

Après  
l'État-providence,  
quelles solidarités  
nouvelles contre  
le mal logement ?

FONDATION HABITAT ET HUMANISME - INSTITUT DE FRANCE

---

COLLOQUE MARDI 20 SEPTEMBRE 2011 À L'INSTITUT DE FRANCE





Après  
l'État-providence,  
quelles solidarités  
nouvelles contre  
le mal logement ?

FONDATION HABITAT ET HUMANISME - INSTITUT DE FRANCE

---

COLLOQUE MARDI 20 SEPTEMBRE 2011 À L'INSTITUT DE FRANCE



*Préface par*

---

**JEAN TARRADE**

---

*président du Conseil supérieur du notariat*

---

### *L'innovation juridique au service de la solidarité*

Si le Conseil supérieur du notariat et la Chambre des notaires de Paris ont récemment signé une convention avec Habitat et Humanisme, c'est d'abord parce que les notaires, qui jouent un rôle majeur dans le domaine de l'immobilier, observent quotidiennement la réalité et constatent les difficultés de nos concitoyens. Ils savent combien est cruciale la question du logement pour nombre de nos compatriotes. Ils savent combien le prix du foncier dans nos grands ensembles urbains rend plus difficile l'accès au logement, éloigne les habitants des lieux de travail et suscite nombre de problèmes mettant en cause la cohésion sociale. Ils savent aussi, qu'aujourd'hui les finances publiques ne donnent guère de marge de manœuvre, ni à l'État ni aux collectivités territoriales. Pour toutes ces raisons et pour bien d'autres encore, ils entendent agir en citoyens, contribuer - parce qu'ils sont officiers publics et donc exercent une responsabilité singulière - à la lutte contre le mal logement en faisant preuve de créativité.

Certes, il y a la générosité par la voie des legs et des donations que les notaires connaissent bien. Nous pouvons l'encourager et la faciliter. Mais celle-ci atteint ses limites. D'autant que la fiscalité qui l'accompagne est aujourd'hui mise à mal par les exigences budgétaires d'un État en crise. Il nous faut donc trouver des solutions acceptables pour tous : les propriétaires

qu'ils soient des bailleurs privés ou publics, les locataires et occupants, les collectivités, ou encore les organismes financiers. C'est en travaillant ensemble, les praticiens du droit que nous sommes et les acteurs du logement social, en réunissant nos expériences et nos propositions que nous trouverons des solutions adaptées. C'est par la créativité, la recherche de solutions juridiques et fiscales nouvelles qui apporteront un toit à ceux qui en manquent que nous nous inscrirons dans cette démarche de solidarité.

Ainsi, en faisant plus et mieux, nous créerons de nouvelles formes de solidarité. C'est parce qu'Habitat et Humanisme, fédération créée par le P. Bernard Devert, tente de réconcilier l'économie et le social, l'humain et l'urbain que nous avons décidé de lui apporter notre soutien. Pas par une démarche philanthropique qui est affaire de conscience et de la responsabilité de chacun d'entre nous, mais par une mobilisation de notre capacité d'innovation afin de mettre en place un dispositif de propriété solidaire et concevoir des solutions pratiques adaptées à l'exigence de la situation et aux défis qui nous sont lancés. Parce que plus que jamais, il nous faut concilier le droit de propriété et les réponses à apporter aux attentes des personnes en situation précaire.

*Matin. Ouverture par*

---

## **GABRIEL DE BROGLIE**

---

*chancelier de l'Institut*

---

Messieurs les Ministres, Chers Confrères, Mesdames et Messieurs, Mon Père,

Je suis heureux de vous accueillir pour le premier colloque de la Fondation Habitat et Humanisme, « Après l'État-Providence, quelles solidarités nouvelles contre le mal-logement ? ».

C'est pour moi l'occasion de saluer une nouvelle fondation, une fondation de la troisième génération abritée à l'Institut de France. Il y eut les fondations musées, essentiellement patrimoniales, il y a un siècle. Il y eut les fondations généralistes, en large partie mobilières. Il apparaît maintenant les fondations de réflexion. Ce sont des fondations de flux. Leur grande originalité est d'accompagner plus directement les travaux des académies et de les prolonger en y associant les acteurs engagés de la société civile.

Avant d'aborder la question qui nous réunit, je voudrais, au risque de le mécontenter, rendre hommage au père Bernard Devert et à l'œuvre accomplie depuis un quart de siècle. Nous connaissons l'homme, son énergie, son engagement nourri d'une expérience professionnelle et spirituelle au service des plus démunis. Je n'insiste pas sur ce sujet. Bernard Devert est un homme pragmatique. Aussi peut-être vaut-il mieux parler chiffres.

L'association Habitat et Humanisme a été créée il y a vingt-cinq ans à Lyon. Bernard Devert lui a apporté son soutien et, avec lui, le ministre Roger Fauroux, qui nous fait l'honneur de sa présence aujourd'hui.

Cette association est désormais une fédération comptant 51 associations, 200 salariés, 2 400 bénévoles, 25 000 personnes engagées dans le don et l'épargne solidaire, 14 000 personnes logées depuis sa création, dont plus de 1 600 familles en 2010.

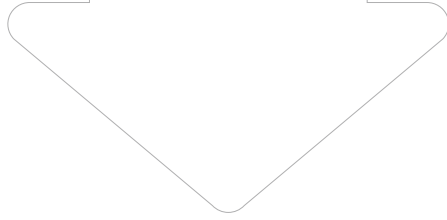
La volonté d'approfondir la réflexion pour inventer des stratégies nouvelles a conduit Bernard Devert à souhaiter la création d'une fondation sous l'égide de l'Institut de France. Il est en effet dans la vocation académique de prêter main-forte à ceux qui œuvrent pour le bien commun. Nous avons accueilli cette idée avec conviction et sans réserve. La Fondation a vu le jour en juin 2009.

Vous aimez, mon Père, définir Habitat et Humanisme comme un mouvement de résistance à l'inacceptable. C'est un terrain qui nous convient, car, à sa façon et avec les moyens qui sont les siens, l'Institut de France est un lieu de résistance : résistance aux accélérations débridées qui agitent notre monde, aux innovations sans lendemain auxquelles nous préférons la réflexion collective et indépendante, plus que jamais nécessaire pour être à la hauteur des grandes questions que nous pose notre époque.

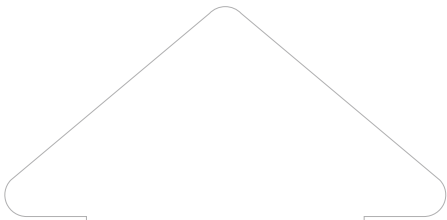
Celle qui nous réunit aujourd'hui est essentielle : en France, actuellement, dans notre société de confort et d'abondance, le nombre de personnes connaissant des conditions d'habitation précaires, exigües, éloignées, insalubres s'accroît. Que faire ? Comment réconcilier l'humain et l'urbain ? Comment éradiquer le mal-logement, autrement dit, dans la plupart des cas, la précarité, l'échec, le malheur ? La question est obsédante parce qu'elle est cruelle et cruciale.

Je remercie chacun d'avoir répondu à l'invitation de la Fondation Habitat et Humanisme. Je formule des vœux pour la pleine réussite de sa démarche. Je suis persuadé que votre expérience et votre détermination nous permettront de frayer des mouvements nouveaux.





# État des lieux : un portrait du logement



## GÉRARD BONOS

---

*directeur de Radio Classique Info*

---

J'ai créé l'information économique de Radio Classique et l'ai dirigée durant une vingtaine d'années. Aujourd'hui, je travaille pour La Chaîne Parlementaire-Public Sénat. M. le Chancelier a dit que la question du logement est un puits sans fond. Dans notre jargon, on dit qu'il s'agit d'un marronnier. Les journaux et les magazines abordent souvent le prix de l'immobilier. La semaine dernière, *Le Parisien* montrait l'extrême complexité de la situation, notamment pour les étudiants qui ne trouvent pas de logements à la veille de la rentrée universitaire.

Cette matinée sera consacrée à l'état des lieux. Il faut en passer par là pour avoir une vision claire avant d'envisager les pistes possibles, qui seront évoquées cet après-midi.

Trois personnalités interviendront pendant cette première table ronde. Roger Fauroux, ancien ministre de l'Industrie, du Commerce extérieur et de l'Aménagement du territoire, a été aussi président de Saint-Gobain. En collaboration avec Bernard Devert, il a dirigé l'édition de l'ouvrage *En finir avec le mal-logement, une urgence et une espérance*, publié l'année dernière aux éditions du Cerf.

Xavier Emmanuelli a été secrétaire d'État chargé de l'action humanitaire d'urgence. Il est le fondateur du SAMU Social. Son dernier ouvrage, *Au seuil de l'éternité*, est paru chez Albin-Michel en 2010.

Jérôme Vignon est président de l'Observatoire national de la Pauvreté et de l'Exclusion sociale et de l'Observatoire de la Précarité énergétique. Il préside aussi les Semaines sociales de France.

## ROGER FAUROUX

---

*ancien ministre de l'Industrie, du Commerce extérieur et de l'Aménagement du Territoire*

---

Monsieur le Chancelier, je vous remercie de m'avoir confié la présidence. Je vous remercie également d'avoir bien voulu, en collaboration avec Habitat et Humanisme, le père Devert et ses collaborateurs, organiser et préparer cette rencontre aujourd'hui. Je vous remercie enfin de nous accueillir à l'Institut.

Évoquer en ce lieu illustre la face cachée et peu honorable de notre société d'abondance qu'est le mal-logement est un symbole fort et – si j'ose dire – subversif. Vous avez employé le mot de « résistance ».

Le programme nous invite à tracer le « portrait » du logement. La tâche est embarrassante. Il n'y a pas un portrait, il y en a plusieurs et il n'est pas possible de les superposer car ils sont en grande partie contradictoires.

D'un côté, des entreprises de construction sont puissantes et efficaces. L'effort collectif de financement se chiffre, d'année en année, en dizaines de milliards d'euros par an et le parc HLM est en croissance continue depuis un demi-siècle.

D'un autre côté, les chiffres relatifs au mal-logement sont massifs. Ils sont difficiles à cerner. Il s'agit en effet d'une foule diffuse, comprise entre 2,5 et 3 millions de personnes, selon les évaluations. Ce groupe est à mi-chemin entre le prolétariat et, de plus en plus, la classe moyenne. Ni les uns ni les autres ne bénéficient d'une expression sociale ou d'une politique unifiée. On y trouve des salariés et des assistés, des jeunes sans emploi, des vieillards isolés, des mères célibataires et des familles nombreuses. Tous sont bien davantage soucieux d'avancer sur les listes

d'attente des mairies ou des offices d'HLM que de faire une révolution. À l'intérieur des statistiques, nous trouvons une collection d'histoires individuelles, calamiteuses en général qui, pour être significatives, doivent être élucidées. C'est le premier objet de ce colloque.

En préambule, je voudrais vous faire part de trois impressions que je ressens en abordant cet immense problème.

Nous plaignons, à juste titre, les réfugiés du tiers monde, mais, souvent, les délogés de notre monde, réputé prospère, égalitaire et fraternel, sont ignorés, notamment par les médias. Rien n'est pire que d'être sans abri, reclus dans sa solitude et exilé dans son propre pays.

Dans une société très organisée comme la nôtre, ne pas disposer d'une adresse susceptible d'être présentée à un policier, à un instituteur, à un employeur éventuel, c'est être nulle part et ne compter pour rien. C'est ce dont témoignent les personnes qui se trouvent dans cette situation et qui veulent bien s'exprimer, ce qui est rare. Être sans adresse, c'est être voué à un enchaînement de calamités successives propres à ruiner la santé physique et morale des familles et des individus.

