriaux, collectivités ou SEM notamment, dans la création de l'offre de logements sociaux: ce sont eux qui maîtrisent le foncier et son prix ou qui adaptent les règles d'urbanisme.



© Guillaume Perret

Ycone - Lyon

conduit à une réalisation exemplaire : logements en accession libre, logements intermédiaires, maisons... Le tout conçu à partir de techniques constructives écologiques innovantes. Disons les choses clairement : ces offres ne peuvent suffire, en tant que telles, à dessiner une réponse à la crise actuelle. Pour autant, elles illustrent ce défi permanent auquel notre profession fait face : **inventer notre métier de demain pour proposer à nos parties prenantes des solutions et des produits à la fois accessibles et innovants.**

À ce titre, nous avons accru nos efforts en 2018 sur un sujet qui nous paraît stratégique : la reconquête de friches industrielles et de terrains pollués. Nous avons acquis, en partenariat avec Brownfields, une cinquantaine de terrains appartenant à Engie, répartis sur toute la France métropolitaine. Une

partie de ces sites devra faire l'objet d'une réhabilitation en vue d'une reconversion qui fera l'objet d'une procédure dite de « tiers demandeur », dispositif récent de la loi ALUR. Elle permet à un tiers de se substituer au dernier exploitant industriel - ici Engie - en vue d'assurer la réhabilitation du site pour un changement d'usage. Une fois ces sites réhabilités, nous prévoyons d'obtenir les droits à construire et de développer des opérations immobilières qui seront définies ultérieurement, principalement dans le secteur résidentiel. Environ 150 000 m² de surface de plancher, soit environ 2 200 logements devraient ainsi voir le jour entre 2019 et 2024. Cet exemple, le premier de cette ampleur pour un promoteur immobilier en France à mon sens, démontre que nous réinventons notre métier année après année : en identifiant très en amont les friches

industrielles et les terrains pollués, nous sécurisons les futurs droits à construire.

Pouvez-vous décrire d'autres exemples de projets comparables, mis en place par VINCI Immobilier ?

Les exemples ne manquent pas ! En effet, les équipes de VINCI Immobilier développent de telles opérations sur tout le territoire, en synergie avec les investisseurs institutionnels. Ces opérations vont d'ailleurs au-delà

des obligations réglementaires et représentent plus de 700 logements par an, soit près de 10 % de notre production.

Avec certaines villes, comme Strasbourg, nous nous appuyons sur de véritables relations partenariales. Nous y avons mené deux opérations – les Chromalines et Elypséo – qui ont bénéficié d'une volonté politique forte : ainsi, en acceptant de céder un foncier maîtrisé pour influencer sur les prix de ventes, la municipalité a pu attirer des primo-accédants à des coûts abordables.

« Ces opérations vont d'ailleurs au-delà des obligations réglementaires et représentent plus de 700 logements par an, soit près de 10 % de notre production. »

Je peux vous citer le cas emblématique de la Maison Saint-Charles dans le



© Airdiasol Rothan



Maison Saint-Charles Paris 15°

15^e arrondissement de Paris: à partir d'un montage complexe proposé à la Congrégation des sœurs de Charité, nous avons pris le parti d'ouvrir l'actuel couvent sur son quartier, en combinant logements sociaux, logements privés, chambres d'hôtes et maison intergénérationnelle.

Comment peut-on aujourd'hui proposer de nouveaux modes d'habiter, modernes et innovants, sans pour autant augmenter les prix ni favoriser la gentrification ?

Question exigeante: pour y répondre, il faudrait accepter de remettre à plat nos règles d'urbanisme et de construction ainsi que de réguler avec volontarisme le prix du foncier. L'enjeu est bien de

créer des conditions durables pour favoriser une offre économique tout en déployant des démarches constructives innovantes et surtout respectueuses de l'environnement. Quant à la maîtrise de la gentrification, elle passe à mon avis par une réflexion fine sur les règles d'urbanisme, à l'échelle des îlots, pour trouver les équilibres qui créent l'attractivité et la diversité. De ce point de vue, nous prêtons une attention permanente à la mixité des populations dans chacun de nos programmes, qu'il s'agisse des résidences seniors ou pour étudiants ou encore de logements évolutifs par exemple. Je vous en donne une illustration: à Nantes, avec ilink, VINCI Immobilier favorise les services partagés et la gestion collaborative des communs, qu'il s'agisse des jardins, du

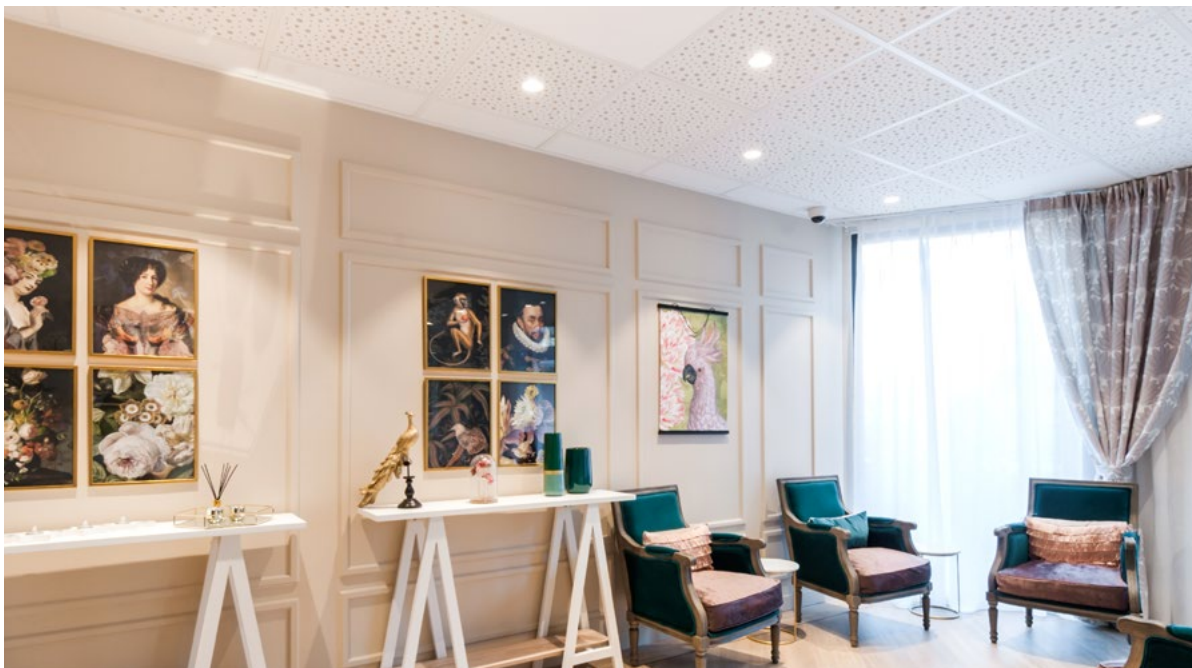
gîte urbain, de la salle polyvalente ou de la conciergerie. *ilink*, c'est une vraie mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale, avec 20 % des logements en accession abordable et 30 % en habitat social pour les seniors. Et sur ce même programme, nous développons également le concept des « logements abordables évolutifs » : concrètement, nous donnons à des foyers à plus faibles revenus, la possibilité d'agrandir leur logement au gré de leurs besoins et de l'augmentation de leurs ressources.

Pour revenir à la gentrification, elle n'est pas nécessairement l'ennemie de la cohésion sociale. Elle contribue à l'installation d'une population, certes plus aisée, mais qui revitalise ainsi des quartiers modestes. Et cela marche dans les deux sens : en développant des programmes neufs dans les quartiers plus aisés, nous apportons 20 à 30 % de logements sociaux supplémentaires à

chaque opération. En veillant toujours à la qualité de notre offre. C'est d'ailleurs une idée centrale : agir sur l'économie de nos projets sans jamais céder à la qualité et au « mieux-vivre ensemble », à l'image d'Oasis Parc. Au cœur du 8^e arrondissement de Lyon – un quartier encore très populaire à ce jour, nous développons un programme résidentiel de 690 logements, dont 150 sociaux, intégrant une résidence seniors OVELIA et une résidence étudiants. Cet ensemble a donc été pensé pour favoriser les échanges et les inter-relations : il est d'ailleurs le fruit d'une étroite collaboration entre VINCI Immobilier, des start-up locales, la Ville et la Métropole de Lyon. À terme, il prévoit 1,3 hectare d'espaces verts et fait la part belle à la biodiversité. Une gestion collaborative de ces espaces verts est d'ailleurs prévue par les parties prenantes du projet. Un dernier exemple illustre cette volonté de répondre à des publics



© Sapristi



OVELIA - Colmar



OVELIA - Strasbourg

spécifiques. Prenons le cas des nouvelles générations, plus mobiles, moins attachées à la propriété et souvent désireuses d'appartenir à une communauté. En mars, nous avons donc lancé BIKUBE, un concept de résidences urbaines pour jeunes actifs, dans le champ du coliving. En clair, le coliving propose une forme de colocation 2.0 avec une offre globale, mêlant espace privatif, espaces à partager et services: une approche innovante qui répond à une vraie demande, notamment dans les grandes agglomérations.

Enfin, quelle serait pour vous la définition de « ville solidaire » ?

Je voudrais d'abord vous faire remarquer que la loi SRU comporte déjà en elle-même cette nécessaire ambition de solidarité: le logement social est financé par l'accession libre. **Mais la « ville solidaire », ce serait forcément plus: une ville intelligente,**

inclusive, résiliente... En somme, durable. Un territoire où se côtoieraient les services et usages répondant aux attentes de tous ses habitants, un bien commun dédié à leur bien-être. Car plus que jamais, l'innovation n'a de sens que quand elle se met au service du citoyen, au cœur de cet univers urbain qui est à la fois lieu de vie, de brassage et de partage.

Parce que j'insiste: **la « ville solidaire » doit être humaine, vivante et accueillante.** Et c'est cet impératif qui guide VINCI Immobilier dans sa démarche, notamment quand nous intégrons une part de social dans 100 % de nos opérations en accession. Je le répète: si l'accession privée n'existait pas, une part du logement social ne serait pas financée. Cela signifie que les promoteurs privés apportent leur contribution à cette production. Et cette réalité-là, chez VINCI Immobilier, nous la revendiquons. ■

Chapitre 3

Quels projets pour des villes plus solidaires ?

À l'exemple de l'Eurométropole de Strasbourg, de la ville de Paris ou encore de Berlin, les villes mettent, à leur échelle, en place différents processus pour tendre vers plus de solidarité. Le but est notamment de permettre au plus grand nombre de pouvoir avoir un logement, tout en pouvant aller travailler dans de bonnes conditions grâce à la proximité des transports, en ayant un accès rapide aux services publics et diverses activités. Les municipalités doivent se renouveler pour s'adapter en permanence aux différents profils de personnes à accompagner. Elles doivent donner l'impulsion pour tenter d'aller vers plus de solidarité à l'échelle du quartier, de la ville et du pays.

Ont participé à ce chapitre :

Dominique Versini

Adjointe à la maire de Paris chargée des solidarités, de la lutte contre l'exclusion, de l'accueil des réfugiés, de la protection de l'enfance

Catherine Trautmann

Membre du conseil municipal de la mairie de Strasbourg et vice-présidente de l'Eurométropole

Philippe Laurent

Secrétaire général de l'Association des maires de France (AMF)

Patrick Ollier

Maire de Rueil-Malmaison - Président de la Métropole du Grand Paris

Sandra Obermeyer

Membre du département du Sénat pour le développement urbain et le logement , Berlin, Allemagne

Pierre Mansat

Ancien adjoint au maire de Paris et délégué général de « La Ville en commun »

et Ingrid Nappi-Choulet

Professeur-titulaire de la Chaire Immobilier et Développement durable de l'ESSEC Business School

➡ Quels projets pour des villes plus solidaires ?

Entretien avec Dominique Versini

Adjointe à la maire de Paris chargée des solidarités, de la lutte contre l'exclusion, de l'accueil des réfugiés, de la protection de l'enfance

Après des études de droit et à sciences-po Paris, Dominique Versini occupe diverses fonctions dans l'industrie pharmaceutique entre 1983 et 1994.

En octobre 1993, elle participe de façon bénévole à la création du Samu social de Paris avec le Dr Xavier Emmanuelli et en devient la directrice générale de janvier 1995 à mai 2002, date de son entrée au sein du gouvernement de Jean-Pierre Raffarin.

Durant son mandat de secrétaire d'État, chargée de la Lutte contre la Précarité et l'Exclusion de 2002 à 2004, elle lance notamment les maisons relais destinées à accueillir des personnes ayant vécu un long parcours à la rue.

En 2004, elle devient conseillère d'État avant d'être nommée deux ans plus tard, Défenseure des enfants, autorité indépendante de l'État et préside le réseau européen des Défenseurs des enfants (ENOC).

À l'occasion des dernières élections municipales parisiennes, elle s'engage auprès d'Anne Hidalgo comme personnalité de la société civile. Le 30 mars 2014, elle est élue conseillère de Paris et nommée adjointe à la maire de Paris, chargée de la solidarité, des familles, de la petite enfance, de la protection de l'enfance, de la lutte contre l'exclusion et des personnes âgées, puis en 2017 recentre sa délégation sur la solidarité, la lutte contre l'exclusion, l'accueil des réfugiés familles, et la protection de l'enfance.



Elle est également vice-présidente du conseil départemental de Paris.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle est conseillère métropolitaine de la Métropole du Grand Paris.

**Est-il difficile de mettre en place des mesures de lutte contre l'exclusion ?
Quel est le budget consacré ?**

Paris s'est toujours engagée auprès des démunis et consacre un budget de 2,3 milliards d'euros par an à l'action sociale. Sur le seul volet de la lutte contre l'exclusion ce sont près de 420 M€ qui sont consacrés chaque année par la Ville.

**2,3
milliards**

*Budget attribué
à l'action sociale par
la mairie de Paris.*

90 %

Des actions prévues pour lutter contre la précarité ont été réalisées ou sont en cours de réalisation.

La grande exclusion, est la manifestation la plus visible, la plus insupportable de la pauvreté. Parce qu'elle porte le projet d'une ville solidaire et inclusive, **Anne Hidalgo a fait le choix, en 2014, de placer la solidarité au cœur de ses priorités et de faire de la grande exclusion, la grande cause de sa mandature.**

Le Pacte parisien de lutte contre la grande exclusion est la traduction concrète de cet engagement politique. Pour concrétiser cet engagement, nous avons mis autour de la table tous les acteurs institutionnels, associatifs et les entreprises publiques et privées intervenant sur le territoire parisien et **nous avons défini 106 actions permettant de lutter contre la précarité**, en jouant sur plusieurs leviers : l'accès aux droits, la prévention, l'intervention auprès des personnes en situation de rue, et l'insertion durable. Depuis, 90 % des actions sont réalisées ou en cours de réalisation.

« Ce n'est qu'en associant les pouvoirs publics, les associations, les entreprises et les citoyens que nous pouvons mener une politique de lutte contre l'exclusion efficace. »

Expérimenter le coffre-fort numérique, c'était prévu par le pacte. Réviser la charte des expulsions, créer des places d'hébergement et de logement temporaire pour les femmes victimes de violences, créer des maraudes pluridisciplinaires autour des gares, c'était prévu par le pacte. Renforcer le rôle de la coordination des maraudes, c'était prévu par le pacte. Augmenter le nombre de restaurants solidaires, créer un nouvel espace solidarité insertion pour les familles à la rue, agir

pour améliorer les conditions de vie des familles hébergées à l'hôtel, c'était prévu par le pacte.

Ce n'est qu'en associant les pouvoirs publics, les associations, les entreprises et les citoyens que nous pouvons mener une politique de lutte contre l'exclusion efficace. Nous avons la chance à Paris d'avoir une population très impliquée. C'est pourquoi **nous ouvrons une Fabrique de la solidarité au printemps 2019** qui sera à la fois un lieu de mobilisation citoyenne, de formation, mais aussi d'échanges conviviaux, de débats et un incubateur de projets pour aider les personnes sans-abri.

Concrètement, comment la mairie de Paris souhaite-t-elle sortir les personnes de la rue ? De nouveaux centres d'hébergement ont-ils été prévus afin d'accueillir un nombre croissant de personnes sans-abris ?

Rappelons tout d'abord que la prise en charge des personnes en situation de rue relève de la compétence de l'État. Toutefois, à Paris, nous avons décidé de prendre toute notre part dans cette politique.

Gérer la grande exclusion à Paris et œuvrer pour sortir les personnes de la rue c'est anticiper et s'adapter en permanence. S'adapter parce que les besoins et les publics évoluent. Par exemple, face au constat du nombre de femmes à la rue lors de la Nuit de la Solidarité 2018, nous avons décidé de créer un réseau de structures dédiées aux femmes sans-abri en ouvrant, notamment, une halte pour femmes au sein de l'hôtel de ville.

Plus largement lors de la Nuit de la solidarité de 2018, plus de 3000 personnes ont été décomptées. La maire de Paris a donc pris l'engagement



© Mairie de Paris - Guillaume Bontemps

Nuit de la solidarité - du 15 au 16 février 2018 à Paris

d'ouvrir 1500 places hébergement qui est aujourd'hui atteint. C'est un effort que nous continuons en mobilisant le domaine intercalaire de la Ville de Paris. **À chaque fois qu'un bâtiment de la ville est disponible nous le mettons à disposition gratuitement d'une association et de l'État pour qu'une structure d'hébergement y soit ouverte.**

Nous appelons aussi à la mobilisation des entreprises, qui à l'instar de la Ville, souhaiteraient mettre leurs locaux inoccupés à la disposition de projets de solidarité.

Quelle est la politique de la mairie de Paris par rapport à la crise migratoire ? Quelles sont les mesures les plus importantes mises en place pour lutter contre la crise des migrants ?

En 2015, nous avons dû répondre dans l'urgence au défi que constituaient les flux très importants de personnes venant chercher refuge dans notre ville.

Nous avions le devoir – en conjuguant nos forces et nos idées – d'offrir mieux que cela. **En octobre 2015 nous avons adopté le plan de Mobilisation de la communauté de Paris. Il définit la stratégie d'accueil de la Ville et l'ensemble des actions d'accompagnement des personnes vers l'intégration.** Il reflète le mouvement impulsé par les Parisien.ne.s eux-mêmes, une solidarité spontanée, un évident élan d'humanité.

25 000

Le nombre de personnes mises à l'abri grâce à l'ouverture du centre de premier accueil humanitaire de la porte de la Chapelle.

Pour accueillir dignement les primo-arrivants nous avons ouvert en novembre 2016 le centre de premier accueil humanitaire de la Porte de La Chapelle qui a permis de mettre à l'abri plus de 25 000 personnes. Nous avons aussi ouvert en janvier 2017 le centre d'hébergement d'Ivry, sur un terrain appartenant à la collectivité parisienne, dédié à la prise en charge des personnes vulnérables (familles, femmes isolées, femmes avec enfants et couples) qui a permis depuis, d'héberger plus de 3 200 personnes, dont plus de 1 250 mineurs.

Depuis la fermeture du centre de premier accueil humanitaire de la Porte

de la Chapelle, en mars 2018, nous n'avons jamais cessé de renforcer notre intervention dans la rue auprès des personnes en attente d'une proposition d'hébergement de la part de l'État et mobilisons tous les sites intercalaires dont la ville est propriétaire pour contribuer à créer de nouvelles places d'hébergement.

La maire de Paris a aussi souhaité créer la Maison des Réfugiés qui verra le jour très prochainement. **Elle incarnera la politique d'intégration de Paris en tant que ville refuge**, elle sera un lieu de référence pour toutes les personnes sur toutes les questions d'intégration et un véritable appui aux démarches d'intégration. ■

Entretien avec Catherine Trautmann

Membre du conseil municipal de la mairie de Strasbourg et vice-présidente de l'Eurométropole

Catherine Trautmann a été membre du Parlement européen de 1989 à 1997, puis de 2004 à 2014. Durant sa carrière politique, elle a été députée à l'Assemblée nationale de 1986 à 1988, secrétaire d'État auprès du ministre des Affaires sociales et de l'Emploi, chargée des personnes âgées et du handicap en 1988. Elle a été maire de Strasbourg de 1989 à 1997 et de 2000 à 2001, fonction qu'elle quitte en 1997 pour entrer au gouvernement Jospin en tant que ministre de la Culture et de la Communication jusqu'en 2000, ainsi que porte-parole du gouvernement jusqu'en 1998.



Elle est actuellement membre du conseil municipal de la mairie de Strasbourg et vice-présidente de l'Eurométropole, en charge du développement économique, de l'attractivité et du rayonnement européen et international de Strasbourg, du soutien à l'économie créative, l'audiovisuel et le cinéma ainsi que de la transition énergétique, du développement durable et du plan climat. Elle préside également le Port autonome de Strasbourg depuis 2008. Elle est depuis octobre 2014 Coordinatrice du corridor du réseau central Mer du Nord Baltique. En mars 2015, elle succède à Jacques Toubon à la co-présidence du Haut conseil culturel franco-allemand (HCCFA). Catherine Trautmann est titulaire d'une maîtrise de théologie protestante de la faculté de théologie de Strasbourg. Elle est officier de la Légion d'honneur, commandeur des Arts et des Lettres et docteur honoris causa de l'université de Leicester. Elle a également reçu la croix d'officier du Mérite de la République fédérale d'Allemagne.

Peut-on parler de crises du logement dans l'Eurométropole de Strasbourg ?

Oui. Je pense qu'il faut bien plonger dans l'analyse et voici tout d'abord quelques chiffres : l'Eurométropole représente 33 communes, 3 communes SRU qui ont plus de 25 % de logements sociaux, Strasbourg, Schiltigheim et Bischheim. Il faut noter que les 2 communes voisines de Strasbourg sont 2 communes où il y avait une forte proportion d'activités industrielles. Ce sont des communes qui étaient ouvrières et ont donc une forte composante de logement social. **Au total, on compte 8 communes carencées, 19 bailleurs principaux de logements sociaux, au total une trentaine qui ont du patrimoine social, un demi-million d'habitants en 2019.** 2/3 des ménages de l'Eurométropole sont formés d'une à deux personnes, il y a beaucoup de familles monoparentales ou de couples sans enfant, et **1 ménage sur 4 est en situation de précarité énergétique.**

33

Communes forment l'Eurométropole de Strasbourg et parmi elles

3

communes SRU concentrant plus de

25 %

de logements sociaux.

63 %

Part des ménages de l'Eurométropole éligibles au logement social.

Depuis 2018, nous avons recensé sur l'Eurométropole 22000 demandeurs de logement social, malgré tous les efforts faits. J'ai le sentiment que, d'une certaine manière, plus on construit, plus on maintient la demande. C'est peut-être le signe d'une carence plus généralisée. Dans le détail, 63 % des ménages de l'Eurométropole est éligible au logement social, 33 % au logement présocial, mais 80 % de la demande exprimée concerne des personnes très modestes et nous constatons une précarité croissante de la population. À l'échelle métropolitaine, elle est liée à l'augmentation du chômage pendant la dernière période, aussi pendant la période de crise avec une difficulté de retour à l'emploi, mais aussi une difficulté d'accéder à l'emploi des jeunes. C'est un phénomène français dans lequel nous nous inscrivons autant que d'autres, mais avec cette proportion plus significative de familles, qui sont en situation socialement plus difficile.

« J'ai le sentiment que, d'une certaine manière, plus on construit, plus on maintient la demande. »

C'est une situation qui nous mobilise beaucoup car en se comparant, quand on regarde le basculement dans les minima sociaux, nous sommes la 1^{re} agglomération en France où les inégalités de revenus sont les plus fortes. Nous sommes devant Marseille, Aix. Bien sûr, nous avons aussi une autre caractéristique, mais je ne voudrais pas que cela ait l'air d'être une justification : plus 15 % de demandeurs d'asile chaque année. Nous avons donc aussi une situation sociale créée parce que nous sommes une ville frontalière.

Pourtant, considérant notre politique d'habitat, nous sommes au maximum de ce que nous pouvons faire.
Nous avons des programmes locaux

d'habitat en vigueur depuis 1987 sur notre territoire intercommunal ; nous avons un volet habitat au sein du plan local d'urbanisme qui impose à toutes les communes de construire du logement social et je voudrais dire à quel point notre accord de gouvernance multipartite a permis de faire passer cette exigence qui n'est pas toujours facile à obtenir dans des communes plus rurales. Aujourd'hui, nous avons donc 58500 logements locatifs sociaux et l'Eurométropole absorbe jusqu'à 50 % de l'habitat social en Alsace et 14 % de celui de la région du Grand Est. Ce qui est, à l'échelle du Grand Est, une caractéristique assez lourde. Certes, nous avons une puissance économique et industrielle très forte puisque nous concentrons plus de 50 % du PIB de la région Grand Est, mais nous avons aussi ce volet de la situation socialement difficile d'une grande part de notre population.

Par ailleurs, nous savons que dans des métropoles actives comme la nôtre, nous avons aussi un emploi transfrontalier important : les gens viennent aussi chercher du travail. Il existe donc un effet cumulatif entre l'offre de logements et la recherche d'emploi. Mais il y a un « stock de demandes » que nous avons beaucoup de mal à résorber malgré une production de logement social. Par exemple, dans les projets privés, nous imposons entre 20 et 40 % de logement social de manière systématique : nous avons mis en place des outils réglementaires tels que celui-ci. Nous sommes en étroite concertation avec les bailleurs sociaux, les promoteurs et il est vrai que désormais tout le monde joue le jeu, si l'on peut dire. Nous nous

sommes fixés, dans notre plan local de l'habitat, 3 000 logements par an et nous en réalisons 4 300 en moyenne.

Finalement, entre le logement privé de différents types et ce que l'on peut qualifier de logement social neuf, le chiffre s'élève à 1 200 logements locatifs sociaux neufs par an. Nous nous démarquons puisque l'on constate que, sur notre territoire métropolitain, nous sommes à 26 % en proportion de logement social lorsque l'on est à 30,6 % sur le territoire strasbourgeois.

Nous progressons également à un rythme légèrement supérieur en termes de rénovation énergétique puisque ce sont 1 500 à 2 000 logements sociaux rénovés par an, mais cela est encore beaucoup trop lent si nous souhaitons tenir nos objectifs de réduction des gaz à effet de serre.

Nous sommes donc en pleine réflexion sur cet objectif : nous avons une politique très volontariste en matière de conventionnement des logements du parc privé et cela compte beaucoup.

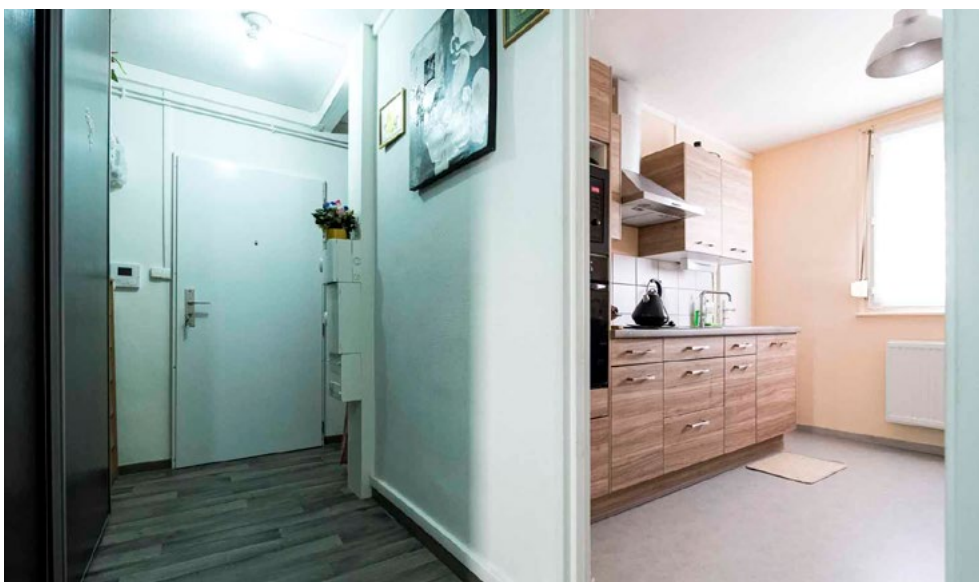
Cela signifie que, au-delà des logements sociaux mis sur le marché par des bailleurs sociaux, nous avons 650 logements en conventionnement privé et 150 en accession sociale. Il y a donc de la diversité.