Devant un gâchis aussi énorme, social, humain et économique, la première réaction d'un citoyen honnête est d'interpeller tous ceux qui détiennent une autorité dans ce pays et de s'interpeller soi-même, chacun ayant un devoir à remplir pour mettre fin à cette situation.

Mais crier au scandale ne suffit pas. Nous attendons aussi des acteurs de ce combat, en particulier venant du milieu associatif, pour que, forts de leur expérience du terrain, ils contribuent à la recherche de solutions. C'est aussi la raison d'être de notre rencontre d'aujourd'hui.

La plus urgente des priorités est la lutte contre la hausse continue du coût de la construction – vous y avez fait allusion – qui assèche les trésoreries publiques ou privées. Nous en savons quelque chose. Fait plus grave encore, cette hausse désolvabilise – comme on dit maintenant – les candidats à un logement, même ceux qui, jusque-là, se croyaient aisés.

Le mal-logement est le produit de la spéculation – qu'il serait possible de juguler –, ainsi que de la survalorisation de la pierre, valeur refuge pour les Français. Mais la cause essentielle de cette déstabilisation fondamentale du marché est, pour employer le jargon des promoteurs, la hausse continue du foncier, c'est-à-dire du terrain constructible. Par nature, ce bien collectif est limité et non substituable, au contraire d'autres matières premières. Or, dans certaines zones urbaines, il est aujourd'hui en voie d'épuisement. On parle abondamment d'énergies primaires, mais on parle un peu moins d'une matière première aussi essentielle à la poursuite de la vie humaine : le terrain sur lequel construire un abri.

Ce mouvement de fond ne peut pas être contrarié par les seuls mécanismes des lois du marché, encore que quelques acteurs semblent y consentir. Il faut dire avec force que l'État doit revenir dans le jeu. Certes, il le fait, mais sa démarche est encore hésitante et, visiblement, il peine à obtenir la mise en œuvre de l'imposante législation qu'il a conçue depuis des décennies, de la loi fondamentale qui porte le nom de Louis Besson (que nous aurons le plaisir d'accueillir cet après-midi) jusqu'à la loi SRU de 2000 et ses récentes mises à jour.

D'autres étapes sont nécessaires. Il s'agit de replacer justement le curseur entre le pouvoir de l'État et celui des autres acteurs publics ou privés que nous sommes, et, plus largement, entre solidarité et liberté.

Nous sommes confrontés à un problème de cohésion sociale. Tous les observateurs – je crois qu'ils ont raison – mettent en cause l'individualisme grandissant des Européens, dont il est inutile d'élucider les causes nombreuses. Cet individualisme est censé miner le pacte social. C'est probablement vrai.

Inutile d'être marxiste pour évoquer les forces économiques sous-jacentes en cause dans la formation d'un urbanisme de ghetto. La hausse différentielle des prix de la construction suivant leur localisation a créé un système de zones d'habitat concentriques dans lesquelles les plus démunis sont régulièrement relégués au plus loin des emplois et des services. Il en résulte un régime de stratification sociale, pour employer un terme poli. Un terme plus exact serait celui d'« apartheid ». Ce régime est aux antipodes des valeurs de fraternité et d'égalité que nous affichons.

La Fondation Habitat et Humanisme n'est pas seule à ne pas ménager ses efforts en vue de reconstruire un habitat équilibré qui a peut-être existé autrefois, où cohabiteraient, dans le même quartier, des bourgeois sans histoire, des familles et des personnes en panne de logement, d'emploi et de considération. Pour y parvenir, il faut de la patience, de la ténacité, de la générosité et – ce que l'on dit moins – du savoir-faire, afin de vaincre la tendance générale de nos concitoyens à rester entre soi, quelle que soit la classe sociale à laquelle ils appartiennent. C'est le cœur de métier de notre Fondation.

Avant de conclure, je voudrais revenir au titre de notre colloque. Je ne crois pas que nous soyons véritablement dans « l'après État-Providence ». Dans ce domaine, il n'y a pas « d'avant » et « d'après ». Il y a une société qui bouge peut-être plus rapidement que dans les périodes précédentes et qui invente sans cesse de nouvelles formes de pénurie. Il nous revient donc d'imaginer – si possible au même rythme – de nouvelles formes de solidarité.

## XAVIER EMMANUELLI

---

*ancien secrétaire d'État chargé de l'action humanitaire d'urgence*

---

Je ne dispose pas de chiffres ou de statistiques sur l'état des lieux. Je peux cependant vous dire qu'il y a une grande pénurie de logements mais aussi une dramatique pénurie d'imagination.

Au lieu de s'intéresser avant tout aux populations, on s'intéresse d'abord aux règles pour essayer d'y faire correspondre des situations. C'est le cas dans le domaine de l'exclusion. On essaie de faire coïncider les demandes et les besoins des gens avec des procédures et des règlements. C'est ainsi que naît un malentendu.

Être en marge de la société, voire en être exclu, signifie forcément rencontrer des problèmes d'ordre sanitaire, c'est-à-dire physiques et psychiques.

Les gens en situation précaire et d'exclusion souffrent, par exemple, de problèmes de compréhension ou d'appréhension du temps. L'école de Chicago a établi une distinction entre temps monochrome et temps polychrone. De quoi s'agit-il ? Nous le savons, quelqu'un de bien inséré dans la société peut faire mille choses à la fois et mener de front plusieurs projets (élever ses enfants, faire du golf, aller à l'université, etc.). En revanche, une personne confrontée à la précarité a une seule préoccupation, qui se résume à une question : « Comment vais-je m'en sortir ? » Elle ne peut pas investir le futur et se trouve cantonnée dans un présent répétitif. C'est la grande différence entre ceux qui sont exclus et ceux qui sont inclus.

Cette dramatique rupture de la chronologie fait que le problème n'est pas seulement politique et social. Quelqu'un qui est exclu, en souffrance, se pose les questions suivantes :

« Où vais-je dormir ? Où vais-je manger ? Où vais-je me laver ? Comment faire les démarches ? » Si un rendez-vous est donné dans trois mois, que représente cette durée ? Comment se rendre à ce rendez-vous ? Ce sont des phénomènes identiques à ceux qu'entraîne le vieillissement.

Je vous parle en clinicien. Les personnes fragiles, sans logement et qui n'ont pas accès au logement, rencontrent inévitablement ce type de problème. Les livres du XIX<sup>e</sup> siècle racontent volontiers l'arrivée dans les villes de jeunes hommes venus de la campagne. La première des pathologies dont ils souffraient était la tuberculose. Ils contractaient aussi la typhoïde ou les salmonelloses. Il faut se rappeler les épidémies de choléra du début du XIX<sup>e</sup> siècle. Ces maladies infectieuses sont aujourd'hui encore une préoccupation et on dit qu'il y a un grand retour de la tuberculose ; en fait, il ne s'agit pas d'un retour : nous avons seulement baissé la garde.

La problématique de l'exclusion et du logement est transverse : elle est médico-psycho-sociale et nécessite l'intervention de différents acteurs. Certains prétendent que le passage de la rue au logement obéit à une linéarité et que, dès lors, l'hébergement constituerait un contresens et serait inutile, mais tant que les personnes souffrent de la pathologie de la non-compréhension du temps, de l'espace, de leur propre corps, elles ne peuvent pas avoir accès au logement. Cela tombe bien : il n'y en a pas.

L'absence de mixité sociale est un autre problème. Nous savons bien qu'elle ne s'opère pas naturellement. Je me souviens du village où j'habitais quand j'étais enfant. Les habitants s'entendaient bien, les enfants allaient et venaient. Mais quand un nouvel habitant venait s'installer, il avait beau faire ses courses, rencontrer des gens, il demeurait un étranger pendant des années, un suspect. Étant donné les différences qui existent actuellement dans les perceptions culturelles et environnementales, il n'est pas possible que se mette en place une mixité sans qu'elle soit surveillée et dirigée. Le vivre-ensemble n'est pas automatique. « Mixité sociale » ou « exclusion » sont des mots qui recouvrent des réalités très différentes. Ils fonctionnent comme des mythologies.

Nous ne disposons pas des outils adéquats pour agir. Notre monde étant un monde du présent, du présent perpétuel et les mythes ou les symboles susceptibles de nous lier sont inopérants. Notre monde sera citadin et sera celui des migrations, ce sera un monde en mouvement.

Comment le problème du logement doit-il être abordé dans ces conditions ?

## JÉRÔME VIGNON

---

*président de l'Observatoire national de la pauvreté  
et de l'exclusion sociale et de l'Observatoire de la précarité énergétique*

---

Je vais paraphraser avec des chiffres ce qui vient d'être souligné de manière excellente par Roger Fauroux et Xavier Emmanuelli.

Il n'est peut-être pas inutile de vous les donner à méditer au début de notre réflexion. Les chiffres du mal-logement illustrent le premier paradoxe que je voudrais souligner. Il y a longtemps, l'appel de l'abbé Pierre a bouleversé notre conscience de l'importance du logement en général et du logement social en particulier. La loi de 1998, dont un des initiateurs, le professeur Bouchet, est parmi nous, proclame que l'exclusion et la pauvreté sont les conséquences d'un déni de droit. Ainsi que le disait Xavier Emmanuelli, notre pays porte très fortement la conscience du caractère aigu et central des droits fondamentaux comme étant la boussole véritable de tout projet de cohésion sociale et de vivre-ensemble.

Il existe une grande porosité entre, d'une part, la société civile actrice sur le terrain, généreuse et novatrice et, d'autre part, les pouvoirs publics et politiques. Le concept de mal-logement, que je vais décliner maintenant, émane de la société civile. Le rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre est placé sous le signe de la mesure du mal-logement. Mais le mal-logement est aussi un concept officiel adopté par le Conseil national de l'Information statistique. Les plus hautes autorités politiques et administratives utilisent ce concept, qui vient de la société civile, pour comprendre, mesurer et combattre, dans toutes ses dimensions de complexité humaine, politique, culturelle, sociale et économique, ce mal-logement qui traduit une inapplication ou une application incomplète des Droits de l'homme.



Malgré ce consensus ancien et fortement ancré dans notre pays, comment se fait-il que la situation reste à bien des égards très défavorable – le mot est faible – et, pour une partie de la société civile, scandaleuse ?

Regardons la situation avec un souci d'équité devant les chiffres. Ceux que je vais évoquer font l'objet d'un large consensus.

61,4 millions de personnes résident dans des logements en France. Le parc de logements de résidence principale, considérable, compte 26 millions de logements. 3,2 à 3,6 millions de personnes sont en très grande insécurité et nécessitent une action urgente. Ces chiffres, incontestables, qui émanent de la Fondation Abbé Pierre et de la dernière estimation de l'INSEE (janvier 2011), décrivent une moyenne pendant les dix dernières années.

Environ 5% de la population française méritent une attention prioritaire au regard du combat contre le mal-logement. Pour la Fondation Abbé Pierre, s'y ajoutent environ 5 millions de personnes en logement difficile. Ce chiffre est discuté, mais on peut l'expliquer clairement. Il s'agit de personnes contraintes de vivre chez un tiers, notamment dans leur famille, ou de jeunes qui, après l'âge de 25 ans, vivent encore chez leurs parents parce que les logements proches de leur lieu de travail sont trop onéreux. Il peut s'agir aussi de personnes vivant en surpeuplement effectif. Au travers de ce seul indicateur, les conditions de logement de ces personnes sont considérées comme difficiles et ne devant pas durer.