« Nous nous sommes fixés, dans notre plan local de l'habitat, 3 000 logements par an et nous en réalisons 4 300 en moyenne. »

Toutefois, **la demande stagne au même niveau : on pourrait donc qualifier cette situation comme étant critique.** Cela nous amène à continuer de travailler sur des opérations neuves, de transformation, sur le blocage des mutations, de logements en bureaux par exemple, mais aussi à nous mobiliser pour lutter contre le phénomène croissant du Airbnb, qui chasse des habitants de quartiers de centres-villes, quartiers qui sont aussi des quartiers où se trouve du logement diversifié locatif.

1 200

Le nombre de logements sociaux locatifs neufs produits chaque année par l'Eurométropole.



Logement rénové dans le quartier Hohberg à Strasbourg

Vous évoquiez une hausse du niveau de précarité des ménages et expliquez que la demande en logement social reste constante : la première ne peut-elle pas être une cause de la seconde ?

En effet, c'est un facteur important d'explication de cette situation. J'avais justement fait faire une analyse avec la direction du port autonome de Strasbourg pour voir quelle était la situation des employés dans les entreprises du port : nous avons 320 entreprises dans le port autonome, ce qui représente environ 10 000 emplois. Nous souhaitions savoir où habitaient les salariés du port car nous nous interrogeons sur les déplacements et la part que prenaient les déplacements dans la vie des salariés du port, en temps mais aussi en moyens. Nous avons constaté que beaucoup de personnes ayant des revenus modestes vivent à l'extérieur de Strasbourg.

Finalement, beaucoup reviennent parce qu'elles ont une dépense de déplacements trop conséquente. Donc se rapprocher coûte moins cher. Certaines familles monoparentales n'ont pas de véhicule pour se déplacer.

interentreprises sur le territoire du port, nous avons constaté que ces entreprises redevenaient attractives à l'embauche. C'est un signal extrêmement important et c'est pourquoi nous tentons, malgré les contraintes de budget et d'organisation des transports, de voir comment ne pas uniquement renforcer le transport sur le cœur métropolitain, mais répondre également aux besoins des communes limitrophes. En effet, c'est également un facteur à prendre en compte pour contenir de l'habitat abordable dans des communes plus rurales. Alors que pour le logement il existe des loyers qui peuvent être maîtrisés, ou bien des aides au logement, il n'existe pas d'aide pour le transport, sauf par la tarification sociale ou par la décision de l'entreprise d'intervenir dans la dépense transports de ses salariés. C'est la raison pour laquelle on sent que plus la dépense quotidienne de transport est importante, plus la tension sur le paiement du loyer

« Alors que pour le logement il existe des loyers qui peuvent être maîtrisés, ou bien des aides au logement, il n'existe pas d'aide pour le transport, sauf par la tarification sociale ou par la décision de l'entreprise d'intervenir dans la dépense transports de ses salariés. »

Cela signifie qu'**adossée à la question du logement se pose la question du transport**, dans le territoire métropolitain ou bien pour des personnes qui viennent travailler dans Strasbourg et ont besoin de se déplacer. Après quelques mois, suite à la mise en place d'un plan de déplacement



Logement rénové dans le quartier Hohberg à Strasbourg

devient forte. Il y a ici un effet de vases communicants et, à Strasbourg, cette réflexion sur les moyens de vie des familles nous paraît absolument essentielle.

Vous vous positionnez en faveur du logement abordable : comment peut-on le développer ?

Je le définis comme **un logement accessible financièrement à toutes les couches d'une population et ceci quelle que soit l'étape de son parcours résidentiel**, que ce soit quand on commence dans la vie et qu'on veut quitter le logement des parents, c'est aussi la location sociale, l'accession sociale sécurisée, c'est toutes les situations qui sont prises en compte.

De notre côté, nous constatons, en travaillant sur le parc public des bailleurs sociaux, que certains ménages ne peuvent pas y accéder comme le parc privé de logement. Pour nous, la réflexion et l'usage de la définition de ce logement abordable nous amène à avoir revisité notre politique : nous avons intégré notre Plan local de l'habitat au sein de notre Plan local urbain pour que la production de logements locatifs sociaux soit obligatoire dès la construction d'un nombre minimum de logements à Strasbourg, à partir de 12 logements construits ; nous avons instauré la mise en place sur toute la ville de Strasbourg et sur toutes les communes de l'agglomération de secteurs de mixité sociale, avec entre 25 et 35 % de logements sociaux ; sur le parc social, nous produisons 50 % de logements locatifs aidés. La production dépasse les objectifs du plan. Cela vient des conventions signées avec chaque bailleur et la manière dont les bailleurs les respectent. Il y a une dynamique des bailleurs, malgré la crise du financement du logement social qui a très fortement secoué les organismes. Les bailleurs se

sont engagés à produire 30 % de Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), ces logements très sociaux accessibles. Nous avons aussi instauré une charte

« Nous avons aussi instauré une charte qui limite le coût des charges foncières entre promoteurs et bailleurs sociaux, afin de pouvoir donner lieu à des logements dont le coût de construction est davantage maîtrisé. »

qui limite le coût des charges foncières entre promoteurs et bailleurs sociaux, afin de pouvoir donner lieu à des logements dont le coût de construction est davantage maîtrisé. Nous avons lancé la reconstruction de logements démolis, dans le cadre de cette programmation de rénovation urbaine, et nous avons créé une subvention à la minoration des loyers, pour encourager la diminution.

Tout cela suppose une gouvernance particulière, comme le programme local, la charte EFA, les conventions avec les bailleurs, mais nous avons également un groupe de travail avec l'association régionale des bailleurs sur la possibilité de produire mieux des logements moins coûteux qui ont un bas niveau de quittance. Nous continuons à tenter de répondre à cette question économique, sans tomber dans de la mauvaise qualité qui serait hors des clous de nos objectifs de santé et de transition climatique. Sur le parc privé, malgré le débat autour des logements vacants, nous avons pu aboutir à 200 remises sur le marché avec un loyer encadré et un accompagnement du locataire. Il s'agit du dispositif « mieux relouer mon logement vacant ». Nous devons accompagner les propriétaires, voir si ces logements sont habitables, effectuer un suivi pour qu'ils soient loués à des ménages modestes et des migrants.

30 %

La part de Prêt locatif aidé d'intégration que les bailleurs se sont engagés à produire.

Justement, la question migratoire fait partie de la crise du logement : comment se positionne Strasbourg dans le logement des migrants, notamment du fait de la proximité avec l'Allemagne qui en accueille un grand nombre ? Quelles solutions parvenez-vous à mettre en place ?

Strasbourg a été retenu pour la mise en place accélérée du plan logement national : le parc privé est utilisé pour permettre aux ménages les plus éloignés des logements d'avoir un logement pérenne. Ce plan quinquennal

« Strasbourg a été retenu pour la mise en place accélérée du plan logement national : le parc privé est utilisé pour permettre aux ménages les plus éloignés des logements d'avoir un logement pérenne. »

a été inséré dans notre politique de logement. Nous suivons cinq priorités à travers ce plan : la production des logements adaptés aux besoins des personnes sans-abris et mal-logées, la promotion et l'accélération de l'accès au logement et la facilitation de la mobilité résidentielle des personnes défavorisées. C'est une priorité d'avoir une solution d'urgence mais qui s'inscrit directement dans un parcours résidentiel. Cela est valable pour les migrants mais aussi pour les personnes qui ont déjà atterri dans la rue et qui n'ont pas eu les solutions ailleurs. Le but est aussi de mieux accompagner les personnes sans domicile et de favoriser le maintien dans le logement. L'objectif le plus tendu est la prévention des ruptures dans les parcours résidentiels. Notre effort s'organise autour de la

solution d'urgence puis de la mise en place d'un parcours résidentiel pérenne ou transitoire, même si l'on recherche le moins de transitoire possible. En effet, nous nous sommes rendu compte que tout notre système d'hébergement d'urgence avait été mobilisé et qu'il n'y avait plus de réponse pour les nouveaux arrivants. Il a donc fallu restituer ce logement d'urgence à sa mission première.

Nous travaillons donc sur ce plan avec une recherche de remise en location et d'inventaire des logements vacants. Nous choisissons une association agréée pour l'intermédiation locative, elle joue le rôle de tiers de confiance, parce que le propriétaire bailleur n'a pas toujours envie de louer son appartement à des ménages fragiles, et il faut donner confiance aux gens. La réussite dans le logement est fondamentale pour les personnes en particulier migrantes.

Comment procède l'Allemagne à ce sujet et comment pourrait-on s'en inspirer ?

À ce sujet, il y a deux choses que je retiens de ce que j'ai constaté en Allemagne : le caractère massif de l'accueil – très impressionnant, ça a été beaucoup plus lent et compliqué chez nous –, l'autre chose, c'est une entreprise voisine qui a conçu sur la base de travaux de sociologues une sorte de village de bâtiments de logements d'urgence mais qui tiennent compte de toutes les conditions nécessaires pour organiser une vie sociale, prévoir les consultations médicales, les activités, la confidentialité, la vie en famille, etc., puisque les sociologues ont constaté que lorsque les migrants sont en famille, l'intégration se fait deux fois plus vite que pour quelqu'un qui

est seul. La solidarité familiale joue et notamment, pour les enfants, la solidarité affective. Ils avaient prévu un dispositif particulier pour les femmes avec enfant. J'avais recommandé à la commission européenne d'observer comment, au lieu d'avoir des tentes et des bâtiments trop sommaires, on pouvait avoir des lieux de vie, car le traumatisme de ces gens doit être rattrapé par des conditions de dignité d'accueil. Ce n'est pas simple dans un contexte politique qui est presque une bataille, avec un bastion social dans Strasbourg, des provocations.

Le deuxième point, c'est la maîtrise des loyers. Outre-Rhin, ils ont une régulation probante. Nous observons donc de quelle manière ils ont organisé leur parcours locatif, avec des nouvelles opérations de logement, en prenant en compte le principe d'occupation temporaire en logement locatif social, avec un loyer moins élevé sur quelques années, puis ensuite une évolution. La régulation des loyers est un véritable outil. Nous avons produit tous nos efforts pour baisser les loyers, mais c'est un parcours du combattant, un effort collectif. Et nous y sommes sensibles car nous avons hérité d'une culture sur le logement qui vient de la période allemande.

Ce qui est frappant c'est qu'en Allemagne comme chez nous, nous avons une vision généraliste du logement. Le logement abordable, c'est le logement abordable pour tous. Même si cela a changé dans la toute dernière période, c'est cette vision globale que l'on retrouve encore plus en Suède, avec beaucoup de logements municipaux locatifs. Cela a changé car ils ont vendu un certain nombre d'immeubles, mais à Strasbourg on reste à 70 % du parc locatif qui est du

logement social, c'est beaucoup. C'est 60 % à l'échelle de l'agglomération car il y a le phénomène de gentrification dans les communes voisines, mais notre part locative reste énorme. L'avantage, c'est que nous avons une capacité d'accueil sur le plan des résidents strasbourgeois qui est forte, avec aussi un turnover de la population. Dans une ville internationale, c'est important d'avoir un parc locatif significatif, cela permet d'avoir une mobilité de la population qui est favorable. Après, il y a bien sûr la définition du plafond de revenus, les critères de priorité qui sont importants, et on s'inspire d'ailleurs de l'Autriche qui a un système performant. Cette coopération européenne est indispensable car elle permet d'additionner les meilleures solutions. La question de la régulation des loyers pour endiguer la spéculation a d'ailleurs fait l'objet d'un débat en janvier, car à l'échelle de l'OCDE, le nombre de personnes qui consacrent plus de 40 % de ses revenus au logement est de 15 % des locataires et 10 % des propriétaires. Les pays les plus touchés sont l'Espagne, la Grèce, l'Estonie, le Royaume-Uni même. En France, 20 % des locataires des classes moyennes et 30 % des propriétaires sont concernés, c'est très lourd.

Quelle serait votre définition de la ville hospitalière et comment Strasbourg peut-elle en être un exemple ?

Être une ville hospitalière, c'est une vieille tradition à Strasbourg. Durant la vague de socialisme municipal, avec le maire entre 1919 et 1929, a été mis en place le premier habitat locatif social en quantité. Des sociétés de construction ont été mises en place, ainsi que des « HBM », habitat bon marché, puisque l'idée était d'avoir des loyers modérés

pour les familles de classe moyenne, et les loyers qui permettaient d'avoir un bénéfice compensaient le coût des loyers sociaux. Il y a plusieurs années, nous avons mis en place un conseil consultatif des résidents étrangers, nous avons été précurseurs sur plusieurs initiatives liées à ce travail sur la situation des populations migrantes étrangères et installées. Nous avons, à l'époque, défendu l'idée d'une citoyenneté de résidence, pour que les gens qui vivent dans une ville puissent en faire leur ville d'appartenance, même avant que se pose la question de la nationalité.

Il y a une tradition de la solidarité dans cette ville et une culture de la responsabilité en matière de logement. Cela n'a pas toujours été le cas, mais cela nous amène à un constat : lorsque l'on regarde le prix moyen d'un logement à Strasbourg, nous sommes moins chers

d'accueillir des migrants dans un ensemble immobilier qu'il avait acquis. Il a accepté d'attendre avant de le transformer afin que nous puissions le proposer, car nous devons faire face à une situation tendue. À Strasbourg, ce qui est important, c'est la chaîne : nous avons plusieurs organismes. Il y a celui qui accueille les jeunes sans domicile et contribue à les remettre dans le circuit. Cela a été une action pilote quand elle a été lancée à Strasbourg et cela continue à être nécessaire. Pour ma part, j'avais monté un hôtel social, moins pour les jeunes mais plus pour les adultes qui avaient les moyens de payer une toute petite contribution, car il est parfois important de ne pas arriver dans un foyer ou un logement d'urgence mais plutôt de payer une petite contribution comme à l'hôtel tout en étant guidé et accompagné quand vous le voulez, quand vous en avez besoin. Cela a été important pour les gens en transit mais aussi pour ceux qui vivaient un mauvais passage.

« Il y a une tradition de la solidarité dans cette ville et une culture de la responsabilité en matière de logement. »

que Lyon, Nantes, et nous sommes également moins chers que le loyer médian. Nous avons réussi à baisser l'impact du coût du loyer. La crise du logement doit être évitée : il faut éviter que les gens ne soient dans une situation où ils ne peuvent plus rester dans le logement social. Lorsque l'on travaille avec les associations de solidarité, on se rend compte que beaucoup de gens qui sont à la rue sont des gens qui en sont sortis, parce qu'ils ne pouvaient plus le financer.

Pour exemple, nous avons un promoteur immobilier qui a été convaincu par notre démarche et qui nous a proposé

Une ville hospitalière pour moi, c'est d'avoir ce réseau de solidarité qui va des associations de confession aux services d'action sociale, tout en ayant de la fluidité, notamment entre le SAMU (15) et tous ces acteurs. En tant que parlementaire européenne, j'ai passé beaucoup de temps avec mes collaboratrices à être directement concernée par cet accueil et par la difficulté de la recherche de solutions. Nous savons quelle est la tension mais nous savons également quelles sont les personnes, les structures, qui sont mobilisées et mobilisables. Sans cette chaîne de solidarité à Strasbourg, nous ne tiendrions pas.

En revanche, il est vrai que les associations sont arrivées au bout de ce qu'elles pouvaient faire. À un

moment donné, il faut des moyens, et la réponse « nous ne pouvons pas, nous allons créer un effet d'appel d'air » du côté de l'État n'est pas recevable. Nous ne pouvons pas non plus laisser les gens dans des conditions indignes. Nous sommes donc encore dans cette tension, mais cette chaîne de solidarité, c'est cela qui fait, selon moi, une ville hospitalière, et que cette politique soit assumée publiquement.

Que ce soient les collègues qui sont en charge de l'action sociale, du logement, de l'accompagnement des quartiers, de logements populaires, les bailleurs sociaux, etc., il faut que le politique soit présent, qu'il l'affirme comme une valeur que les gens reconnaissent volontiers.

Strasbourg en tant que ville hospitalière, c'est donc une histoire qui remonte loin.

Strasbourg vient d'être désigné capitale européenne de l'économie sociale et solidaire, que cela signifie-t-il ?

La tradition de l'économie sociale et solidaire à Strasbourg va de pair avec le caractère hospitalier de la ville. La création de coopératives, telles que le crédit mutuel qui sont des coopératives un peu spéciales du fait de leur grande taille, a montré la stabilité de l'économie sociale car c'est une banque qui a passé au travers de la crise financière du fait qu'elle est détenue par des citoyens. C'est donc une vieille tradition qui accompagne la culture que j'évoquais auparavant. Nous sommes une région qui a à la fois inventé, comme l'a montré Max Weber, le capitalisme (capitalisme rhénan) mais en même temps qui a eu aussi, peut-être avec une partie de tradition paternaliste, une tradition dans le domaine de l'initiative,

qu'elle soit associative, institutionnelle, culturelle, dans le domaine social.

En ce qui concerne le logement, je n'ai, pour ma part, pas de vue sur l'impact que pourra avoir cette désignation de capitale européenne de l'économie sociale et solidaire. En revanche, du point de vue des initiatives citoyennes pour de nouvelles formes de gouvernance, de participation, de conduite de projets, nous avons eu une réunion sur le territoire d'innovation et là, tant pour de la petite restauration de quartier, le ramassage de produits qui peuvent être compostés, etc., il y a plein d'initiatives qui jaillissent et qui sont des productions de cet écosystème de l'économie sociale.

Nous avons, par exemple, vécu à Strasbourg la naissance d'Envie, qui consiste à la mise en œuvre de la récupération de l'électroménager pour sa remise dans le circuit. Nous avons également lancé la récupération des ordinateurs, même si cela n'a pas fonctionné immédiatement. Aujourd'hui, c'est Humanis qui récupère et redistribue ce matériel.

Il s'agit donc plutôt d'activité de service, d'activité de production et du projet citoyen précisément là où se manifeste ce besoin de créer des liens de solidarité.

Dans le cadre d'URBACT, nous avons travaillé sur un réseau de villes conduit par Gdansk, qui a réfléchi sur les nouvelles formes d'organisation de la démocratie urbaine. C'est inspirant pour envisager de nouvelles démarches qui associent davantage les gens dans les initiatives d'économie sociale et solidaire.

L'une des grandes réussites de cette économie sociale et solidaire, c'est l'association Crésus qui traite le

surendettement à l'échelle nationale, après avoir débuté localement. Des bénévoles sont au téléphone avec la personne qui est reçue dans une banque et dont la banque se rend compte qu'elle ne peut plus agir; le bénévole au bout du fil évalue la situation de surendettement et va aider la personne à s'en sortir. Ils ont des taux de réussite de plus de 80 %. Ce type d'initiative est essentiel.

En les rencontrant il y a quelques jours, je voulais voir quelle était la part du logement et du transport dans le surendettement. Je constate que parmi les causes du surendettement se trouvent notamment la facture énergétique, le transport ou le chômage. Nous avons donc un travail à faire et il est prioritaire d'engager une démarche participative.

C'est ce que cette capitale de l'économie

sociale et solidaire va nous permettre, car il n'y a aucun secteur qui puisse être écarté, Strasbourg est la ville où s'est créée il y a plus de 10 ans une coopérative de gestion des emplois dans la culture, qui est aujourd'hui une des structures expertes auprès de la commission. Il n'y a pas de question qui ne suscite une recherche de réponse et pour nous, l'important est de démontrer en quoi l'innovation sociale est favorable à l'innovation tout court dans une ville qui s'illustre par la puissance de son université et son écosystème extrêmement performant en innovation.

L'innovation sociale en fait partie et c'est celle qui peut aussi mieux qualifier des populations qui autrement sont vraiment écartées, isolées. Là est notamment l'objectif de cette désignation de capitale européenne de l'économie sociale et solidaire. ■



Entretien avec Philippe Laurent

Secrétaire général de l'Association des maires de France (AMF)

Philippe Laurent est maire (UDI) de Sceaux depuis 2001. Ingénieur de l'École centrale de Paris, il est également diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris. Depuis 2014, il est secrétaire général de l'Association des maires de France (AMF), ainsi que vice-président de l'Association des petites villes de France (APVF). Il préside par ailleurs le Conseil supérieur de la fonction publique territoriale (CSFPT) depuis 2011 et l'Association française du conseil des communes et régions d'Europe (AFCCRE) depuis juillet 2017. Conseiller régional depuis décembre 2015, il est nommé délégué spécial au suivi du Grand Paris Express en mars 2018. Conseiller métropolitain du Grand Paris depuis 2016, il s'est engagé dès 2001 dans la réflexion sur l'évolution institutionnelle du Grand Paris. Il participe notamment dès 2006 à la Conférence métropolitaine puis en 2009 à la création du syndicat mixte Paris-Métropole, devenu Forum métropolitain du Grand Paris, dont il a été président de 2012 à 2013.



En tant que secrétaire général de l'AMF, vous avez un regard global sur les villes de France, urbaines ou rurales : le problème du logement se manifeste-t-il partout en France ou surtout en région parisienne et dans les grandes villes ?

Il existe en effet des zones plus tendues, notamment l'Île-de-France, Rhône-Alpes, la Côte d'Azur et parfois le littoral atlantique car les prix de l'immobilier et du foncier y sont élevés. Il y a également un phénomène d'exclusion, une volonté des habitants actuels d'éviter une forte densification urbaine.

Avec le président de l'Association des maires de France, François Baroin, nous faisons partie de ceux qui pensent que cette crise du logement est particulièrement sévère en France et qu'elle n'est pas finie.

On a trop souvent expliqué aux gens que le bonheur absolu était d'avoir une maison avec deux garages et un jardin avec un barbecue. Le fait est que peu de monde peut s'offrir cela en milieu urbain. Les gens partent donc habiter dans des lotissements éloignés, où il n'y a peu ou pas d'équipements et pas de transport public. Lorsque les maisons construites à l'économie,

vieillissent mal du fait d'une qualité de réalisation approximative, cela coûte cher en énergie, en transport et en raison du manque d'activités, les habitants s'ennuient, et leurs enfants encore plus... Et vient un moment où ils ne peuvent plus payer l'essence!

En effet, avec les mêmes revenus, disons 3000 euros, le ménage qui paie 1000 euros de remboursement pour un bien qui perd de sa valeur, car personne ne voudra racheter son bien, et celui qui est en pleine ville et a la chance d'avoir un logement à prix modéré au même loyer, ne vivent pas la même situation: le second a accès à tout à proximité (écoles accessibles, commerces, services publics, pas besoin de voitures, par exemple) alors que ce n'est pas le cas du premier. C'est largement ce qui motive la crise

Face à ce phénomène profond, tout le monde est en difficulté, y compris les élus et les maires.

Le logement et la crise du logement sont-ils des sujets prioritaires pour les maires de France ?

Les mairies ont un rôle pédagogique important. Le maire parce qu'il est élu, est l'homme le plus attaché à la qualité des services publics apportés aux habitants.

Mais ce que je constate, c'est que la haute fonction publique locale et territoriale prend peu à peu le pas sur les élus car les choses deviennent trop complexes et les institutions s'éloignent du terrain, comme les grandes intercommunalités. Les techniciens s'imposent peu à peu sur les « élus de terrain », ce qui nuit encore à la qualité du service de proximité et renforce le malaise que l'on connaît.

« Les mairies ont un rôle pédagogique important. Le maire parce qu'il est élu, est l'homme le plus attaché à la qualité des services publics apportés aux habitants. »

des « gilets jaunes » aujourd'hui: le développement de la société française établi sur la propriété de la maison individuelle pour tous est un échec. Pourquoi est-ce un échec ? Parce que les urbains eux-mêmes s'estiment satisfaits et ne désirent plus la voiture qui est source d'embouteillages, de pollution. Et ils refusent inconsciemment que les autres, qui viennent de loin, les envahissent avec leurs voitures dans des grandes villes devenues piétonnes. Il y a donc une tension au sein de la société et cela se traduit déjà par des conflits très durs, un phénomène de rejet et un sentiment pour certains de déclassement.

Concernant le logement, le gouvernement a créé un souci de financement des logements sociaux car les aides d'accompagnement attribuées par l'État ne sont que des recyclages de systèmes déjà existants et qu'en outre l'État a effectué des prélèvements injustifiés sur les bailleurs sociaux. Il existe d'autre part un problème jamais résolu: lorsqu'on construit des logements sociaux, on bénéficie d'une exonération de la taxe sur le foncier bâti pendant 15 ans en général et cette exonération n'est plus que faiblement compensée aux communes (environ 15 % de la perte). Il est donc normal que les maires, lorsqu'on leur demande de construire des logements sociaux, puissent être aussi réticents car ils perdent des ressources en taxes futures comparées à une opération privée. Un système - tombé en désuétude depuis - avait été mis en place il y a quelques années pour aider

les « maires bâtisseurs » : les communes qui encourageaient la construction de logements bénéficiaient de majorations de dotation, comme dans les villes nouvelles autrefois.

Ainsi, dans les années 1970 dans les villes nouvelles, pour que la ville puisse payer les équipements nécessaires à l'accueil de la population, il y existait un système qui majorait la dotation globale de fonctionnement, avec un nombre d'habitants retenu pour le calcul égal à 4 personnes par logement dont le permis de construire avait été accordé. Pour 200 logements en permis de construire accordé, même si les travaux n'avaient pas commencé, la commune avait une dotation globale de fonctionnement pour 800 (4x200) habitants de plus.

Il serait intéressant de remettre ce système en place.

Au-delà d'un certain pourcentage d'accroissement du nombre de logements, qui permet de maintenir la population (car le nombre moyen de personnes par logement est en baisse constante), tous les nouveaux permis de construire donneraient lieu à une dotation supplémentaire pour préparer l'arrivée des nouveaux habitants et participer au financement des écoles. Dans les villes nouvelles, cela a plutôt bien fonctionné. Nous avons donc demandé à ce que cela soit mis en œuvre. Cela a commencé sous François Hollande puis malheureusement arrêté.

Il faut donc pouvoir aider les communes sur lesquelles il y a un accroissement de logements et de population, autrement elles ne pourront pas y arriver en dépit de leur bonne volonté. Il y a ensuite eu la baisse des APL compensée par une baisse des loyers mais tout cela fait de l'argent en moins pour les organismes de

logements sociaux et pour investir pour de nouveaux logements mais aussi pour la rénovation des anciens. L'organisme de logement social perçoit un loyer qui paie d'abord l'entretien du logement et le remboursement des emprunts. Mais s'il y a moins de recettes (loyers), il y a moins de moyens d'autofinancement pour de nouveaux logements et pour entretenir les actuels, sauf subventions lourdes que l'État n'accorde plus et que les collectivités, elles-mêmes contraintes par la baisse des dotations de l'État, ne peuvent plus accorder. Le constat est d'autant plus grave qu'il faut aborder la réhabilitation car, en effet, beaucoup de logements sont à réhabiliter, en particulier sur le plan énergétique.

Les collectivités aimeraient faire plus mais ont moins de moyens qu'avant.

Il y a également des difficultés d'acceptabilité des populations de voir arriver de nouveaux habitants, surtout dans les grandes villes dynamiques avec des cadres qui restent dans les centres-villes. Ce sont des problèmes politiques majeurs, qui montrent que la société française est tout de même en difficulté car elle accepte de moins en moins, sur le terrain, la diversité et la mixité.

Lorsqu'on parle de logements précaires ou insalubres, on traite souvent des grandes villes. Comment cela se passe-t-il dans les petites villes ou campagnes ?

Il existe aussi beaucoup de logements insalubres dans les petites villes et dans les campagnes, mais il y a plus de logements disponibles et moins chers, voire même des logements vacants.

Dans des villes de 20 000 - 30 000 habitants, des logements issus du parc privé sont parfois moins chers que des logements sociaux.

Le logement est mal réparti compte tenu de l'évolution des populations et de migrations des populations. Par les politiques de défiscalisation mises en place depuis des années et d'autres mécanismes, on contribue aussi à ces déséquilibres. On a parfois construit des programmes pour permettre la défiscalisation et non pas pour

Comment définiriez-vous la solidarité urbaine ou la ville solidaire ?