Au total, en prenant en compte la version étendue, 8 à 9 millions de personnes mériteraient une attention prioritaire au titre du refus du mal-logement.

Roger Fauroux a dit qu'il manquait des logements malgré l'accroissement du parc privé et social. Combien en manque-t-il ? Environ de quoi loger 8 millions de personnes. Il ne s'agit pas seulement de créer des logements supplémentaires, mais aussi de remettre aux normes et d'améliorer la qualité de ceux existants. Le déficit structurel est chiffré à environ 900 000 en France. Il faudrait un rattrapage de 150 000 logements supplémentaires par an pendant 6 ans. Ce chiffre est à comparer aux 350 000 que l'on construit actuellement. L'effort est important, mais pas démesuré.

Entrons dans les détails pour comprendre où se trouve le mal-logement. Il convient de nuancer l'analyse. L'effort accompli depuis des années, notamment depuis une dizaine d'années, se traduit au total et en moyenne par une diminution de la proportion de logements véritablement insalubres et sans confort dans le parc de résidences principales françaises (environ 1,5 % actuellement contre 4 % il y a une dizaine d'années).

De même, concernant le surpeuplement, on constate une diminution de la moyenne du

nombre de personnes par logement. Ces chiffres moyens ne sont pas forcément très parlants, mais il faut comprendre que, selon les enquêtes « logement », les chiffres sont passés, en 6 ans, de 2,5 à 2,3 personnes par logement. Ce n'est pas rien. Le diagnostic est complexe car cette donnée recouvre une très forte augmentation de la proportion de logements sous-peuplés. En effet, près de 50 % des résidences principales en France sont sous-peuplées, c'est-à-dire qu'elles disposent de une à deux pièces de plus que ce qui est considéré comme normal. Cette donnée recouvre aussi une augmentation du surpeuplement chez les ménages les plus pauvres.

C'est là que réside la difficulté du mal-logement : l'augmentation des inégalités malgré l'effort général d'accroissement du parc social et privé. Un des signes les plus marquants de cet accroissement est la difficulté grandissante des ménages pauvres à assumer le prix de leur loyer. Pour la moyenne des locataires, le taux d'effort (coût du loyer après déduction des aides par rapport au revenu total) est à peu près stable (16,6-16,7 %, soit 1/6<sup>e</sup>) et tout à fait acceptable au regard des normes internationales. Ce taux est acceptable et permet à la moyenne des Français d'emprunter. En revanche pour les personnes à faibles ressources, du premier quintile, qui se situent dans les 25 % de revenus les plus faibles, donc au bas de l'échelle, cet effort a sensiblement augmenté depuis le début de la décennie (23 % à 26 %). Pour les locataires les plus modestes du parc privé, qui accueille de nombreux locataires pauvres, cet effort, déjà très élevé, passe de 34 % à 39 %. Non seulement les normes admissibles pour vivre décemment sont dépassées, mais, en plus, ce dépassement s'accroît.

Un rapport du Secours catholique mentionne des statistiques portant sur les 10 000 ménages vraiment pauvres, sensiblement au-dessous du seuil de pauvreté. Sans tenir compte de l'aide au logement, la ressource médiane de ces ménages est de 759 euros par mois. Sur ces 759 euros, il y a 20 % résiduels, ce qui reste une fois reçue l'aide au logement. L'énergie représente 10 %. Le total des dépenses obligatoires représente 67 %, soit les deux tiers des ressources des ménages les plus pauvres. Il reste 265 euros pour tout le reste, en principe facultatif. Le solde final est négatif du fait des charges de la dette. Les ménages dont nous parlons s'endettent en moyenne chaque mois de 120 euros supplémentaires. Dans cette situation instable, l'augmentation du taux d'effort lié au logement (augmentation du loyer et des charges) est sans doute la source principale de précarisation.

Le constat est complexe et mitigé. Dans l'ensemble, les choses n'iraient pas si mal, mais la situation se détériore depuis dix ans pour la partie la plus vulnérable de la population qui représente une partie non négligeable (premier quintile, 25 %, avec un taux de pauvreté en France d'environ 13 %). C'est sans doute l'origine du signal d'alarme qui ne cesse d'être lancé par la société civile.

L'effort de plus en plus important qui est demandé aux plus pauvres reflète des tensions sur le parc social et des tensions plus générales sur l'offre. C'est à ce titre que les politiques de logement sont interpellées.

Le parc social en France – le parc HLM – n'est pas négligeable. Il constitue un élément central de la politique de lutte contre le mal-logement avec 4 millions de logements, soit 17 % du parc de résidences. Sur 1,25 million de demandes annuelles de personnes voulant accéder au logement social, un tiers seulement est satisfait. Cela signifie que deux tiers de ces demandes attendront et que leurs auteurs n'entreront peut-être jamais dans le parc social. Il faut tenir compte d'environ un demi-million de personnes déjà logées et qui veulent bouger à l'intérieur du parc social.

Le parc social est une structure polarisée. Il est à deux vitesses. Le dernier rapport de la MILOS, la mission publique qui examine les comptes et le fonctionnement du secteur du logement social, montre que ces 4 millions de logements HLM se décomposent en deux parties. L'une concerne les zones non tendues, où la demande est relativement faible (par exemple, Paris). Dans ces zones non tendues, la mobilité (ce qui correspond aux sorties du logement social) est très faible (4 %). Une partie du logement social est quasiment occupée à vie par les mêmes personnes. Nous verrons pourquoi. Or, dans la moyenne du parc, la mobilité est de 10 %. Dans la partie du parc social qui se trouve dans les zones les plus tendues, où il est le plus difficile de trouver à se loger à un niveau raisonnable, cette mobilité est de 14 %. Il est vrai que les logements offerts par le parc HLM dans les ZUS, les zones les plus défavorisées, trouvent difficilement preneurs pour des raisons de polarisation et d'absence de mixité sociale. Du coup, le parc du logement social comporte paradoxalement un nombre relativement important de logements vacants.

La gestion du logement social en France est périlleuse. En effet, il manque les ressources liées normalement au patrimoine. Par ailleurs, il y a eu la réforme du financement. De ce fait, le financement, qui ne provient plus du monopole des Caisses d'épargne et qui aurait dû aussi provenir des banques, ne suffit pas à compenser le manque à gagner des loyers. De plus, une part croissante des ressources propres des HLM doit servir à la construction de logements nouveaux.

Contrairement à une idée répandue, le logement social est le moyen principal de loger les personnes pauvres en France. Un examen du plafond au-dessus duquel une personne n'a pas accès aux HLM montre que 60 % des familles aujourd'hui en logement social sont en dessous de 60 % du plafond, 40 % sont en dessous de 40 % et 20 % en dessous de 20 %. Il y a dix ans environ, 50 % des accédants aux HLM étaient en dessous de 60 % du plafond.

Aujourd'hui, ce taux est de 66 %. L'accueil par le parc HLM de personnes pauvres est donc croissant. Pour autant, de nombreux pauvres n'habitent pas un logement social. Dans le parc locatif privé, particulièrement en Île-de-France où la pénurie de logements sociaux est très grande, 60 % des locataires se trouvent en dessous du plafond et seraient donc justifiables du logement social.

Le parc social connaît donc une tension malgré sa croissance annuelle. Aujourd'hui, la construction de nouveaux logements sociaux avoisine 70 000 par an (contre 40 000 par an au début de la décennie). Il faut s'interroger sur ces paradoxes.

L'offre connaît aussi une tension. Les chiffres évoqués par Roger Fauroux expliquent en partie cette situation. Si un locataire du parc social veut quitter un HLM pour entrer dans le secteur privé, il lui faut affronter une hausse du loyer (différence entre le privé et le social) de 32 % dans les petites villes, 70 % dans les villes moyennes et 120 % en région parisienne. Autant dire qu'en Île-de-France et en région parisienne, il est presque impossible, si on est depuis longtemps dans le parc social, de le quitter pour aller dans le parc privé. La fluidité sous-jacente aux politiques de développement de l'offre locative privée n'existe pas, étant donné les écarts énormes de loyer entre le parc privé et le parc social.

La hausse des prix à la consommation sur dix ans est de 18 % (moins de 2 % par an). La hausse des loyers HLM est de 26,8 % (soit environ 3 % par an). La hausse des loyers privés de relocation, non pas les loyers des personnes déjà dans le secteur privé, mais ceux des primo-locataires du privé, est sur dix ans de 82,9 %. Enfin, celle du prix des logements anciens est, en dix ans, de 90,9 %.

Nous observons ainsi la source de l'aggravation, de la polarisation et des inégalités, malgré des initiatives nombreuses et impressionnantes pour remédier à cette situation pendant les dix dernières années.

L'impact de cette segmentation et de cette difficulté du logement social à assumer sa tâche, alors qu'il y est de plus en plus contraint, se fait évidemment sentir au bas de l'échelle. C'est ce que Xavier Emmanuelli nous a fait comprendre avec des mots plus éloquents que les miens, car nos explications utilisent des catégories pour parler de situations humaines.

Société civile et statistique publique s'accordent sur certains chiffres. Environ 250 000 personnes sont sans domicile. Parmi elles, 140 000 sont sans domicile fixe ou accueillies dans les CHRS, les établissements d'hébergement, et le SAMU Social en première ligne. 110 000 sont sans logement personnel, c'est-à-dire qu'elles sont à l'hôtel ou chez des tiers, mais dans des situations provisoires. De 34 000 à 70 000 des personnes vivant à l'hôtel constituent les situations les plus dramatiques, notamment les 34 000 familles qui se trouvent principale-

ment en région parisienne. Quand les familles sont à la rue, elles bénéficient d'une priorité absolue. Elles sont relogées dans des hôtels qui, très souvent, n'offrent pas le minimum des conditions d'existence décentes.

Un tiers des personnes hébergées dans les CHRS, c'est-à-dire les centres d'hébergement, d'insertion, de stabilisation, gérés par de grandes associations comme la FNARS, serait apte sans délai au logement de droit commun. D'où l'idée qu'il faut essayer prioritairement de reloger ces personnes et ne pas les laisser attendre – comme c'est souvent le cas – dans un hébergement d'insertion et de stabilisation. Mais, comme l'expliquait Xavier Emmanuelli, deux tiers ne ressortissent pas, dans l'immédiat, d'un logement de droit commun. Ces personnes doivent être prises en compte dans leur vulnérabilité et leur singularité.

Selon l'INSEE, 540 000 familles – un demi-million de familles – sont éligibles en théorie au DALO. Pour la période 2008-2010, 170 000 familles seulement (chiffre cumulé depuis le début de la loi DALO) se sont manifestées et 113 000 dossiers ont été examinés, ce qui représente un énorme travail des commissions de médiation. 52 000 avis favorables ont été rendus, ce qui n'est pas négligeable et 30 000 personnes ont été relogées dont 19 000 au titre de la loi. 14 000 sont en attente et hors délai.

Il y a donc une avancée. La reconnaissance d'un droit au logement opposable a au moins permis de mesurer la gravité des situations, de comprendre leur localisation et les motifs pour lesquels ces personnes se trouvent dans ces conditions intenable du point de vue du logement. Mais l'insuffisance du parc mobilisable par les préfets pour accomplir la loi, qui repose sur la seule responsabilité de l'État, est telle qu'il y a inapplicabilité complète de la loi, surtout en région parisienne. L'État est en défaut. 14 000 personnes sont en attente, hors délai.