Je crois qu'il faut garder à l'idée que, si l'on prend les métropoles de province ou du Grand Paris, en réalité celles-ci ne peuvent pas rayonner ni posséder une attractivité forte en termes d'image s'il n'y a pas un minimum d'équilibre sur l'ensemble de leur territoire.

Par exemple, vous avez des lieux viviers tels que les grands quartiers d'affaires comme La Défense, mais en dehors de cela, il faut introduire le maximum de mixité partout. À la fois une mixité des fonctions, ne pas avoir de grands quartiers résidentiels ou de commerce, il faut un peu de tout partout, et une mixité sociale, du logement social réparti sur l'ensemble de la métropole, pas seulement sur l'est plutôt qu'à l'ouest par exemple. Cette notion d'équilibre est un enjeu majeur.

C'est aussi un enjeu économique car lorsque l'on présente l'image d'une métropole déséquilibrée, qui conduit à l'exclusion ou à des phénomènes de violences urbaines, se pose un vrai problème de réputation et d'image.

Nous avons donc un intérêt, bien compris par tout le monde, à progresser vers cette mixité et cette solidarité urbaine. Il faut d'ailleurs aller voir ce qui se faisait dans le passé. Ce n'était pas si bête ! Quand Haussmann a aménagé les quartiers, toutes les catégories de personnes vivaient dans un même immeuble ! Il y avait le rez-de-chaussée des commerçants et des actifs, l'étage noble, les étages bourgeois et les chambres de bonnes tout en haut. Les gens qui travaillaient dans les appartements bourgeois habitaient sur place et n'avaient pas besoin de transports !

« Concernant la crise actuelle du logement, il faut des politiques volontaristes très fortes coordonnées entre l'État et les collectivités. Celle qui fonctionne bien depuis quelques années, c'est l'action concernant la réhabilitation des logements dans les centres-villes. »

répondre à une demande réelle.

Concernant la crise actuelle du logement, il faut des politiques volontaristes très fortes coordonnées entre l'État et les collectivités. Celle qui fonctionne bien depuis quelques années, c'est l'action concernant la réhabilitation des logements dans les centres-villes. Il y a en effet une dynamique : des villes se sont engagées aux côtés de l'État et ce dernier les accompagne. Cet accompagnement ne se fait pas forcément par des moyens uniquement de subvention, mais cela peut se traduire par des moyens de financement de long terme.

Si l'action « Cœur de Ville » fonctionne, peut-être est-ce notamment dû au fait que le secrétaire général du système est un préfet qui a été directeur de l'Association des maires de France pendant six ans. Il a donc une vraie connaissance du terrain, des problématiques et des enjeux, il sait comment échanger et agir avec les maires.

Nous avons donc intérêt à mettre en place cette mixité, cette solidarité. Mais la faire comprendre n'est pas si simple.

Alors de quelle façon mettre cela en place dans les communes françaises ?

Tout d'abord, il ne faut pas craindre d'implanter des logements sociaux dans des quartiers où il n'y en a pas, à l'occasion soit d'une implantation nouvelle, soit d'un rachat d'immeuble puis d'une réhabilitation. Cela est de plus en plus difficile à cause de problèmes de moyens.

À Sceaux, commune dont je suis maire, nous sommes à presque 25 % de logements sociaux, répartis dans tous les quartiers, et ça ne se voit pas. Le logement social se fond dans le paysage, il n'est pas stigmatisé.

Ensuite, **nous devons accorder une grande importance à l'urbanisme avant même l'architecture, à la manière d'intégrer ces nouveaux logements dans la ville.** Nous savons le faire, mais nous ne le faisons pas assez par manque soit de réflexion, soit de moyens et de ressources intellectuelles. Cela s'est amélioré bien sûr depuis les années 60 et 70, mais c'est encore très insuffisant selon moi. On fait trop vite, et on ne réfléchit pas assez avant de faire. La concertation, devenue indispensable, avec les habitants, va dans ce sens d'une réflexion plus aboutie.

Un autre élément très important selon moi : c'est la qualité de l'espace public, car c'est un espace commun et nous devons le soigner. La ville c'est peut-être davantage l'espace public que les bâtiments eux-mêmes ! C'est là que se rencontrent les gens et, par exemple, la piétonnisation ou la

piétonnisation partielle sont des mises en place importantes car disposer de tels espaces crée du lien social. On ne discute pas à partir de sa voiture ! Il faut faire société et ce discours ne doit pas être tenu simplement par les élus locaux. Cette ambition doit être partagée par l'ensemble des acteurs politiques et publics.

« Un autre élément très important selon moi : c'est la qualité de l'espace public, car c'est un espace commun et nous devons le soigner. »

Comment l'AMF intervient-elle par rapport à la problématique de la crise du logement ?

L'AMF a pris des positions en commun avec des acteurs du logement. Il y a notamment eu une conférence de presse le 20 février dernier en présence de l'AMF, du président de l'Union sociale pour l'habitat, du président de la commission Logement du MEDEF, et du délégué général de la Fondation Abbé Pierre. L'idée était de faire ressortir le fait que la politique est marquée par un désengagement progressif de l'État, une fragilisation du modèle du logement social, un ralentissement plus fort, très inquiétant, des opérations de réhabilitation et d'entretien du parc social. Il existe par exemple le phénomène marquant de la dégradation des copropriétés. Dans le privé, les copropriétés sont très fragilisées, voire dans une situation catastrophique. Dans les copropriétés, le montant des impayés de charge est parfois énorme ! Les charges de copropriété augmentent plus vite que les loyers. Les copropriétaires ne

peuvent plus payer ! À leur retraite, ils ne peuvent plus payer les charges, même s'ils sont propriétaires parce qu'elles représentent quasiment un loyer. Nous faisons face à une inquiétude profonde et les solutions proposées en termes de logements sociaux ne règlent pas la question.

Il n'y a d'ailleurs pas forcément intérêt à pousser à la propriété. Il existe des pays où il y a bien moins de propriétaires : les gens sont locataires. Une fois que le citoyen est propriétaire, il ne déménage plus, il n'est pas mobile pour trouver du travail et il n'a pas la même attitude vis-à-vis de la ville. Le locataire a une attitude plus positive sur l'évolution,

tandis que le propriétaire imagine d'abord tout changement comme ayant un impact négatif sur la valeur de son bien. Cela conduit à des situations de peur, alors que c'est absurde ! Les villes denses ne sont pas forcément les moins chères ! Paris est une ville très dense et les prix augmentent. Il faut faire comprendre aux gens que la densité urbaine est la condition du maintien des services et des commerces. Si vous avez trois fois plus d'habitants sur une même surface, vous avez trois fois plus de chances d'obtenir et de maintenir des services et commerces diversifiés. Mais ce message ne passe pas encore suffisamment et n'est pas politiquement assumé en France. ■



Campagne AMF

Entretien avec Patrick Ollier

Maire de Rueil-Malmaison - Président de la Métropole du Grand Paris

Patrick Ollier a la particularité d'avoir été un élu de la ruralité et de la montagne, en qualité de député des Hautes-Alpes (Briançon de 1988 à 2002) et de maire de la Salle-Les-Alpes (de 1989 à 2001), avant de devenir un élu de l'urbanité, député des Hauts-de-Seine (de 2002 à 2017) et maire de Rueil-Malmaison en l'occurrence depuis 2002. Patrick Ollier a également été ministre des Relations avec le Parlement de novembre 2010 à mai 2012, ancien président de l'Assemblée nationale (2007), et ancien président de la commission des affaires économiques de l'Assemblée (de 2002 à 2010). Aujourd'hui, au-delà de son mandat municipal, Patrick Ollier préside la Métropole du Grand Paris.



© Métropole du Grand Paris

Selon vous, quelles sont les causes de la saturation du parc de logements sociaux en Île-de-France ?

La pression démographique dans la quasi-totalité de la Métropole du Grand Paris augmente : **alors que Paris voit sa population diminuer depuis 2009, la croissance démographique des autres communes membres de cet EPCI à fiscalité propre augmente de +0.3 % par an à 1 % par an.** Si le parc locatif privé joue un rôle essentiel pour l'accueil des nouveaux arrivants, et plus particulièrement pour les jeunes, la Métropole du Grand Paris reste sujette à une forte pression de la demande de logement social.

Les prix, tant à l'accession à la propriété qu'à la location du marché du logement métropolitain, sont en hausse constante depuis plusieurs années. La crise

de 2008 a eu pour conséquence un tassement des prix du neuf notamment, mais ces prix sont assez rapidement repartis à la hausse conformément à un phénomène assez propre aux grandes métropoles internationales, dont fait partie la Métropole du Grand Paris.

« Un nombre de plus en plus important de personnes ne parviennent plus à se loger. Seul le parc social reste accessible au regard des revenus. »

Ainsi, un nombre de plus en plus important de personnes ne parviennent plus à se loger. Seul le parc social reste accessible au regard des revenus. Entre 2015 et 2016, le nombre de demandeurs s'est accru de 7 % alors que l'évolution des attributions n'a augmenté que de

1,6 %. Le nombre des demandeurs de logements sociaux croît régulièrement. En parallèle, le nombre de logements sociaux produits ne correspond pas à l'augmentation de la demande. Enfin, les personnes logées dans le parc social n'ont que trop peu de possibilités d'en sortir en raison d'une trop grande différence entre les loyers libres et sociaux et de l'impossibilité d'accéder à la propriété sauf à quitter le territoire métropolitain.

Pensez-vous que la loi ELAN va permettre de désengorger le secteur du logement social et permettre plus de fluidité dans la rotation des occupants de logements sociaux ?

Cela fait partie des objectifs de la loi ELAN. L'examen des situations individuelles des locataires du parc social, la vente des logements conventionnés doivent contribuer à faciliter des parcours résidentiels ascendants. Il me semble que ces dispositions ne pourront porter leurs fruits qu'au bout de quelques années de mise en œuvre. La programmation de logements locatifs intermédiaires dans les zones tendues dont fait évidemment partie la Métropole est de nature également à accroître la fluidité dans le parc. Je sais que les principaux opérateurs du logement locatif intermédiaire sont déjà à pied d'œuvre.

À l'échelle de Paris et de l'Île-de-France, quelles sont les solutions adoptées par la Métropole du Grand Paris afin de désaturer le parc social ?

La Métropole est compétente au titre de la planification de la politique de l'habitat depuis le 1^{er} janvier 2017. Dans le projet de Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), nous

avons proposé de partir des intentions de production de logements neufs et de logements sociaux des communes tout en respectant la loi SRU. C'est un premier pas fondé sur la concertation dans une intercommunalité très récente. J'observe aussi que le nombre d'agréments de logements sociaux délivrés par l'État ces dernières années est lui-même loin de l'objectif de production de logements sociaux que l'État a donné à la Métropole.

La Métropole a aussi proposé aux communes de mieux répartir l'effort d'hébergement sur son territoire. **Il s'agit de voir avec les communes de quelle manière elles peuvent toutes tendre vers une moyenne, supérieure à l'obligation légale, d'un nombre de places d'hébergement et de logement adapté qui permettent un meilleur partage de l'effort qui doit être fourni en faveur des plus démunis.**

Il pourra s'agir de création de places d'hébergement, d'intermédiation locative ou de pensions de famille. Ces créations correspondent pour partie à des créations de logements sociaux qui contribueront donc, pour les communes concernées, à réaliser aussi les objectifs de création de logements sociaux demandés par la loi SRU.

Par ailleurs, **notre proposition prévoit corrélativement la baisse du recours à l'hébergement en hôtel pour les communes qui concentrent sur leur territoire un nombre important de places d'hébergement. Cette proposition de diminution du recours à l'hôtel est en phase avec les efforts faits actuellement par l'État, en charge de cette politique publique, pour diminuer le recours à l'hôtel considéré comme onéreux et peu adapté à l'accueil, notamment des familles.** Cet effort de rééquilibrage

à l'échelle métropolitaine doit aussi participer à réintroduire de la fluidité dans le parcours des familles, de plus en plus fréquemment monoparentales, comme des personnes isolées.

Que signifie le terme de précarité énergétique ? Combien de ménages sont-ils touchés par cette précarité ? Quels sont les indicateurs de la précarité énergétique ? Ces indicateurs sont-ils, à votre sens, fiables ?

Comme vous le savez, la loi a donné à la Métropole un rôle de planification stratégique. C'est vrai pour l'habitat avec le PMHH. C'est vrai aussi dans le domaine de l'environnement avec le Plan Climat Air Énergie Métropolitain qui a été adopté par le Conseil métropolitain le 12 novembre 2018.

Selon le Plan climat Air Énergie, environ 400 000 ménages consacraient plus de 10 % de leurs revenus aux dépenses énergétiques sur le territoire métropolitain.

Il me semble que si ces statistiques à grande échelle sont des indicateurs précieux, des études plus proches du terrain devraient nous permettre de les affiner et de les mettre en rapport avec la connaissance des caractéristiques du parc immobilier occupé par ces personnes, ainsi que des consommations d'énergie. Ce rapprochement devrait pouvoir faciliter les propositions destinées à améliorer cette situation, tant du point de vue du repérage que de l'accompagnement des ménages précaires.

Pouvons-nous attribuer la précarité énergétique du parc privé à la faible performance énergétique des logements ?

Comme les indicateurs que je viens de citer le précisent, il s'agit d'un rapport entre les revenus des personnes et leurs dépenses en énergie. Ces dernières sont d'autant plus importantes que leur logement appartient à la catégorie des "passoires thermiques". Les événements récents et le grand débat national qui s'est terminé le 15 mars dernier ont remis en lumière les difficultés rencontrées par une partie importante de la population française qui se traduisent aussi par une limitation des dépenses de chauffage.

Avec ces deux plans (PMHH et PCAEM), nous prévoyons que la Métropole prenne sa part dans l'effort qu'il faut consacrer à la rénovation énergétique des bâtiments.

Nous constatons que le nombre de logements rénovés chaque année est systématiquement inférieur à l'objectif alors que les crédits alloués à cette politique ne sont parfois pas entièrement consommés.

« Il convient de donner plus de lisibilité et de visibilité aux dispositifs proposés au niveau national. »

Il convient de donner plus de lisibilité et de visibilité aux dispositifs proposés au niveau national. Pour ce faire, la Métropole propose la mise en place d'un guichet unique qui permettra à tous d'avoir le même niveau d'information sur les aides existantes.