Pour évoquer l'action d'Habitat et Humanisme, une fraction notable des relogés du fait de la loi DALO – plus de 20 % en région parisienne – n'est plus là au bout de douze mois. Cela signifie qu'il ne suffit pas d'être relogé en habitation autonome, encore faut-il avoir la possibilité d'être accepté humainement, socialement et culturellement. Xavier Emmanuelli disait qu'il n'y a pas d'évidence en la matière. Du coup, la question de la présence et de l'accompagnement se pose aussi après le relogement.

En guise de première conclusion de ce constat, qui sera nettement approfondi par la table ronde suivante, et à la lumière de ces chiffres qui indiquent l'accroissement d'une décohésion sociale, il faut remarquer que beaucoup de choses ont été entreprises. Les pouvoirs publics ne sont pas restés l'arme au pied. La loi SRU de 2001 invite à une participation obligatoire de toutes les communes de plus de 200 000 habitants à atteindre près de 20 % de logement social dans leur parc. De cette façon, 90 000 nouveaux logements sociaux ont

été construits au titre de la loi. Mais, parmi les 730 communes auxquelles elle s'applique, 330 sont en défaut : 50 n'ont rien fait et 168 ont simplement été sanctionnées. Il est difficile d'appliquer les lois que l'on se donne.

Il faut maîtriser le foncier. Je ne vais pas développer ce sujet. Roger Fauroux en a parlé abondamment.

Il est également nécessaire de développer l'offre locative privée et encadrée qui associe la sécurité des bailleurs avec l'accueil de locataires à faible revenu. 50 % des résidences principales en France sont aujourd'hui sous-peuplés. Une proportion considérable de personnes vit dans des logements bien trop grands, mais elles n'ont pas les ressources pour les aménager de façon à accueillir éventuellement une ou deux personnes supplémentaires. Il y a encore à faire.

Les pouvoirs publics ne peuvent assurer seuls l'accompagnement vers le logement de droit commun.

Le logement est un acquis théorique de la société civile et des pouvoirs publics. Attendre longtemps dans des situations d'hébergement peut diminuer les capacités à se rendre autonomes et il convient par conséquent, lorsqu'une situation d'urgence est détectée, d'orienter vers un logement dès que possible.

Les nombreuses décisions qui ont été prises montrent que les pouvoirs publics et la société française ont mesuré l'importance de l'enjeu. Mais elles sont insuffisantes et, en fin de compte, l'effort public national pour le logement a diminué depuis 10 ans malgré toutes les lois. De 2 % du produit intérieur brut, il est passé à 1,7 %. Le titre de notre colloque est correct. L'État-Providence ne disparaît pas, mais il s'essouffle et sans doute ne peut-il pas tout faire seul. Les lois et les obligations, qu'en principe nous nous donnons, que la représentation nationale se donne, sont très difficilement appliquées dans certains cas. C'est le cas des lois SRU et DALO.

L'effort est mal réparti. Des dispositions comme la loi Scellier coûtent nettement plus cher par logement aidé que le logement social lui-même. Dans le logement social, la part de logements très peu accessibles aux personnes pauvres a augmenté dans les constructions nouvelles (PLS). En revanche, les PLAI, destinées aux personnes dotées des plus faibles revenus, ont augmenté, certes, mais dans une moindre proportion.

Il faut certes construire davantage, mais construire autrement, solidariser vraiment les territoires, maîtriser le foncier, développer l'offre locative privée encadrée, accompagner vers le logement et en privilégier l'accès. Ceci fait l'objet d'un consensus. M. Benoist Apparu ne

tiendra certainement pas des propos très différents.

Notre colloque pose une question. Comment faire en sorte que ce qui nous réunit en conscience, ce sur quoi nous sommes d'accord, se traduise dans les faits et soit l'affaire de tous, non seulement de l'État, mais de toute la société ?

## ÉCHANGE

**ROGER FAUROUX** - Jérôme Vignon a concrétisé en chiffres ce que nous avons essayé de dire. Certes, le socle social et l'effort collectif restent considérables, pourtant notre société se désolidarise, elle est traversée par un mouvement rapide de dissolution des familles et de disparition d'un certain nombre d'amortisseurs. De ce fait, les précarités s'accroissent et se diversifient. C'est une nouveauté. Il est par conséquent urgent de faire un effort d'imagination à la hauteur de la situation.

**XAVIER EMMANUELLI** - Les chiffres sont en effet connus et éloquents. Il nous manque la représentation de ce que constitue le logement. Qu'est-ce qu'un habitat ? Comment le maîtriser ? Comment y accéder ? Les représentations symboliques ne manquent pas : du temps, de l'espace, de l'être, de l'autre, de l'altérité, du vivre-ensemble, de la façon de vivre dans son quartier. Il ne s'agit pas seulement de mettre des gens dans des boîtes. Il va falloir se pencher sur la complexité de cette question et accueillir tous les acteurs impliqués. En matière de logement, comme de santé, il faut réfléchir de manière transversale. Cela concerne par exemple l'éducation, la santé. Je suis choqué de constater que le vieillissement n'est pris en compte que dans le cadre de la perte d'autonomie. Mais les gens âgés peuvent rester longtemps dans leur logement, y demeurer seuls, à condition qu'ils bénéficient d'un accompagnement adapté.

À ces chiffres, il faudrait ajouter ce qui concerne la vie quotidienne et les transformations majeures de la société. Par exemple, on évoque les grandes familles des migrants. Les statistiques du SAMU social concernant les enfants montrent que les enfants dans les familles monoparentales menées par une femme sont âgés d'un jour à vingt ans. Si nous n'agissons pas en conséquence, ils se retrouveront à la rue, dans une situation « tiers-mondisée ». La marche du monde veut qu'il y ait des migrants. Le défi à relever concerne donc trois générations.

Nous ne sommes pas arrivés au bout de ce qu'il faut faire. Nous pourrions agir matériellement, mais la réflexion sur le logement met en jeu des choses subtiles, inhérentes à notre condition humaine, à notre appartenance à un groupe.

**GÉRARD BONOS** - Monsieur Fauroux, vous avez été ministre de l'Aménagement du Territoire. Ces graves difficultés, notamment en région parisienne, n'ont-elles pas pour origine la façon dont la capitale a été conçue au fil des siècles ? Que pensez-vous des difficultés posées par la mise en place du Grand Paris !

**R.F.** Je voudrais répondre à la précédente intervention. Je suis surpris de l'importance des chiffres, contrôlés et qui recueillent le consensus, annoncés par Jérôme Vignon. J'avais évoqué le chiffre de 2,5 millions à 3 millions de logements. Il est cité dans notre livre que vous avez évoqué. Or, au total, il s'agit plutôt de 3,5 millions. Jérôme Vignon a expliqué que le déficit était de 900 000 logements. 900 000 personnes sont logées dans des conditions précaires et indécentes. J'ai été frappé par les propos de M. Emmanuelli. C'est un fait, nous nous dirigeons vers une société urbaine.

**G.B.** En 2050, 80 % de la population mondiale habitera dans les villes.

**R.F.** Ce mouvement est inéluctable. Nous en comprenons tous la cause. Les populations seront dorénavant citadines et habiteront de grandes agglomérations. Il faut mieux les organiser. Une idée se fait jour. Il faudrait densifier l'urbanisme urbain, c'est-à-dire améliorer ou assouplir des réglementations qui limitent la hauteur des immeubles et la densité au mètre carré. Il est possible aujourd'hui de concevoir des cités vivables, dotées d'espaces libres, sans que l'on soit à ras de terre.

**G.B.** Je m'adresse à Xavier Emmanuelli. La question du logement semble un puits sans fond. En entendant les chiffres avancés par M. Vignon, je me disais : « Plus on avance et plus on recule ». Pendant les trente dernières années, le pays a connu plutôt une période de croissance que de récession et, pourtant, il se heurte aux difficultés qui ont été évoquées.

**X.E.** Depuis la Libération, des gens ont réfléchi sur la Sécurité sociale, sur la protection. Ce n'est plus la perspective actuelle. Toutes nos structures sont sous tension et fonctionnent mal. Nous nous trouvons à la veille d'une crise. Il ne s'agit pas d'une extrapolation, mais d'un changement de perspective. Or changer de point de vue est très difficile (on dirait aujourd'hui qu'il faut changer de logiciel ou de paradigme). Nous sommes arrivés au bout d'une certaine logique. On utilise des trombones, des bouts de ficelles et du sparadrap alors qu'il faudrait faire preuve d'audace politique. Les anciens mécanismes sont fatigués. Ils ne fonctionneront plus. Comment faire



pour en créer de nouveaux ? Comment être créatifs ? Il s'agit déjà d'analyser de quoi il est question et de comprendre que notre monde est en mouvement. Notre époque est celle des mégapoles et des villes internationales. Comment y faire face sans abandonner les gens, sans laisser les personnes âgées dans un coin tout en offrant des perspectives aux jeunes ?

Il faut se mettre au travail. Nous devons accueillir les idées, même les plus étranges. Les changements sont à l'oeuvre, mais, avec notre vision ancienne, nous n'avons pas les moyens d'y faire face.

J'aime la Fondation Habitat et Humanisme parce qu'elle sait s'occuper aussi d'un autre versant : la transcendance. Les hommes aspirent à trouver du sens. Dès qu'un homme se met en marche, il cherche le sens de sa vie, de sa mort, de sa sexualité, de ses amours, de son environnement, de son vieillissement, de sa place dans le monde. Quel sens revêt le fait d'habiter ensemble ? Il ne s'agit pas de pierre, mais d'habitat, de quartier et de relations humaines.

**G.B.** Roger Fauroux a expliqué que l'État doit jouer à nouveau un rôle sur le foncier. Monsieur Vignon, vous avez montré dans votre brillant exposé que ce problème était crucial, particulièrement à Paris. Pensez-vous qu'il soit possible d'agir sur le foncier ?

**J.V.** Dans certains pays européens, les pouvoirs publics, notamment locaux, se donnent des moyens efficaces afin d'éviter l'explosion du foncier que les chiffres évoqués tout à l'heure illustrent. En matière de mutation, la fiscalité joue un rôle très important dans l'évolution du foncier et dans la disponibilité de logements. Les municipalités ont le droit de préempter et de faire des réserves en fonction de plans à long terme. J'insiste sur cette question du long terme. Vous disiez que la situation était un puits sans fond. Non. Pour réduire un déficit structurel d'environ 900 000 logements sur un parc de 26 millions, la durée de 10 ans est peut-être trop courte. Peut-être faut-il 15 ou 20 ans. Il est important d'inscrire une trajectoire et de faire reculer certaines situations, même lentement. J'ai organisé à Bruxelles des rencontres avec des personnes en situation de pauvreté et de mal-logement. Elles ne croyaient pas trop à nos grandes déclarations, elles voulaient cependant que la situation change un peu peut-être, mais régulièrement. En termes de volonté collective, il nous manque des objectifs raisonnables. Il ne s'agit pas de parler d'éradication. Xavier Emmanuelli disait qu'il y a une part irréductible. Il faut se fixer des objectifs raisonnables, se donner les moyens de vérifier régulièrement leur avancement et les poursuivre au-delà des alternances politiques. Changer trop fréquemment de politiques de logement n'est bénéfique pour personne.