Il convient aussi de mieux accompagner les populations qui souhaitent intervenir. C'est la raison

pour laquelle nous avons proposé, à partir des agences locales pour l'énergie et le Climat (ALEC) existantes sur les territoires, de créer une fédération métropolitaine des ALEC pour offrir à notre population un réseau homogène et compétent qui lui fournira un accompagnement indispensable si l'on veut passer à une étape de massification des travaux.

La Métropole contribue à la mobilisation des Départements, des communes et des divers acteurs pour renforcer la lutte contre la précarité énergétique à travers notamment: la prévention des situations de vulnérabilité énergétique, l'appui à la structuration de plateformes locales de lutte contre la précarité énergétique et l'intégration des enjeux d'efficacité énergétique dans la résorption de l'habitat insalubre et des opérations programmées.

Je propose que se tienne en juillet 2019 une conférence métropolitaine sur le financement de la rénovation énergétique pour faire émerger de nouvelles propositions pour sécuriser et pérenniser les outils d'accompagnement technique et financier pour les ménages. Cet événement doit nous permettre de mettre à plat les difficultés rencontrées, les contributions des différents acteurs et de rendre crédibles des objectifs et les moyens qu'il faut y consacrer.

Quelles sont les causes de la déconnection entre le prix des loyers et les revenus des ménages ? Les nouveaux logements construits dans le cadre de la Métropole du Grand Paris vont-ils permettre de reconnecter ces deux entités ?

Sur le territoire métropolitain, la déconnection revenus/prix du

logement est due au phénomène propre aux grandes métropoles que j'évoquais tout à l'heure. L'ultra polarisation des activités à haute valeur ajoutée dans les métropoles mondiales est un facteur de hausse continue des prix des loyers et des prix de ventes. La Métropole contribue à fournir une première réponse: les appels à projets tels que celui que j'ai lancé au niveau métropolitain intitulé "Inventons la Métropole du Grand Paris" jouent un rôle dans la production de logements souhaitée par la loi sur le Grand Paris de 2010 pour faire en sorte que 70 000 logements soient produits tous les ans en Ile-de-France dont 38 000 sur le territoire métropolitain. Le soutien métropolitain à cet effort, qui se manifeste par l'organisation de ces appels à projets, doit aussi avoir pour effet de détendre un peu le marché.

Comment définiriez-vous le "logement abordable" ? Pensez-vous que cette notion est seulement une chimère ou est-il réellement possible de mettre en place des parcs de logements abordables ?

Le logement abordable doit correspondre aux ressources des habitants d'un territoire donné.

Si le logement abordable existe sur le territoire métropolitain (environ 25 % de logements sociaux dans la Métropole, 200 000 logements intermédiaires), nous devons tous travailler sur les différents segments de l'offre de logement pour fournir à la population métropolitaine une réponse qui corresponde à ses besoins.

Quelles sont les mesures mises en place pour favoriser le logement abordable ? Ces mesures ont-elles été prouvées efficaces ?

Le projet de PMHH propose des pistes sur lesquelles il faut poursuivre nos échanges avec les communes, mais aussi l'État :

- la proposition d'une aide métropolitaine aux Maires bâtisseurs qui pourrait servir à minorer les prix de ventes alors que l'aide de l'État avait pour objet de participer aux dépenses supplémentaires de fonctionnement ;
- la remise sur le marché des logements inoccupés et la limitation du phénomène AirnBnB ;
- le travail sur la création d'un office foncier solidaire à une échelle métropolitaine ;
- l'examen, sur la base du volontariat de la mise en œuvre d'un dispositif d'encadrement des loyers partagé au-delà des communes qui se sont déjà inscrites dans les nouvelles dispositions de la loi ELAN ;
- le développement du logement intermédiaire sur les territoires où le marché le permet ;
- l'examen du fonctionnement du prêt social location-accession (PSLA) qui ne semble pas actuellement adapté au territoire métropolitain

Le Grand Paris est-il un facteur d'accélération de cette transition vers l'habitat durable ?

Il me semble que la transition vers l'habitat durable n'en est qu'à son commencement. Je vise plus particulièrement le parc de logements

existants en direction duquel l'effort doit porter (la Métropole compte 3,5 m de logements). Notre parc de logement doit faire l'objet d'une attention renforcée et de travaux d'importance pour les immeubles les plus dégradés et de mise à niveau énergétique pour les autres. En premier lieu, je vise les immeubles insalubres dont le nombre reste très important dans notre Métropole.

Le diagnostic du PMHH nous apprend que 5 % des résidences principales du territoire sont considérées comme sans confort (soit environ 160 000 logements) et 20 % des copropriétés sont considérées comme fragiles soit environ 18 000 copropriétés.

La Métropole a proposé aux communes de participer à cet effort dans le cadre de la définition de l'intérêt métropolitain de la résorption de l'habitat insalubre et des opérations de requalification des copropriétés dégradées.

5 %

La part de résidences principales dans la Métropole du Grand Paris considérées comme étant sans confort.

« Notre parc de logement doit faire l'objet d'une attention renforcée et de travaux d'importance pour les immeubles les plus dégradés et de mise à niveau énergétique pour les autres. »

La Métropole des Maires doit favoriser, par la mise en commun des compétences et des moyens et un partage intelligent des actions, la mise en œuvre d'un politique de l'habitat où tous les acteurs sont les bienvenus tant la mission est grande. ■

Entretien avec Sandra Obermeyer

Membre du département du Sénat pour le développement urbain et le logement, Berlin, Allemagne

Responsable de la direction du logement, de la construction de logements, de la rénovation urbaine et de la vie sociale au sein du département du développement urbain et du logement du Sénat de Berlin. Née en 1971 en Rhénanie du Nord-Westphalie, Sandra Obermeyer a étudié le droit et s'est spécialisée en droit public (droit constitutionnel et administratif). Sandra est venue à Berlin en 2006 pour travailler dans une commission d'enquête au Bundestag. Elle a travaillé avec différents départements du Sénat depuis 2009 et a été conseiller de district dans deux arrondissements de Berlin depuis 2013.



Près de

85 %

Part des berlinois
locataires de leur
logement.

Quel est le contexte de la hausse des prix du logement à Berlin ?

De 2011 à 2018 le prix de location pour les nouvelles locations a augmenté de 6,47 €/m² à 10,70 €/m². L'évolution démographique à Berlin depuis les années 90 est un point de départ important pour comprendre la hausse des prix du logement. Dans un premier temps, et après une courte période de croissance suite à la réunification de la ville, tout à la fin des années 90 la population de Berlin a commencé à baisser. Puis, l'on observe jusqu'en 2010 une période de stabilité voire d'augmentation modérée de la population. Vers 2011, Berlin a connu un afflux plus important, en particulier avec l'arrivée de personnes en provenance de l'étranger, ce qui a constitué le principal moteur de la croissance démographique actuelle. Sur une période relativement courte, Berlin a vu sa population passer

d'environ 15000 habitants à bien plus de 40000 par an. En même temps, la distribution de permis de construire ainsi que la construction de nouveaux logements ont commencé à augmenter à partir de 2011, mais beaucoup plus lentement que la croissance de la demande.

Existe-t-il une crise du logement à Berlin, et si oui est-ce à cause de la hausse des prix ?

La hausse des prix des logements dans la capitale allemande est très préoccupante par rapport aux prix des loyers, car près de 85 % des habitants sont locataires des logements dans lesquels ils habitent. Malgré une amélioration de la situation, le revenu moyen n'a pas progressé dans la même proportion que la hausse des loyers.

En 2017, environ 40 % des ménages avaient droit à un logement social.

Bien que les loyers soient plus élevés dans les autres villes de l'Allemagne et dans d'autres capitales européennes, le revenu moyen de ses habitants est généralement plus élevé. C'est une différence entre autres. Il est donc plus difficile pour une grande partie de la population berlinoise d'absorber les fortes augmentations de loyer pendant sur un laps de temps plutôt court.

Pendant les années 90, nous étions témoin d'une offre excédentaire de logements, mais au début des années 2000, en raison de la diminution de la population et de l'endettement qui dépassait les 50 milliards d'euros de la ville, on a pris un certain nombre de mesures qui ont un impact sur la situation actuelle: la construction de logements locatifs sociaux a été arrêtée (de 1998 à 2013); les sociétés de logement municipales de Berlin ont vendu environ 100 000 appartements tandis que l'on en a démolé un certain nombre. De ce fait, un grand nombre d'appartements précédemment financés par l'État ne bénéficie plus d'un encadrement des loyers par la ville. Ainsi, le parc de logements sociaux à Berlin a diminué d'année en année. Aujourd'hui la ville est en mesure de mettre un terme à cette baisse du nombre de logements grâce en bonne partie aux nouvelles constructions entreprises par des sociétés de logement appartenant à l'État, des coopératives et des promoteurs privés.

Selon les prévisions, Berlin devrait construire 20 000 nouveaux appartements chaque année d'ici 2030 afin de satisfaire la demande.

Comment Berlin gère-t-elle la crise migratoire ?

D'abord, on peut définir le terme « crise migratoire » comme tous ceux qui arrivent

dans la ville en provenance d'autres régions de l'Allemagne ainsi que d'autres pays, ce qui inclut, sans toutefois s'y limiter, les réfugiés. **Berlin a connu un flux migratoire important au cours des huit dernières années, et nous nous félicitons de cette migration; la migration n'est pas en elle-même le problème. Il s'agit avant tout d'un besoin important de logements afin d'accueillir cette hausse du nombre d'habitants. Pour y parvenir, nous nous concentrons sur la construction de nouveaux logements et sur une réglementation plus stricte de l'immobilier et de la location de biens immobiliers.**

« Selon les prévisions, Berlin devrait construire 20 000 nouveaux appartements chaque année d'ici 2030 afin de satisfaire la demande. »

En ce qui concerne la construction de logements neufs, Berlin se concentre sur l'agrandissement du parc de logements sociaux subventionnés, la structuration et le renforcement des sociétés de logement publiques afin de leur permettre de proposer des logements sociaux à long terme ainsi que l'accélération du processus du repérage et de l'attribution de terrains à usage résidentiel. La ville cherche aussi à renforcer les sociétés de logement à but non lucratif.

Quant à la réglementation, la ville multiplie ses actions depuis 2014. À l'heure actuelle, les principaux instruments appliqués sont les suivants: la désignation de « Zones de Préservation Sociale » dans lesquelles il existe des conditions spéciales pour avoir l'autorisation d'effectuer des rénovations de grande qualité ou

15 %

Taux d'augmentation maximum des loyers sur 3 ans à Berlin.

d'autres modifications majeures. En outre, la ville retient le droit d'acquérir certains biens immobiliers elle-même (ceci concerne actuellement 57 zones à Berlin).

Une nouvelle réglementation de la législation visant les locations est exercée par la ville de Berlin : l'augmentation des loyers est limitée à 15 % au maximum sur trois ans (au lieu de 20 %) ; le locataire est protégé contre la résiliation d'un contrat de location après la conversion d'un appartement loué en logement de copropriété pendant 10 ans (au lieu de 3 ans auparavant) ; un loyer plafonné pour les nouvelles locations à 10 % au-dessus du « niveau de loyer comparatif local ».

À l'initiative de Berlin, une proposition de modifier la loi fédérale réglementant les locations a été soumise au conseil des états fédéraux Bundesrat.

Berlin a légiféré contre l'utilisation de logements comme des locations saisonnières de vacances.

Les terrains appartenant à la ville de Berlin sont attribués uniquement à des sociétés de logement municipales ou bien sont loués à des investisseurs / à des projets dont le concept a été primé lors de concours (« Konzeptvergabe »).

Un dispositif appelé « Le Développement Coopératif des Terres » a été créé et consiste à ce que des investisseurs s'engagent à financer une partie des coûts des infrastructures (jardin d'enfants, école...) dans les nouvelles zones de développement. **Par ailleurs, ils sont tenus de proposer 30 % de la surface habitable construite sous forme de loyers plafonnés ainsi qu'à des ménages à faible revenu.**

Au sujet des réfugiés : en 2018, environ

100 000 réfugiés habitent Berlin, dont une grande partie possède un permis de séjour ou jouit du statut de demandeurs d'asile. Actuellement, approximativement 22 000 réfugiés sont répartis dans 86 logements collectifs. Certains de ces logements sont des constructions modulaires légères, créées à l'initiative de la direction du Sénat de Berlin pour le développement urbain et le logement dans le cadre du programme Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften (BENN). **Au cours des deux années à venir, 20 autres ensembles de modules seront érigés. Afin d'aider à l'assimilation des réfugiés, 20 centres de gestion de l'intégration ont été créés à proximité de logements destinés à des réfugiés par le BENN. En 2017 et 2018, 14 centres ont vu le jour.**

Dans ce contexte, quelles initiatives de solidarité la ville de Berlin a-t-elle prises ? Comment ? Ont-elles été bien accueillies par les Berlinoises ?

Le programme BENN a été mis en œuvre par la direction du Sénat de Berlin du développement urbain et du logement en étroite collaboration avec les différents quartiers de Berlin et devrait durer jusqu'à la fin de 2021.

BENN apporte son soutien sur la base du volontariat à des projets engagés. Il favorise aussi la participation et les initiatives de résidents. Les propositions faites par des riverains et des réfugiés peuvent être réalisées avec l'aide de moyens matériels fournis dans le cadre de ce programme. Il existe un autre programme du Sénat de Berlin qui s'appelle le « Freiwilliges Engagement in Nachbarschaften » (FEIN), grâce auquel des moyens matériels sont également disponibles pour soutenir les actions de bénévoles. Il faut dire que les

bénévoles à Berlin sont très nombreux et le soutien aux programmes est le bienvenu.

Les équipes de BENN œuvrent pour définir les processus de participation, développer des réseaux et susciter de la coopération. Les équipes disposent de bureaux dans les quartiers et gèrent un budget pour promouvoir les activités et les projets. C'est encore BENN qui incitent les habitants, qu'ils résident depuis longtemps à Berlin ou qu'ils soient nouvellement arrivés, à mener à bien des projets en commun. D'autre part, les actions du programme visent à renforcer la cohésion sociale de ces quartiers. Finalement, les réfugiés se font aider pour concevoir leurs propres chemins de vie. Les quartiers de la ville, partenaires du programme BENN, apportent leur soutien à ces actions diverses.

BENN fait partie intégrante de la stratégie globale du Sénat en matière de sa politique relative aux réfugiés. Le représentant du Sénat pour l'Intégration et les Migrations, en collaboration avec d'autres directions du Sénat, a élaboré en 2018 un schéma national (pas global) d'intégration et de participation des réfugiés. Afin d'enrichir ce schéma, la qualité de vie et les conditions de vie des réfugiés ont été étudiées en y impliquant les mairies de quartiers, les associations qui s'occupent de migrants et les associations de bénévolat. D'ailleurs, des objectifs et des mesures

spécifiques ont été définis ensemble pour améliorer la situation des réfugiés. La direction du Sénat pour le développement urbain et le logement a mis en place un groupe de travail composé d'experts sur « l'intégration dans l'espace social ».

« La qualité de vie et les conditions de vie des réfugiés ont été étudiées en y impliquant les mairies de quartiers, les associations qui s'occupent de migrants et les associations de bénévolat. »

Les deux programmes BENN et FEIN sont la preuve que le renforcement de la participation citoyenne constitue un élément important de la stratégie de la ville de Berlin.

Pour aller plus loin, nous avons engagé un processus public qui vise à élaborer un nouveau cadre de la participation des citoyens au développement urbain.

Il faut dire que les Berlinoises accueillent favorablement les initiatives qui sont prises ainsi que les divers programmes mis en place. Ils sont volontaires lorsqu'il s'agit d'y participer et, en plus, ils s'attendent fortement à ce qu'on les implique. Par conséquent, nous continuerons à développer de telles initiatives. ■

Entretien avec Pierre Mansat

Ancien adjoint au maire de Paris et délégué général de « La Ville en commun »

Pierre Mansat est désormais délégué général de « La Ville en commun », association de réflexion sur les politiques publiques locales, pour la transformation sociale, qui réunit une diversité d'acteurs: élus, citoyens, chercheurs, professionnels, scientifiques, etc.

Auparavant, il a été adjoint au maire de Paris, en charge de la Métropole du Grand Paris.



Et Ingrid Nappi-Choulet

Professeur-titulaire de la Chaire Immobilier & Développement durable à l'ESSEC Business School

Ingrid Nappi-Choulet est chercheur et professeur à l'ESSEC, titulaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable qu'elle a créée en 2003. Habilitée à diriger des recherches en gestion et en aménagement-urbanisme, elle enseigne l'économie et le management de l'immobilier. Elle a écrit de nombreux articles sur les cycles immobiliers et sur le management de l'immobilier d'entreprise. Elle est l'auteur de plusieurs ouvrages. En 2018, elle a créé la Chaire Workplace Management, toujours à l'ESSEC, pour étudier les espaces de travail.



© Gaëlle Dupret

Paris est-elle une ville solidaire ?

Pierre Mansat: Paris compte parmi les villes les plus chères au monde. À titre d'exemple, un appartement du 16^e arrondissement s'est récemment vendu à 50000 €/m². On assiste à

une accélération du phénomène de dualisation: d'un côté une ville attirant des gens très aisés, et l'investissement de la finance internationale. De l'autre des habitants aux salaires moyens, ayant pour seul horizon pour rester à Paris

que d'espérer accéder à un logement social tant les prix et les garanties pour la location dans le privé se sont envolés et l'accès est devenue inabordable pour qui ne gagne pas 10 000 €/mois.

Du fait de cette cherté de l'immobilier et d'un cadre de vie perçu comme peu qualitatif, la capitale française est une ville que l'on veut quitter.

Une étude réalisée l'été dernier révèle que plus de huit cadres franciliens sur dix envisageraient de quitter la région parisienne¹⁹. Parmi les personnes interrogées, 55 % se disent insatisfaites de leur vie dans la région capitale, avec en tête des raisons invoquées, le coût de la vie (77 %), 9 % plus élevés qu'en province (1), le temps de transport (56 %, 7 cadres sur 10 ayant plus d'une heure de transport pour rallier leur lieu de travail) et le manque de proximité avec la nature (54 %). Après une période d'augmentation de la population (2001/2010), la population de Paris a perdu plus de 60 000 habitants entre 2011 et 2016, ce qui représente la population d'Issy-les-Moulineaux ou celle du 5^e arrondissement.

Parallèlement, on ne peut pas dire que la ville solidaire ait été un thème important de la réflexion politique sur le Grand Paris. Jusqu'à une période récente et les travaux sur le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement et le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), il a été très difficile d'avoir des échanges sur le sujet et de dégager des orientations fortes. Au moment de la création de la Métropole du Grand Paris, ont été privilégiées des thématiques telles l'attractivité économique, le transport, etc., au détriment de l'inclusion ou la solidarité urbaine. Seules les

équipes d'architectes-urbanistes de la consultation internationale (2008/2010) « Le grand pari de l'agglomération parisienne post-Kyoto » ont fait de ce sujet un chapitre important de leurs contributions souvent à travers l'approche des mobilités.

Que signifie pour vous le terme de « ville solidaire » lorsqu'il s'agit de la thématique du logement ? Depuis combien de temps traitez-vous de sujets relatifs à ce terme ?

P.M.: Je m'occupe de questions relatives à la thématique du logement, dans une perspective de ville solidaire, depuis les années 90 où, dans le XX^e arrondissement de Paris, je participais aux luttes pour le maintien des habitants des quartiers populaires (Belleville) ou contre le mal-logement (Place de la Réunion et création de Droit au Logement). J'ai également été impliqué dans des opérations de réhabilitations et destruction-relogement, par exemple sur le quartier des Fougères (20^e). Suite à mon élection en tant qu'adjoint au maire de Paris, en 2001, je me suis senti davantage concerné par cette problématique. Selon moi, la solidarité urbaine, c'est en premier lieu la liberté pour tout un chacun d'habiter là où il a envie de vivre. Cela nécessite de trouver l'équation économique qui le permette, dans un contexte de montée du prix du foncier et de l'immobilier, surtout au cœur de Paris. Actuellement, le montant d'un loyer parisien, très élevé, pèse dans le budget des ménages. La Ville essaye de maîtriser cela, en encadrant les loyers notamment ou en luttant contre la transformation de logements

19 Enquête en ligne réalisée pour le compte de Cadremploi et publiée le 28 août 2018. Cf.

en meublés touristiques, mais il faut reconnaître qu'elle ne dispose pour ce faire que de moyens limités.

« Depuis 2014, face à l'explosion de la précarité en Ile-de-France, Anne Hidalgo a déclaré la lutte contre la grande exclusion sujet prioritaire de son mandat. »

J'ajouterai que pourrait être qualifiée de solidaire une ville qui élargirait sa politique d'offre de logement à toutes les catégories d'habitants, incluant les sans domicile fixe, les réfugiés, etc. Plus de 3600 personnes ont été recensées sans-abri en ce début d'année, chiffre stable malgré l'ouverture de 3000 places d'hébergement supplémentaires par l'État et la ville depuis le dernier comptage, en 2018.

Depuis 2014, face à l'explosion de la précarité en Île-de-France, Anne Hidalgo a déclaré la lutte contre la grande exclusion sujet prioritaire de son mandat. Cette action a été confiée à Dominique Versini, adjointe chargée de toutes les questions relatives aux solidarités, lutte contre l'exclusion, accueil des réfugiés et protection de l'enfance. La lutte pour l'accueil des sans domicile fixe est renforcée, avec la création de milliers de places d'hébergement. Ces décisions entraînent parfois des confrontations. Exemple d'actualité, la mairie centrale a récemment annoncé son souhait de maintenir cinq ans de plus le centre d'accueil d'urgence La Promesse de l'aube, ouvert en 2016 pour les sans-abri à la lisière du bois de Boulogne, nouvelle qui a provoqué la colère d'un certain nombre d'élus et d'habitants du 16^e arrondissement de Paris. Ce centre

d'hébergement géré par l'association Aurore, qui avait déjà suscité une vive polémique au moment de son ouverture, devait initialement être démonté d'ici à la fin 2019.

Enfin, face à la crise migratoire, Paris a pris l'initiative de créer les ressources visant à un accueil digne des réfugiés, venus bien souvent de pays en guerre, contraignant l'État à lui emboîter le pas avec le centre qui avait été édifié porte de la Chapelle.

Quel serait un bon exemple de solidarité urbaine, à la fois dans Paris mais aussi dans le Grand Paris ?

D'abord, la base: que chaque commune participe à la production de logements abordables et fasse en sorte de pouvoir accueillir tous type de ménages et pas seulement les plus aisés. Dès 2001, sous l'impulsion de son maire, Bertrand Delanoë, la municipalité a engagé une politique ambitieuse d'éradication de l'habitat insalubre. Cela a concerné plus de 1000 immeubles, traités en totalité avec le relogement en très grande partie dans Paris de 16000 habitants, quand autrefois, sous les précédentes mandatures, les habitants des quartiers réhabilités étaient gentiment dirigés vers les grands ensembles des villes de la première couronne. Sous l'impulsion de Bertrand Delanoë, Paris a lancé immédiatement un très ambitieux plan de production de logements sociaux. En 2001 Paris comptait seulement 13,7 % de logements sociaux selon les critères de la loi SRU. Aujourd'hui, les politiques de production de logement social sont poursuivies et amplifiées. En dépit d'une situation singulière, la ville fait la démonstration d'une volonté forte en matière de production de logements abordables. En effet, Paris est une ville très construite, très dense,

qui doit veiller à dédier du foncier à la production d'espaces verts et d'équipements de proximité. Malgré tout, la ville, affichait en 2016 un taux de 19,9 %. Cette évolution laisse à penser qu'elle peut atteindre son objectif de 25 % à l'horizon 2025.

Malgré un parc de 780 000 logements sociaux à l'échelle du Grand Paris, représentant environ 25 % des résidences principales de la Métropole, l'offre de logement social y est insuffisante et inégalement répartie. **Pour chaque logement attribué dans la Métropole du Grand Paris (MGP), on compte en moyenne 10 demandes.** Dans les territoires Plaine Commune et Est Ensemble, les logements sociaux représentent plus de 40 % du parc de logements. À l'inverse, Paris, Grand Paris Seine Ouest et Paris-Est-Marne et Bois ont les parts de logements locatifs sociaux les plus faibles (< 20 %). Au sein d'un même territoire, existent parfois de fortes disparités entre les communes. L'Atelier parisien d'urbanisme (APUR), dans une note publiée en décembre 2018, met en avant le cas de Boucle Nord de Seine, dont la commune de Gennevilliers se distingue avec 68 % de logements locatifs sociaux, lorsqu'à Bois-Colombes et Asnières-sur-Seine, la part de logements locatifs sociaux représente respectivement 18 % et 23 % des résidences principales. Cette iniquité territoriale est observable au cœur même de la métropole, à Paris où, en 2015, les logements sociaux SRU représentaient 1,9 % du parc du 7^e arrondissement contre 38,8 % dans le 19^e. Le constat d'un déséquilibre territorial en matière de logements abordables et d'équipements qui avait été fait lors des réflexions sur le Grand Paris reste d'actualité.

Cette problématique est du reste partagée par les autres grandes métropoles européennes. Si nous n'y prenons garde, c'est l'attractivité même de notre territoire qui se trouvera menacée. Une étude de La Fabrique de la Cité²⁰ pose les choses clairement : « Alors que la production de logement dans les villes européennes se trouve entravée par des contraintes tantôt physiques ou topographiques, tantôt réglementaires ou d'ordre politique, alors que le logement abordable se raréfie au point que les ménages à revenus faibles voire moyens voient leur capacité à vivre en ville remise en cause, c'est donc tout le dynamisme des économies urbaines qui se joue aujourd'hui dans cette question du logement abordable. Et pour cause, une ville si attractive qu'elle ne parvient pas à loger ne le restera pas longtemps... »

Vous travaillez au développement du projet du Grand Paris depuis une quinzaine d'années, quelle évolution observez-vous dans l'inclusion des problématiques de logement solidaire, de réduction des inégalités ou d'aide aux personnes en difficultés au programme du Grand Paris ?

P.M : Je travaille au développement du projet du Grand Paris depuis une quinzaine d'années. Par rapport à 2001, je fais le constat d'une augmentation importante de la prise en compte de la crise du logement (pour rappel, on dénombre 490 000 ménages inscrits comme demandeurs d'un logement social dans l'une des 131 communes de la Métropole fin 2016, dont 28 % déjà logés dans le parc social). Cette prise de conscience de la gravité de

25 %

Part de logements sociaux envisagée à Paris pour 2025.

780 000

Le nombre de logements sociaux dans le Grand Paris.

490 000

Le nombre de ménages inscrits comme demandeurs d'un logement social dans l'une des communes de la MGP en 2016.

la situation est signe d'une évolution positive puisqu'elle implique l'inclusion des problématiques de logement solidaire, de réduction des inégalités ou d'aide aux personnes en difficultés au programme du Grand Paris. Cependant, on reste loin du compte et les stratégies du Grand Paris, matérialisées par le Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), ne vont pas assez loin dans l'encadrement de la production de logement social et du parcours résidentiel des Franciliens. Beaucoup de communes manquent encore à leurs obligations en matière de production de logement social. Afin de contribuer à rééquilibrer la répartition du parc de logements locatifs sociaux, il serait judicieux que le PMHH comporte l'identification des zones de déficit de logement social. Malgré un engagement croissant de la part des maires, il reste par ailleurs nécessaire de produire des places d'hébergement d'urgence, réparties au sein du Grand Paris, ces dernières étant actuellement concentrées dans certains arrondissements de Paris. Enfin, l'on se doit de ne pas oublier les nouveaux visages de l'exclusion (familles avec enfants à la rue, femmes, jeunes, etc.). Eux aussi devraient pouvoir avoir accès à une prise en charge adaptée.

« Beaucoup de communes manquent encore à leurs obligations en matière de production de logement social. »

Quel est le rôle des institutions publiques par rapport aux initiatives privées pour rendre les villes plus solidaires ?