**G.B.** Il faudrait presque une union nationale en la matière.

**J.V.** C'est une cause nationale. D'ailleurs, c'est l'expression utilisée par la Fondation Abbé Pierre : « cause nationale ». S'ajoute à cela la créativité extraordinaire des « pilotes » de la société civile qui trouvent des solutions nouvelles en vertu desquelles les personnes mal logées participent elles-mêmes à la réhabilitation de leur quartier pour des sommes modiques. Ces solutions ne demandent qu'à être étendues. Si nous commençons à penser en terme de généralisation et donc d'un État animateur des initiatives de la société civile, ce n'est plus un puits sans fond. Les chiffres et les statistiques doivent montrer non seulement les points négatifs de la situation, mais aussi les points d'amélioration et les motifs d'espérance.

**PHILIPPE PELLETIER** - J'ai été Président de l'Agence nationale de l'Habitat pendant dix ans. Je voudrais aborder deux questions.

La première concernant un chiffre présenté par Jérôme Vignon. Il y a un extraordinaire paradoxe : 95 % de la population vivent bien mieux, de façon nettement plus confortable aujourd'hui, alors que 5 % de la population vivent de plus en plus mal ou sont mal logés. Dans le même temps, un peu plus des deux tiers de la population française bénéficie peu ou prou des aides directes et indirectes au logement. Est-il raisonnable de continuer à saupoudrer l'aide sur un très grand nombre de personnes alors que l'efficacité exigerait qu'elle soit concentrée sur les 5 % qui révèlent ce véritable scandale que notre société développée ne devrait pas tolérer ?

La deuxième question conduit à se demander s'il est raisonnable que, trente ans après le grand mouvement de décentralisation administrative que notre pays a connu, on continue à attendre de l'État, comme s'il était seul à la commande, qu'il dirige l'ensemble de la politique du logement. En effet, Jérôme Vignon l'a montré, chacun mesure bien que le logement est une affaire de micromarchés, de zones tendues et de zones non tendues, sans aller jusqu'à ce que Xavier Emmanuelli exprimait en évoquant la nécessité de traiter des situations personnelles. Le moment n'est-il pas venu pour les collectivités territoriales, peut-être au niveau de l'intercommunalité, de prendre le relais ? Louis Besson a amorcé le mouvement avec les engagements de la solidarité urbaine en 2000 et la Délégation de l'Aide à la Pierre aux Intercommunalités a poursuivi dans ce sens. N'est-ce pas une voie ?

**R.F.** Concernant la notion de saupoudrage, les systèmes actuels de soutien au logement (loi Scellier et les autres) sont trop indifférenciés. Le secrétaire d'État, que nous recevons cet après-midi, faisait remarquer qu'il y avait autant de constructions de logements dans les Ardennes, me semble-t-il, qu'en région parisienne. On voit ainsi qu'il n'est pas tenu compte des besoins, mais de la demande, c'est-à-dire de la solvabilité

des demandeurs. Il n'est pas possible de mener une politique active et sociale avec de tels dispositifs.

Pour ce qui a trait aux acteurs, la question est plus compliquée. Il est vrai que le mouvement vers la décentralisation a été très important, mais les maires ont une fibre sociale plus ou moins affirmée et il serait bien que, de temps en temps, les préfets fassent simplement appliquer la loi. Les chiffres que Jérôme Vignon a donnés sur l'application de la loi SRU montrent que des communes ont pris l'argent et ont acheté le droit de repousser les pauvres hors de leur territoire. Le chiffre de 20 % correspond à cela. C'est inadmissible. Il faudrait que les préfets, qui en ont le pouvoir s'ils en reçoivent l'ordre, obligent les maires à constituer les réserves foncières et à préempter les territoires dans le cadre fixé par la loi. L'émiettement des pouvoirs conduit à un déficit d'autorité.

- G.B.** Comment faire quand il n'y a quasiment plus de foncier ? C'est le cas en région parisienne, notamment dans la banlieue ouest où les communes ont évité d'avoir des logements sociaux.
- R.F.** Le logement doit se penser sur le long terme. Quand la décision de construire une maison est prise, on bâtit cette maison pour trente ans. Par définition, les mouvements sont lents. D'autre part, comme nous avons essayé de le dire les uns et les autres, le foncier est une matière première périssable et en situation de pénurie croissante. Le mouvement d'urbanisation, sur lequel nous sommes tous à peu près d'accord, conduit à une pénurie. Il faut donc accepter de différencier le traitement suivant les besoins qui sont connus maintenant grâce au DALO. Seul l'État est en mesure d'assurer aujourd'hui ce devoir collectif.
- X.E.** Il n'est pas pertinent de comparer avec des pays voisins, comme le Québec, la Hollande ou la Suisse. L'histoire de ces pays n'est pas marquée par un État très centralisateur et les mesures qui pourraient être adoptées sur leur modèle risqueraient de nous conduire à des impasses.
- G.B.** Comme le disait M. Pelletier, pourquoi ne pas donner davantage de pouvoir aux maires ?
- X.E.** Parce que les maires veulent se faire réélire. Personne n'est suicidaire. Je parle d'expérience. Installer des pauvres, des gueux, des marginaux à un endroit entraîne dans le voisinage des mécanismes de rejet (pétitions, etc.) On peut comprendre. Voilà pourquoi une autorité est nécessaire. C'est ainsi dans notre pays, c'est notre histoire. Il y a des quartiers à Neuilly ou à Saint-Maur sans logements sociaux tandis qu'à

l'inverse, sur l'autre rive de la Marne, à Créteil, il n'y a que des logements sociaux. Qui peut avoir cette vue d'ensemble ? Selon moi, l'État a son mot à dire, il doit donner le *la* car il est l'autorité à même d'évaluer la situation. Il ne s'agit pas de regrets colbertistes, cette autorité est indispensable.

**J.V.** Xavier Emmanuelli me permettra d'être un peu en désaccord avec lui. Depuis quelques années – moins de dix ans –, on se rend compte que l'État en fait trop, qu'il doit se désengager et accorder davantage de place à l'action décentralisée, y compris en augmentant les pouvoirs des collectivités territoriales organisées en communautés. Une des raisons pour lesquelles la loi DALO s'applique si difficilement dans la région de France la plus tendue, c'est que l'État a perdu un pouvoir d'injonction considérable. Il est clair que les différents départements souffrent d'une absence de coopération. Le département de Seine-Saint-Denis est complètement étranglé par l'importance que revêt le logement social et ne peut pas en acquérir davantage. La charge n'est pas répartie et différents types de bailleurs ont le droit de s'opposer aux réquisitions préfectorales. Pour ce qui concerne le logement des plus pauvres, l'État a perdu des moyens d'action. Contrairement à l'idée que l'on s'en faisait, il n'y a pas de vases communicants entre les différentes catégories de logements locatifs par cherté d'accès et par qualité. S'agissant des plus pauvres, cette absence de fluidité ne permet pas du tout de faire confiance à des mécanismes décentralisés.

J'indiquais que la part du financement public dans le total du produit intérieur brut pour le logement est passée de 2 % à 1,7 %, pourcentages dans lesquels la part de l'État a baissé. De fait, l'intervention des collectivités territoriales pour l'aide au logement est bien plus importante aujourd'hui qu'il y a dix ans. Je rappelle que la population la plus pauvre ne représente plus que 5 % de la population totale. La question du taux d'effort se pose jusqu'au premier quintile, soit 25 % des Français. La précarité énergétique concerne 3,4 millions de Français. C'est à ces endroits stratégiques que la capacité d'action de la puissance publique est fondamentale. Quand les banques ne sont plus obligées d'abonder le financement du logement social, comme le faisaient les Caisses d'épargne, cela a évidemment un impact sur la cherté et la qualité de la construction du logement social. Il ne s'agit pas de dire que l'État doit s'occuper de tout, mais si la question de l'injustice face au logement est vraiment prioritaire, il doit retrouver certaines prérogatives.

**XAVIER DE LACOSTE** - Je suis un professionnel de l'immobilier attaché aux valeurs défendues par Habitat et Humanisme. Cela peut paraître contradictoire mais en réalité c'est tout à fait possible.

M. Vignon vient d'évoquer le manque de fluidité. Ce mot, extrêmement important dans l'état des lieux, n'avait pas encore été prononcé. Nous sommes tous à peu près d'accord pour dire que de nombreux logements ont été construits. Bien qu'il en manque encore énormément et que nous sachions qu'il faudra des années pour traiter ce problème, l'urgence nécessite parfois de prendre des mesures à court terme. Or, nous avons des moyens d'action, même si, pendant des années, nous avons tous contribué à détruire cette fluidité. C'est un fait, lorsqu'une personne ne peut plus quitter un logement parce qu'elle ne peut pas en trouver un autre, elle y reste.

L'empilement des décisions, quelles qu'elles soient, et le blocage des situations empêchent les choses de fonctionner. Je vais vous donner des exemples précis. À la sortie de la guerre, il a été décidé de permettre aux gens de rester dans les logements (loi de 1948). Aujourd'hui, cette loi existe encore et elle concerne en général de grands appartements occupés par une seule personne. S'il était possible de leur proposer des logements plus petits, elles libéreraient ces grands appartements. Une autre difficulté tient au fait que les gens qui ne peuvent pas produire de caution n'ont plus accès au logement.

Il y a eu superposition d'un certain nombre de régimes : Scellier, Malraux, Périsol. Ces régimes ont permis aux promoteurs de bien gagner leur vie – j'en fais partie, je peux le dire – et à des particuliers de faire du déficit fiscal alors que l'immobilier doit répondre à d'autres critères. Nous avons surenchéri considérablement et empêché l'accès de nombreux locataires.

Une moindre présence de l'État permettrait de fluidifier la situation. Il faut tout alléger pour que chacun trouve sa place. Si les appartements du parc social se libéraient, les gens, y compris les plus pauvres, pourraient accéder au parc privé avec des loyers moins chers. Nous serions ainsi pleinement en accord avec notre vocation.

**G.B.** En guise de conclusion, l'État doit-il maintenant mettre en place un grand plan sur trente ans ?

**R.F.** Trente ans, c'est long, c'est l'éternité. Jérôme Vignon parlait de huit ou dix ans, peut-être quinze ans. Mais la situation de certaines personnes est telle qu'elles ne peuvent pas attendre que la génération suivante en profite.

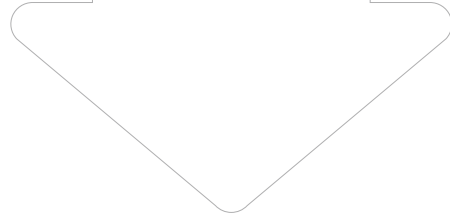
**G.B.** L'État doit-il mettre en place une action puissante ?

**X.E.** Non, il l'a déjà fait. Depuis la fin de la guerre, il y a eu de grands plans d'équipement. Nous n'en sommes plus là. Il faut dorénavant faire preuve de finesse. Les problèmes de la ville, de l'urbanisation, des grands mouvements de population, des pathologies,

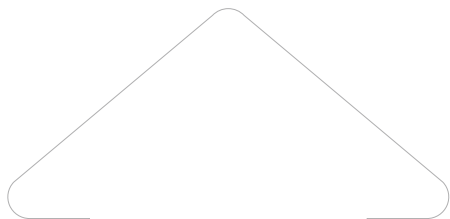
des maladies émergentes s'articuleront avec le vieillissement des populations. On fait vivre les gens plus longtemps et on a bien raison. Mais comment faire pour les accompagner ? À ce sujet, il a été évoqué le cinquième risque, car vieillir est un grand risque. Il faut laisser chez eux les gens qui vivent dans leur appartement depuis toujours, qui y ont élevé leurs enfants et qui connaissent tous leurs voisins.

À la veille d'une crise, il n'est pas possible de dire qu'il faut un plan à trente ans. Les perspectives doivent être à cinq ou dix ans et ne doivent pas éviter les grands remaniements à venir. Il faut y réfléchir. Le logement est au cœur de différents problèmes et, en particulier, de ceux liés à la démographie et au vieillissement.

- J.V.** Je suis assez touché par ce qu'a dit le dernier intervenant. Il donnait le point de vue de quelqu'un qui connaît bien le marché immobilier. De son intervention, je retiens que la question n'est pas de savoir s'il faut plus ou moins d'État. Cette alternative est évidemment fautive. Mais je reconnais que l'État seul ne peut pas faire face aux problèmes les plus aigus dont il a pourtant la charge. Il faut souhaiter que la question d'un meilleur logement, particulièrement des plus défavorisés, qui constituent une part importante de notre société, ne concerne pas seulement la société civile engagée (Secours catholique, Secours populaire, FNAS, Fondation Abbé Pierre), mais aussi les professionnels, les constructeurs, le monde de l'entreprise. Cette disponibilité à agir doit être fédérée par l'État. Tout n'est pas facile. Notre objectif principal consiste à réduire cette fracture, avec la contribution de tous, en s'inspirant de tous ceux qui ont de bonnes pratiques, parfois modestes, mais qui nous montrent la voie.



Pourquoi en  
sommes-nous là ?



## GÉRARD BONOS

---

*directeur de Radio Classique Info*

---

Comment une société qui, malgré des soubresauts, a plutôt connu la croissance que la récession, en est-elle arrivée à une situation tendue en matière de logement ?

Trois intervenants aborderont ce sujet. Jean-Paul Betbèze est chef économiste, directeur des études économiques au Crédit agricole. Il est membre du Cercle des Économistes. Il vient de publier *La France à quitte ou double* (Presses universitaires de France). Pierre Jamet, conseiller-maître à la Cour des Comptes, a participé en 2003 à la création de la Caisse nationale de Solidarité pour l'Autonomie. Louis BESSON, ancien ministre de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer, est président de Chambéry Métropole depuis 2005. Il a été aussi maire de Chambéry.



## PIERRE JAMET

---

*conseiller maître à la Cour des comptes*

---

Mon propos s'inscrira dans le prolongement de ce qui vient d'être dit. Il est évident que la précarité est un problème fondamental, mais on peut l'approcher de diverses manières. Je ne voudrais pas limiter le mal-logement à la précarité car je ne suis pas certain qu'il ne touche pas d'autres catégories sociales et je vais expliquer pourquoi.

Il faut pour commencer tenter d'inventorier les critères qui sont à l'origine de la situation actuelle. Ils relèvent de plusieurs catégories.

Il y a, tout d'abord, ceux qui relèvent du positionnement de l'État. Nous venons d'avoir ce débat : plus ou moins d'État ? Quel est le rôle de l'État par rapport aux collectivités locales ?

Je suis plutôt un fervent décentralisateur, mais il y a aujourd'hui un vrai problème s'agissant du rôle de l'État. Les compétences en matière de logement sont mal réparties. Il y a eu un effort de décentralisation, notamment par l'attribution aux collectivités des plans d'urbanisme, des plans locaux d'habitat, etc. Mais la politique du logement et de l'aide financière est l'apanage de l'État qui l'a déléguée à des collectivités. Il en est résulté un système complexe dont la gestion n'est pas la même sur tout le territoire. La plupart du temps, les agglomérations assurent cette gestion – ce qui est normal –, mais parfois ce sont les départements. Cela donne des systèmes en « trous de gruyère ».

Aujourd'hui, du fait de cet exercice particulier des compétences, il peut y avoir une politique de logement sur une zone bien déterminée alors que les problèmes qui se posent à sa péri-

phérie sont gérés par une autorité compétente différente. Ce problème est très important. J'en veux pour preuve la profusion actuelle de lotissements loin des centres-villes. En effet, ceux qui veulent se loger s'éloignent pour trouver des terrains et de la construction moins onéreux, mais ils n'anticipent pas sur les difficultés qu'ils rencontreront plus tard. Comme le disait le président Fauroux, il existe aussi un refus de la densité. J'y reviendrai.

De plus, l'État est absent d'un certain nombre de contrôles dans le domaine du logement. Examinons les plans locaux d'urbanisme (les anciens plans d'occupation des sols) et les plans locaux de l'habitat dans une même ville ou une même agglomération. Sont-ils concordants ? Si on a affaire à des écologistes, on peut leur montrer le PLU en mettant en avant la protection des terrains. Si on a affaire à d'autres acteurs, on leur montre le PLH. Mes PLH s'intéressent toujours au logement des jeunes, mais jamais au logement des personnes en situation de précarité et des personnes dépendantes ou allant vers la dépendance. Or, aujourd'hui, ce sont ces situations qui importent, peut-être autant que le logement des jeunes. Des catégories sont établies, qui empêchent d'en examiner d'autres. C'est un deuxième problème.

Depuis longtemps, l'État a maintenu une aide à la pierre par l'investissement. Des logements ont été créés pour permettre des investissements et, par conséquent des gains fiscaux sans se soucier des besoins de logements. Il suffit d'observer les logements construits, vendus et qui sont vides dans un certain nombre de communes. On cite souvent l'exemple typique de Montauban. Mais, dans le Rhône, d'où je suis originaire, Villefranche-sur-Saône, à la périphérie de Lyon, comptait il y a quelques mois encore quatre cent quarante logements vendus et vides. Ces logements ont été vendus sur listing. Cette commune n'a pas besoin de logements et l'agglomération lyonnaise en manque. Dans ce cas, c'est un gain fiscal qui a été vendu, et non une offre de logements. Il faut changer les règles pour modifier les comportements.

Il ne s'agit pas d'incriminer les gouvernants, ils sont le reflet de la société. On connaît la maxime : « Quand le bâtiment va, tout va ». Le fait que le bâtiment conserve l'emploi a aussi contribué à maintenir cette règle. Il ne suffit pas de dire que l'État aurait pu agir autrement. L'État est aussi à l'écoute de la population et de la société.

La question du foncier a été évoquée. Ce point, qui est en rapport avec l'évolution de la société, fait la jonction entre le rôle de l'État et les collectivités. Depuis longtemps, la politique de réserve foncière a été abandonnée. Cet abandon a peut-être pour origine un manque de volonté. On a effé supprimé les grandes opérations de ZUP, de ZAD, de ZAC, etc. et on met en place aujourd'hui des opérations d'urbanisme ne nécessitant pas de réserves foncières. Ces changements ont des effets très pernicious.

La volonté de faire des réserves foncières doit s'accompagner du courage de mettre en place de la densité. Aujourd'hui, dans les villes, les élus qui parlent de densité sont trop peu nombreux et leur discours est plus que nuancé. On le comprend bien, si on ne crée pas de densité, c'est que l'opinion publique n'en veut pas. Au risque de choquer M. le Chancelier, je vais utiliser un terme affreux, mais le « boboïsme » a fait des ravages. On préfère occuper des petits terrains avec des petits jardins zen plutôt que de construire du logement adapté pour loger une famille incluse et insérée dans le quartier. Dans une commune de la région parisienne, dont je préfère taire le nom, on ne construit aucun immeuble de plus de quatre étages car il est ainsi inutile d'installer des ascenseurs, ce qui coûte moins cher. C'est ainsi qu'à l'avenir, faute de pouvoir accéder aux étages, aucune personne en situation de dépendance ne pourra habiter cette commune, sauf au rez-de-chaussée. C'est une politique à courte vue, mais le maire est largement et régulièrement réélu car cela correspond bel et bien au souhait de la population. Ceci nous amène à une autre cause de la situation actuelle. Comme l'a dit Xavier Emmanuelli, notre société est en pleine mutation. Elle est en mouvement. Elle impose à chacun d'aller de l'avant, d'imaginer, etc. Nos politiques de logement n'ont pas pris en compte ces mutations, quand encore elles ne vont pas à contre-courant. Par exemple, la question de la dépendance et du vieillissement se pose déjà de façon aiguë. Il faut des logements adaptés. Je me méfie des statistiques : on dit qu'il y a une baisse globale de l'occupation par logement. Certes, mais combien de personnes âgées occupent la maison qu'elles ont construite dans leur lotissement ? Ces maisons comportent en général deux étages ou bien il s'agit d'un grand appartement familial. Arrivées à l'âge de la dépendance, ces personnes restent dans leur immeuble. En effet, elles ne peuvent pas trouver de logement adapté en centre-ville, près des commerces, car ce logement n'a pas été construit. Je me souviens avoir posé la question du logement adapté au cabinet ministériel d'un ministre du Logement : on m'a répondu qu'il existait des règles d'accessibilité. Mais les règles d'accessibilité ne sont pas des règles d'adaptation d'un logement à la dépendance. Ce sont deux choses différentes. Cela montre bien que ce phénomène n'a pas été compris.

Parmi les évolutions actuelles de la société, il y a le fait qu'un ménage sur deux divorce. Cela entraîne une augmentation du nombre de gardes alternées et de familles monoparentales. Il faut des logements adaptés à ces situations. La loi Scellier et tous les systèmes d'aide ont contribué à construire de petits logements, aggravant ainsi le déficit de logements adaptés.

La situation est inquiétante aujourd'hui car nous connaissons, d'une part, une grave crise du logement pour les gens les plus précaires, et, d'autre part, une crise à venir pour des personnes ayant les moyens mais ne trouvant pas de logements adaptés à leurs besoins. Il

faudrait faciliter la mobilité et la mutation des logements en fonction des situations personnelles ce qui est loin d'être le cas aujourd'hui.

L'État a installé un carcan de règles strictes dans le domaine du logement, il n'y a pas de droit à l'expérimentation, donc de droit à l'innovation. Je prends un exemple que Bernard Devert connaît bien et que nous avons essayé de faire progresser sans y parvenir : la construction de logements pour des personnes qui sont dans la rue, en situation de grande précarité, et en situation de dépendance. Le respect de la réglementation impose de placer ces personnes dans un EHPAD, mais le coût de ce type d'établissement et la culture de ces personnes l'interdit. Il est également impossible de mettre en place un établissement spécifique et expérimental parce que la réglementation est trop rigide. C'est dire s'il faut que les mentalités changent. Si c'est le cas, l'État changera. Je crois davantage, pour ma part, à l'État qu'aux collectivités locales pour assurer la justice dans le logement au niveau territorial et, bien que fervent décentralisateur, je pense que nous avons commis une erreur en donnant, de façon quelque peu anarchique, les droits dans ce domaine aux collectivités.

## LOUIS BESSON

---

*ancien ministre de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer, président de Chambéry Métropole*

---

On peut penser « classiquement » aux insuffisances budgétaires, aux priorités mal cernées, aux « oublis » des obligations d'accueil de certaines minorités, au problème foncier, aux missions mal réparties entre acteurs, aux changements de cap trop fréquents dans les politiques publiques, sans oublier les attitudes inter-personnelles soulignées par Xavier Emmanuelli. Tout cela n'est pas à négliger, bien sûr, pas plus que les mutations sociétales ou familiales qui accroissent les besoins, mais ces explications ne sont pas suffisantes.

Sollicité deux fois pour prendre la charge ministérielle du logement, j'ai trouvé un seul point commun aux deux situations : une construction atone (dans les deux cas moins de 300 000 logements construits/an), mais pour des raisons différentes.