P.M : Les initiatives privées, à l'exception de quelques initiatives récentes, ne prennent pas suffisamment en compte la question de la solidarité dans la production de logement. Il est donc nécessaire que les collectivités agissent pour l'encadrer. En tant qu'institution publique, la ville de Paris a un rôle à jouer dans la construction d'une solidarité urbaine. Consciente de cela, la municipalité a pris l'initiative d'introduire une proportion obligatoire de logements sociaux dans toute opération de logements, action reprise par d'autres collectivités par la suite. Paris attire des investissements étrangers, phénomène qui engendre du surenchérissement. Au regard de sa situation de ville-

monde, la capitale pourrait trouver sa solution à grande échelle : celle du Grand Paris. Le Grand Paris offre la possibilité d'un parcours résidentiel adapté : on commence sa vie à Paris, on en part pour une commune limitrophe lorsque l'on a des enfants, on y revient plus tard, etc. On ne peut créer une ville solidaire si chacun reste dans sa limite communale. Cela occasionne de la ségrégation.

D'autres pistes doivent aussi être étudiées. Je pense à ce qui a été mis en place par certaines communes du Grand Paris confrontées à une augmentation vertigineuse des prix de leurs logements. Des outils telles que les Chartes Promoteurs, mis en œuvre à Bagneux, Montreuil et

d'abord historiquement à Saint-Ouen, ont permis et permettent encore de maîtriser les prix de sortie des logements neufs. Cette maîtrise n'est que temporaire puisqu'à la première revente, les prix s'ajustent avec ceux du marché, mais cela permet quand même à un plus grand nombre de personnes d'accéder à la propriété. Les communes du Grand Paris pourraient avoir une approche concertée sur cette question... Autre piste à privilégier, la vente des charges foncières à prix fixes et non au mieux disant. Cette politique de mise en concurrence des charges foncières a provoqué une inflation colossale des prix de sortie des logements. Comprenez-moi bien, je n'ai rien contre le fait que les collectivités valorisent au mieux leurs actifs. Mais cette valorisation ne doit pas conduire à une ville ségréguée et qu'au final on désire quitter. Les collectivités doivent être les garantes et les actrices du Grand Paris Solidaire.

Enfin, je ne peux que m'étonner que ni Paris ni le Grand Paris n'aient saisi l'opportunité de créer un Organisme de foncier solidaire (OFS) à l'échelle de la métropole en y associant par exemple l'établissement public foncier d'Île-de-France. Ce type d'outil, qui offre une forme de portage foncier de long terme, permet de lisser le coût des terrains sur un plus grand nombre d'années pour les accédants. Du coup, les prix de sortie sont bien moindres que lors d'une accession classique. Les accédants sous plafond de ressources PSLA sont propriétaires des murs, l'OFS du foncier, et le prix des logements reste abordable même en cas de revente. Lille, Rennes ou même encore Besançon étudient ou ont mis en place de manière ambitieuse ce dispositif de maîtrise foncière et accession abordable. N'en serait-on

pas capable ici ? Cela aurait du sens à l'heure où le prix des terrains flambe autour des gares du Grand Paris Express... À moins que l'on ne veuille continuer sur la même lancée ?

Pourquoi avoir pris part au projet du Grand Prix ESSEC de la Ville solidaire et de l'Immobilier responsable® ?

P.M. : Qu'une grande école de commerce comme l'ESSEC, que l'on imagine très peu tournée vers des sujets sociaux, se préoccupe de cet enjeu m'a vivement intéressé. J'y ai vu un signe très encourageant. C'est pourquoi j'ai pris part au projet du Grand Prix ESSEC de la Ville solidaire et de l'Immobilier responsable®. Le mérite en revient au professeur Ingrid Nappi-Choulet, qui est à l'initiative de ce prix.

Comment définiriez-vous une "ville solidaire" et un "immobilier responsable" ?

Ingrid Nappi-Choulet : Une ville solidaire est une ville inclusive, qui se préoccupe de ceux qui sont dans le besoin, qui encourage les rencontres pour favoriser le lien social entre ses habitants, qui met en place des projets permettant à tous de se sentir appartenir à cette ville, sans distinction d'aucune nature.

L'immobilier responsable, quant à lui, définit des constructions soucieuses du bien-être des habitants (des logements, des bureaux, des locaux commerciaux, scolaires, des habitants de la ville dans sa globalité en somme) tant du point de vue de l'efficacité énergétique, de la modularité, de la réponse de l'offre à la demande, du souci d'offrir des espaces décents à chacun d'entre nous.

Finalement, je crois qu'une ville solidaire constituée d'un immobilier responsable sont tout ce à quoi nous avons tous droit.

Quelles ont été vos motivations à lancer le Grand Prix ESSEC de la Ville Solidaire et de l'Immobilier Responsable ?

I.N-C : Je suis professeur depuis de nombreuses années, professeur en économie et management de l'immobilier, et je suis passionnée par mon métier. Mais, il arrive un moment où l'on aspire à un peu de nouveauté et surtout, notamment avec la tendance actuelle de situation sociale tendue, j'ai ressenti l'envie de faire quelque chose qui comptait et qui soit en rapport avec mon activité.

Dans mon métier, je rencontre beaucoup de jeunes, futurs professionnels de l'immobilier, qui sont attirés par l'appât du gain, qui associent « immobilier » à « spéculation » et « plus-value ». Or, pour moi, lorsque j'ai souhaité enseigner dans le domaine de l'immobilier, l'idée n'était pas du tout de leur transmettre ces valeurs.

Aujourd'hui, je souhaite recentrer ma façon de voir l'immobilier comme un moyen d'aider et d'inclure plutôt que l'inverse en creusant des écarts de richesses entre ceux qui peuvent se

permettre d'investir et ceux qui n'ont même pas les moyens de se loger dignement.

Lorsque j'ai eu l'idée de lancer ce prix, les personnes avec lesquelles j'en ai discuté m'ont immédiatement encouragée à poursuivre et mettre ce projet sur pied. En effet, beaucoup d'initiatives sont lancées mais ne sont pas mises en valeur. Elles restent méconnues alors qu'elles pourraient, non seulement, montrer que l'on peut agir mais également intéresser d'autres acteurs à tel ou tel endroit pour les mettre en place dans leur région.

Pensez-vous qu'un tel prix pourra faire changer les choses au sein même du monde de l'immobilier grâce la résonance qu'il aura ?

I.N-C : Je l'espère, même si les choses sont déjà en train de bouger. On ne le sait pas forcément mais les acteurs de l'immobilier, privés ou publics d'ailleurs, agissent sans forcément communiquer à ce sujet. Il se trouve que depuis quelques mois, la crise du logement est publiquement au cœur des préoccupations et fait beaucoup parler d'elle mais les acteurs, quels qu'ils soient, l'ont prise en compte avant cela. La médiatisation permet peut-être de faire avancer les choses plus rapidement en revanche. Toutefois, il s'agit de mener à bien des projets d'envergure que l'on ne peut pas mettre sur pied en une fraction de seconde et pour lesquels il faut également des fonds, ce qui n'est malheureusement pas toujours simple à obtenir. Si notre prix met davantage en lumière ce problème et contribue à des prises de conscience et des mises en œuvre de projets, alors j'en serai bien entendu ravie.

« Beaucoup d'initiatives sont lancées mais ne sont pas mises en valeur. Elles restent méconnues alors qu'elles pourraient, non seulement, montrer que l'on peut agir mais également intéresser d'autres acteurs à tel ou tel endroit pour les mettre en place dans leur région. »

Comment interprétez-vous l'intérêt que les entreprises portent à ce Prix ?

I.N-C : Je pense qu'elles ont à cœur de montrer leur implication dans les questions sociales, de montrer les projets qu'elles développent en faveur des populations moins avantagées pour se défaire un peu de l'image parfois négative de l'entreprise qui ne cherche qu'à faire du profit et de l'argent sans se soucier des conséquences. En tous les cas, je suis ravie d'avoir une diversité de profils parmi les candidats au Prix, ce ne peut être que plus enrichissant pour chacun d'entre nous et, pourquoi pas, favoriser des partenariats entre acteurs qui ne se connaissaient pas pour mener des projets à bien !

Comment les candidatures que vous avez reçues traduisent-elles la prise de conscience du secteur de l'immobilier sur les sujets du mal logement, des exclusions etc. ?

I.N-C : Nous avons effectivement reçu un certain nombre de candidatures provenant d'acteurs de l'immobilier et qui portent sur des projets sociaux pas forcément médiatisés. Je pense donc que ce Prix, à caractère éminemment social et solidaire, est une belle opportunité pour eux de mettre en lumière leurs démarches solidaires et responsables tout en ayant du sens et sans pour autant en faire de la publicité.

Nous avons par exemple reçu des candidatures portant sur des projets de pensions de familles, d'habitats innovants et solidaires permettant de réinsérer des familles dans le logement tout en les accompagnant ; nous avons également reçu des candidatures mettant en avant des projets en rapport avec l'intégration des personnes âgées ou handicapées ; ou bien encore des

initiatives relatives à la finance solidaire, à l'épargne solidaire.

« Je pense donc que ce Prix, à caractère éminemment social et solidaire, est une belle opportunité pour eux de mettre en lumière leurs démarches solidaires et responsables tout en ayant du sens et sans pour autant en faire de la publicité. »

En tant que professeur, le lancement de ce prix permettra-t-il à vos élèves, destinés à de futures carrières dans l'immobilier, d'intégrer pleinement les problématiques de développement durable et de solidarité ?

I.N-C : Je l'espère ! Je ne peux pas le garantir mais bien sûr j'échange avec mes étudiants sur les projets que je mène et nous travaillons d'ailleurs avec cinq d'entre eux sur ce projet. C'est une très belle opportunité pour eux car ils peuvent découvrir, comme nous, tous ces projets, échanger avec les porteurs de projets et puis, ils prendront activement part à l'organisation de la remise des prix en présence des partenaires du prix notamment, ce qui, je pense, sera une belle expérience pour eux. Je partage généralement toujours les projets de la Chaire avec les étudiants car cela me semble évident de les y inclure, d'autant plus que cela leur apporte de la nouveauté, de nouvelles perspectives et permet également d'ouvrir leur esprit à d'autres horizons. L'immobilier, ce n'est pas que la construction pour vendre, gagner de l'argent ou spéculer comme on peut l'entendre souvent ; **l'immobilier, c'est aussi construire pour permettre aux gens d'avoir un toit et, aujourd'hui,**

compte-tenu de la crise du logement, je pense qu'il est utile de penser l'immobilier autrement, de façon plus sociale et solidaire. J'espère donc réussir à transmettre cela à mes étudiants, leur apporter tous les pans de ce que peut revêtir l'immobilier.

Comment ce prix est-il perçu par les acteurs de la solidarité qui peuvent avoir un regard parfois négatif sur les enseignements et les valeurs de l'ESSEC ? Que répondriez-vous à ceux qui pensent que ce prix est en contradiction avec cette école ?

I.N-C : Au-delà du fait que tout le monde ne connaisse pas obligatoirement l'ESSEC, beaucoup se sont effectivement demandé quel était le lien entre une école de commerce, de management, et la question de la solidarité. D'autant plus qu'elle est, ici, liée à l'immobilier, traditionnellement vu comme un secteur très lucratif. Nous avons donc dû revoir un peu notre communication pour être plus précis sur les tenants et les aboutissants du prix, expliquer qu'il s'agit bien d'un projet de solidarité, adressé à tous types de porteurs de projets et notamment les milieux associatifs, social et solidaire. Après avoir mieux expliqué notre

démarche, nous n'avons eu que des retours extrêmement positifs, d'une belle initiative, porteuse de sens et qui, justement parce qu'elle est portée par l'ESSEC, se veut une belle image de solidarité.

À ceux qui peuvent penser que le prix est en contradiction avec l'école, je répondrais que c'est justement tout l'inverse: l'école, même dans l'enseignement supérieur, est le lieu de l'apprentissage, le lieu où se forment les convictions, où l'on découvre ce qu'est la vie, ce que l'on veut en faire et de quelle manière, et que c'est donc notre rôle d'attirer l'attention de nos étudiants sur toutes les facettes, ici de l'immobilier, des thématiques qu'ils étudient. L'ESSEC regorge d'étudiants qui veulent agir et entreprendre, c'est donc mon rôle de les sensibiliser au fait qu'ils peuvent aussi agir et entreprendre dans l'immobilier responsable et solidaire.

Enfin, humanisme, ouverture et responsabilité sont au nombre des valeurs fondatrices de l'ESSEC. Depuis toujours l'école s'est engagée en faveur de la responsabilité sociétale et enseigne à conjuguer efficacité managériale et responsabilité collective au service du bien commun. ■





© ESSEC Business School - Mai 2019

© Chaire Immobilier et Développement Durable, 2019
Tous droits de reproduction, d'adaptation et d'exécution réservés pour tous les pays.
Réalisé par ESSEC Business School - Cergy-Pontoise

À travers une vingtaine d'entretiens avec notamment des personnalités du milieu social et solidaire, des élus, des professionnels de l'immobilier, ce septième numéro des Cahiers de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC s'intéresse aux crises actuelles du logement et à la solidarité urbaine qui s'érige pour tenter d'y faire face.

Il dresse un constat de la situation du logement en France, en mettant en regard la situation allemande, puis il s'intéresse aux solutions pouvant être mises en place pour y remédier et observe enfin les projets mis en place çà et là pour développer des villes plus solidaires.

Comment endiguer la spirale des logements indécents, insalubres, précaires et du sans-abrisme ? Comment réintégrer les victimes, parfois en marge de la société ? Quelles peuvent-être les nouvelles manières de concevoir le vivre ensemble et de le financer tout en maîtrisant les coûts pour proposer des solutions abordables à ceux qui en ont besoin ? En bref, comment apporter des solutions aux différentes crises du logement (économique, sociale, sociétale notamment) tout en développant la solidarité à l'échelle du quartier et de la ville ?

Cet ouvrage a bénéficié du soutien des six partenaires de la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC : Allianz Real Estate, Frey, Gecina, Perial, Vinci Energies et Vinci Immobilier, ainsi que de celui du MIPIM.

Les Cahiers annuels de la Chaire sont téléchargeables sur www.essec-immobilier.com, rubrique *RECHERCHES/PUBLICATIONS*.



N° ISBN : 978-2-36456-184-7

www.essec-immobilier.com