En 1989, le malaise était assez général et ses origines multiples : conflictualité dans les relations bailleurs/locataires avec les résiliations de baux facilitées à l'excès, d'où la loi du 6 juillet 1989 - premiers signes lourds de ce qu'on appelle pudiquement le malaise des banlieues -, baisse de l'aide à la pierre par une foi excessive dans la solvabilisation par l'aide à la personne, enfin présence de communes faisant obstacle au logement social (cf genèse de l'article 14 de la loi du 31 mai 1990 avec des cas de villes préemptant des terrains susceptibles d'accueillir du logement social pour leur donner une autre affectation).

En 1997, les constructeurs sociaux étaient démotivés et la production « en panne » face aux incitations gouvernementales répétées en faveur de la vente de patrimoine, face aux

priorités affichées par le Gouvernement pour l'accession à la propriété, face aux distorsions ressenties entre aides fiscales à l'investissement privé locatif et aides à la pierre aux HLM, mais également face aux développements de la crise des banlieues.

À l'énumération de ces causes, on voit bien que les explications ne peuvent pas être simplistes et que les solutions sont forcément complexes.

Il n'en est que plus nécessaire d'être clairs sur un certain nombre d'éléments fondamentaux à réunir, à prendre en compte et à satisfaire : une connaissance fine des besoins au plan national comme au plan local ; il reste beaucoup à faire pour parvenir à du « sur-mesure », quantitativement et qualitativement ; une évaluation des besoins financiers à mobiliser, d'une part, globalement en terme de part du PIB, d'autre part, localement en terme de réponses ajustées aux réalités du terrain, en retenant dans ces deux dimensions comme absolument prioritaire l'objectif de solvabilité à atteindre des personnes et des familles pour que le droit au logement soit un droit réel pour tous. Il faut une mobilisation de toute la chaîne des acteurs du logement car on ne peut admettre que, dans la mosaïque des territoires, certains fassent leur devoir et que d'autres s'y refusent, contribuant ainsi à une inadmissible urbanisation de ségrégation (ou d'apartheid disait Roger Fauroux). Nous devons avoir un objectif d'accueil sur chaque territoire d'une population représentative de la population réelle, sans exclure aucune composante (y compris avec des modes de vie différents comme les gens du voyage), au lieu de s'arroger –le plus souvent dans le non-dit - le droit de choisir de fait sa population. C'est un droit qu'aucune législation n'a jamais reconnu aux collectivités locales et qui pourtant peut seul expliquer les phénomènes contrastés de quartiers riches et de quartiers pauvres, de collectivités accueillantes et de collectivités fermées, de pratiques généreuses et de pratiques égoïstes.

Faute d'avoir été attentifs à ce type d'exigences pendant les années qualifiées de « trente glorieuses », on assiste au mauvais vieillissement de grands programmes qui oblige à démolir alors que, dans bien des cas, les demandes de logements sont nombreuses à ne pas être satisfaites ! D'où certaines incompréhensions qu'on peut comprendre...

Parlant des trente glorieuses – qui ne l'ont pas été pour tous - j'en retiendrai que l'abondance de ressources dont peut disposer un « État-providence » ne crée pas spontanément les conditions nécessaires à la mise en œuvre de réponses justes et durables...

Aussi, lorsqu'on s'interroge sur le « pourquoi en sommes-nous là ? », il ne faut pas négliger les exigences qualitatives d'un urbanisme humain qui doit créer de la ville – avec ses richesses d'échanges et de mélanges - et non de l'urbain, sans prise en considération des attentes personnalisées légitimes de tous nos concitoyens pour leur équilibre et celui de leurs familles !

À cet égard, la complexité de la réponse est à confronter à la légitimité des attentes, pour peu que l'on veuille bien satisfaire l'aspiration de tous à la considération que l'on souhaite pour soi-même !

Face à la profondeur de la crise - traduite notamment par des données que personne ne conteste comme, par exemple, celles issues du Rapport annuel sur le « mal logement » de la FAP -, il ne faut nourrir ni passivité, ni découragement, mais mobiliser en donnant confiance dans les avancées possibles : celles, porteuses d'espoir et liées à l'exemplarité de certains organismes HLM ou à la créativité associative, domaine dans lequel Habitat et Humanisme présente des succès et des pistes d'innovation dont l'intérêt indiscutable (outre que ce mouvement a aidé à démontrer – et je lui en suis ô combien reconnaissant - qu'il fallait bien ouvrir le même financement qu'aux HLM à des organismes agréés ayant fait leurs preuves comme maîtres d'ouvrage en construction) ; celles aussi que l'on peut imputer à des bailleurs qui réussissent à « mixer » les financements, par conséquent les programmes, et qui satisfont les besoins tout en créant de l'urbanité en plus de l'urbanisation. Je pense par exemple aux communes qui, parmi les 2/3 qui sont déficitaires en logements sociaux et ont à satisfaire aux objectifs des 20 % de l'article 55 de la loi SRU, se sont engagées avec conviction dans des rattrapages dont elles revendiquent désormais le bien fondé. Je pense aux déclarations de maires comme celui de Boulogne-Billancourt ou plus encore d'Antibes. Je n'oublie pas non plus les efforts d'élus qui diversifient l'habitat par volonté de « déghettoiser » leur territoire ! ni ceux de l'État, quand il veut bien expérimenter et mettre ses collaborateurs au service d'un objectif de rattrapage, comme j'en ai été le témoin entre 2000 et 2005, pour le logement des saisonniers dans un département comme la Savoie.

Ainsi, mieux connaître la réalité des besoins, maîtriser la trousse à outils, enrichie au fil des années, du logement social et très social, entraîner la pluralité des acteurs dans un engagement partagé, tout cela est possible. Des exemples existent dans certaines collectivités à l'initiative de divers organismes, autour d'objectifs mobilisateurs fixés par l'État, ou grâce à la créativité d'associations.

Bien évidemment, quand tout dépend de la « mise en mouvement » d'acteurs si nombreux, il y faut foi et énergie. C'est le découragement qui transforme l'inacceptable en fatalité !

J'ai toujours aimé la réponse de Vincent de Paul à une question qui lui était posée à la fin de sa vie. Quelqu'un lui demandant ce qu'il regrettait de n'avoir pu faire, il répondit d'un simple mot : « plus ». Dans ce combat du logement pour tous, ne perdons aucun instant, ne négligeons aucune possibilité d'agir car, interrogés dans les mêmes circonstances, nous savons que nous ne pourrons que répondre avec humilité : « plus et mieux » !

## JEAN-PAUL BETBÈZE

---

*chef économiste, directeur des études Économiques du Crédit Agricole,  
membre du Cercle des économistes*

---

Premier point, en introduction : nous sommes dans la crise. Elle est derrière nous, et elle est devant nous. Derrière nous, depuis quatre ans. Devant nous, et nous en avons pour deux quinquennats, puisque c'est l'unité de mesure qu'aime le pays !

Ce qui se passe en France, de ce point de vue, est assez problématique. À l'heure actuelle, l'évolution des prix de l'immobilier dans certaines villes est inquiétante, et il faudrait augmenter les taux d'intérêt pour la calmer. En face, bien des endroits connaissent aujourd'hui des situations dramatiques. Dans cette situation de crise, nous avons commis des erreurs, nombreuses et caractérisées - mal-construction dans les villes et dans certaines banlieues - que nous ne savons pas bien réparer.

Deuxième point : la complexité n'aide pas le logement. Tout à l'heure, le ministre parlait de la complexité du secteur du logement. J'écoutais tous les acronymes – le domaine du logement est l'enfer des acronymes. Même si le secteur est très fortement géré, organisé et structuré, les résultats montrent que la situation est mal organisée, mal structurée, pour ne pas dire catastrophique. Ceci explique-t-il cela ?

La situation est en réalité très grave : d'une part, des sortes de bulles de prix des logements, de l'autre, une insuffisance de logements ; d'une part, des évolutions folles des prix et, de l'autre, une absence de logements décents.



1 Il m'a été demandé d'examiner ce qui s'est passé depuis la Seconde Guerre mondiale. Le nombre de constructions a été considérable depuis lors, et le parc de logements grandement amélioré. Des situations dramatiques ont ainsi été évitées. Pour préparer cette réunion, j'ai examiné les statistiques de 1954. Dans celles de l'INSEE, on lit des mesures de surpopulation : dix personnes par pièce. Ceci a disparu. Mais il reste, toujours selon l'INSEE, qu'il y a environ 30 000 sans-abri, 70 000 personnes vivant dans des établissements sociaux de longue durée, 120 000 personnes dans des « logements contraints » (c'est-à-dire logées contre leur gré et souvent coupées de leur famille) et qu'environ 2,9 millions de logements sont privés de confort. Il est évident qu'un effort considérable a été accompli depuis des années, mais 3 millions de personnes sont encore mal, ou très mal, logées en France.

2 La France a accompli un effort énorme. Elle a doublé son parc de logements, réduit son surpeuplement, accru les surfaces. Sa population compte de nombreux propriétaires, qui peuvent s'occuper de leur maison. Pourtant, nous n'avons pas tout résolu, nous avons même accru certaines difficultés et certaines tensions, alors même que la crise est encore devant nous.

Pour bien mesurer ce qui reste à faire, il faut tout d'abord évaluer ce qui a été fait, essayer de simplifier et abandonner l'enfer des acronymes, l'enfer des cas particuliers, l'enfer des situations dans lesquelles les gens gagnent trop ou trop peu d'argent et doivent quitter leur résidence parce qu'ils sont devenus « trop riches » ou inversement. Nous devons cesser de fractionner les carrières et les vies, sous prétexte de les administrer. Ériger trop de règles aboutit à détruire certains éléments humains et sociaux. *A priori*, les règles sont faites pour permettre d'agir correctement, mais, en économie, elles sont souvent faites pour être contournées. On appelle cela savamment la « capture du régulateur ». Vous avez vu tout à l'heure le problème de la capture de l'homme politique, mais l'homme politique aime être capturé, puisqu'il adore être réélu. Chaque fois que des règles sont adoptées, nous devons nous demander ce qu'elles apporteront, et aussi à quels nouveaux comportements elles donneront naissance. Construire un logement avec un avantage fiscal, c'est fabriquer le logement de l'avantage fiscal, cela revient à construire des logements étudiants à Auch, sans qu'il y ait d'université dans cette ville. En réalité, cette « aide au logement » concerne quelques mètres carrés dont le prix est soutenu au détriment d'autres.

3 Il y a aussi la volonté de mettre en place une « population de propriétaires ». Elle a pour conséquence l'augmentation du prix de l'immobilier, parce que les propriétaires sont assez nombreux pour peser sur les transactions. Du point de vue des propriétaires en effet, l'augmentation des prix de vente de leur bien est un point très positif : même si ces biens n'ont pas une rentabilité élevée de leur loyer, ils ne servent pas comme actif de placement

mais comme actif destiné à être aidé. À l'examen des statistiques, on peut se dire en effet que les propriétaires bailleurs sont les gens les plus agréables du monde, car ils attendent une rentabilité très faible de leur investissement, à moins qu'ils n'aient le projet de vendre ce bien plus tard – ceci expliquant cela. Le logement devient ainsi un produit financier dont une partie est la location, qui permet d'aider à rembourser une partie du bien, et dont une autre partie est la valorisation lors de la vente. Cependant, arrive un moment où le mètre carré atteint 8 000 euros, ce qui pose un problème de rentabilité, quand même, et de recherche du futur acheteur. Qui sera-t-il pour payer ce prix ? Avec quelle perspective ? - Pour regarder sereinement l'avenir, il faut avoir une vision stratégique, non seulement du vieillissement, mais aussi du logement. Nous n'avons pas cette vision. La mobilité et l'adaptation de notre économie ne sont pas faciles à mettre en place. Mobiliser entre 23 % et 25 % du revenu moyen des Français pour le logement (à quoi s'ajoutent les augmentations du prix de l'eau, du traitement des déchets et de l'électricité) revient à se mettre dans une situation tendue. Le logement a été pensé au cas par cas, pas dans la durée.

- 5 Nous sous-estimons les problèmes à venir de ressources financières et de crise des retraites. À l'heure actuelle, en France, nous payons les retraites par l'emprunt à hauteur de 10 %. Le Conseil d'Orientation des Retraites a montré qu'en 2025, le système des retraites se trouverait dans une impasse, avec un pourcentage de l'ordre de 75 % du PIB. Voilà l'avenir.
- 6 Pour conclure en quelques mots, la stratégie du logement doit être écrite et expliquée aux Français. Il faut expliquer que la croissance sera légèrement supérieure à 1 % et que la population vieillit. Nous devons faire en sorte que cette population puisse vivre en centre-ville, et pour cela il faut en structurer la densification. C'est une façon non seulement écologique, mais efficace et économique d'organiser la croissance du pays qui, si nous ne le faisons pas, connaîtra une situation de tensions économiques et sociales croissantes. Il s'agit d'intégrer les aspirations de chacun dans une perspective d'ensemble. Nous ne pensons pas le logement comme partie prenante d'une stratégie de sortie de crise, alors qu'il apporte des solutions aux problèmes qui se posent à nous. Je crois pour ma part qu'il est d'une certaine manière, mal aidé, parce qu'il est mal pensé. Il est mal pensé parce qu'il n'est pas considéré dans la longue durée et nous avons beau le savoir, nous le pensons toujours à court terme. M. le Ministre a montré le décalage qui existe entre un papier entrant à l'Assemblée nationale et la façon dont il en sortait. Ce n'est pas ainsi que l'on peut mettre en place une vision stratégique. Aujourd'hui, dans la crise que nous vivons, il faudra penser le temps long, pour faire en sorte que le logement, condition de notre existence, devienne un appui au lieu d'être une peine.

## ÉCHANGE

**GÉRARD BONOS** - Les interventions de Louis Besson et de Jean-Paul Betbèze nous font mesurer combien le rôle du politique est déterminant dans la question du logement. Or ce rôle ne semble pas avoir toujours été à la hauteur des enjeux. Monsieur Besson, j'aimerais que vous répondiez à Jean-Paul Betbèze sur la question de la vision stratégique nécessaire à l'amélioration du logement.

**LOUIS BESSON** - Il serait effectivement souhaitable qu'il y ait des politiques sur le temps long, sans que nous soyons obligatoirement condamnés à avoir les mêmes hommes politiques. La démocratie et l'alternance doivent pouvoir fonctionner. Comment concilier tout cela ? C'est très difficile. Pour ma part, ce que j'ai vécu de plus pénible, c'est, alors que les besoins sont connus, d'avoir été obligé de restituer des financements du fait de blocages communaux ou de l'inertie de constructeurs. C'est une réalité à laquelle je souhaite que mes successeurs ne soient pas confrontés. Cela implique que les messages, comme ceux qui se dégageront de cette journée, perdurent et passent dans la société.

**JÉRÔME VIGNON** - M. Betbèze annonce dix années de croissance très ralentie – nous pouvons le croire volontiers – de ralentissement des ressources publiques et de réduction des déficits en matière de retraite. Il nous dit qu'il n'est plus possible de continuer à avoir des dépenses contraintes de logement et d'énergie à la hauteur où elles sont (20 % et 10 %). Nous le suivons sur ces points. Il s'agit donc de situer cela dans une perspective longue. Mais que propose-t-il ? Que met-il derrière cette contrainte dans laquelle il nous place et qui consiste à faire du logement une partie de la réponse au problème ?

**JEAN-PAUL BETBÈZE** - En deux mots, il s'agit de permettre de construire des logements pour lesquels on acceptera que le coût de construction soit plus élevé et la rente foncière diminuée.

Il faut aussi bonifier dans la durée des logements modulables de telle sorte que la personne qui vieillit puisse continuer à y habiter.

Un des éléments de la crise du logement est le périurbain, qui fait parcourir trente kilomètres aller et trente kilomètres retour pour se rendre à leur travail. La ville doit être effectivement plus dense et plus haute. Dès lors, elle sera nécessairement plus mêlée et

plus économique. Je préfère dépenser de l'argent, par des refinancements plus longs, pour ces habitats modulaires que pour ce que nous faisons actuellement.

J'ajoute un mot. Quand vous discutez avec des gens de l'immobilier – ce que je fais évidemment moins que vous –, ils conviennent de la question du foncier, mais aussi de celle des règles. Certains me disent que les règles coûtent aussi cher que le foncier. Est-ce vrai ou non ? Je n'en sais rien. Mais je me demande dans quelle mesure il ne faut pas mettre un terme aux règles. Devant les problèmes majeurs de croissance, de financement et d'habitat, nous nous logerons dans des maisons ou des lieux qui ne seront *a priori* pas prévus pour cela, mais nous y habiterons compte tenu des progrès techniques. Il est possible de mettre un bémol sur certains avantages ou certaines règles pour faire en sorte que le coût du logement total en usage soit plus modeste. Si nous faisons une surenchère sur tout, nous ne nous en sortirons pas.

Je préfère urbaniser, densifier et prendre de la hauteur en matière de logement et cela ne paraît pas impossible en termes de financement, compte tenu de ce qui se finance par ailleurs. Je n'ai pas donné les chiffres, mais vous connaissez les prix des loyers dans le logement HLM. Compte tenu de l'argent qui y est mis, on se demande s'il est vraiment bien utilisé. Chaque fois que l'on vérifie, c'est incompréhensible et complexe. Les rapports du Conseil du Plan, comme de nombreux autres travaux, en font état. Nous avons fabriqué un maquis dans lequel vivent des gens. Il faut en sortir et les en sortir.

**PIERRE JAMET** - Je partage assez largement les conclusions de Jean-Paul Berbèze. Il faut densifier la ville. C'est important à tous égards.

**G.B.** Parlons clairement. S'agit-il de construire des tours ?

**P.J.** Il ne s'agit pas de construire de grandes tours, mais deux ou trois niveaux supplémentaires afin de rentabiliser, à moindres coûts, les équipements publics et l'ensemble des dispositifs.

**G.B.** Je connais bien le centre-ville de Paris, dans lequel il y a surtout des bâtiments haussmanniens. Mais il en est de même dans toutes les grandes villes.

**P.J.** Il y a toutes sortes de bâtiments. L'Italie, qui n'est pourtant pas un modèle, a pris la décision d'autoriser les propriétaires à surélever d'un étage leur maison. Cela a fonctionné. Ajouter deux ou trois niveaux supplémentaires dans certains secteurs ne choquerait personne et améliorerait grandement la situation. En revanche, je ne crois pas du tout à l'adaptabilité des logements modulaires. Il faut surtout favoriser la mobilité des personnes en fonction de leur situation. Ayant dirigé des services

sociaux pendant plus de vingt ans, je suis inquiet sur un point soulevé par Jean-Paul Betbèze et malheureusement, je crois qu'il a raison. Le coût des logements a augmenté et les durées des emprunts se sont allongées en conséquence. Or, l'évolution de la société fait que le divorce intervient généralement après cinq ans de mariage. Les couples qui ont emprunté sur 20 ou 25 ans se trouvent alors dans des situations financières catastrophiques, car, au bout de cinq ans, ils n'ont remboursé que les intérêts de leur emprunt. Des gens qui n'étaient pas dans la précarité se retrouvent dans des situations inextricables à cause d'un mode de financement inadapté.

**PHILIPPE PELLETIER** - Je voudrais attirer l'attention sur un très beau projet de notre société dans le secteur du logement et qui n'a pas encore été évoqué : le plan bâtiment du Grenelle de l'Environnement. Il a été lancé en 2009. L'objectif est, à l'horizon 2050, de disposer de logements sobres en énergie et d'opérer une rénovation énergétique profonde du pays. Personne n'en a parlé mais ce chantier est largement en mouvement. Il en résultera assez rapidement une maîtrise du coût de la construction proprement dite, qui constitue une partie du coût du logement. Or en France, ce coût est supérieur de 30 % à ce qu'il est dans d'autres pays comparables. Le renchérissement des coûts est imputable, pour moitié, à l'empilement des règles et, pour moitié, à l'absence de rigueur des entreprises de construction. Le programme du Grenelle de l'Environnement a pour objectif une maîtrise de cette intervention et, par conséquent, une maîtrise du coût de la construction. C'est un élément de réponse à notre sujet.

**INTERVENANT** - Tout à l'heure, M. Betbèze a présenté un paradoxe. D'une part, il y a une bulle de logements vacants, ce qu'a illustré M. Jamet en évoquant 440 logements vides à Villefranche-sur-Saône. D'autre part, il y a une absence de logements pour les plus démunis. En clair, d'un point de vue économique, il y a une allocation incorrecte des ressources financières et fiscales. Que nous propose-t-on aujourd'hui ? On nous dit que la solution réside dans la densification. Nous allons construire des tours mais nous aurons toujours des logements vacants. Xavier Emmanuelli a bien souligné les risques. Nous allons ainsi altérer le mieux-vivre ensemble. Alors que 80 % de la population vivra à terme dans les villes, faut-il supprimer tous les espaces publics ? Faut-il réduire l'emprise des jardins sur les villes ? Je ne crois pas que ce soit la solution. En revanche, il faut réaliser des aménagements en termes d'affectation des ressources, réduire la pression et la tension qui s'exercent sur les prix et les loyers, mettre en œuvre des solutions fiscales afin que les logements soient réellement accessibles aux plus démunis. C'est là que réside la solution. Ce

qu'on appelle le logement d'insertion est diffus. Il s'agit de rénover des logements vacants pour les mettre à la disposition des populations les plus fragiles. C'est une solution plus adaptée à une vision programmatique. Certes, depuis la Seconde Guerre mondiale, des problèmes ont été résolus. Mais, aujourd'hui, la tendance est à la destruction des barres de HLM. Il ne faudrait pas revenir sur cette solution ? Je termine. Nous sommes tous attachés à la ville de Paris et à son architecture. Demandra-t-on, par exemple, à densifier aussi l'Institut de France ? Non, parce que c'est un symbole et le symbole appartient à la fois aux plus démunis et aux autres. De la même façon, le maire d'une petite commune peut être attaché à un bâtiment ou à une villa qu'il souhaite préserver, parce qu'il s'agit d'un bâtiment qui fait partie de l'histoire de sa commune. Il n'y a pas que sa réélection pour le conduire à s'opposer à une urbanisation qui pourrait être irraisonnée.

**P.J.** La caricature est toujours facile dans ce domaine. Je ne suis pas favorable à des tours très hautes. Il faut raison garder. Il ne s'agit pas de supprimer les équipements et les espaces verts dans les villes. Mais tous les spécialistes ont décrié l'urbanisation en tache d'huile. Malgré tous les écrits en ce domaine, malgré toutes les critiques, c'est exactement ce qui continue à se faire. Il faudrait au moins arrêter cette urbanisation si décriée.

**J.P.B.** Une nation de propriétaires, c'est déjà fait. Une nation de locataires, ce serait mieux. Il faudrait un système de location qui existerait en tant que tel et non pas à seule fin de conserver le bien pour attendre le moment où on le revendra plus cher. Par ailleurs, nous le voyons bien, il arrive que les trajectoires de vie se cassent. Les problèmes sociaux ont, entre autres, pour origine ces ruptures qui affectent en particulier les catégories intermédiaires. Que ces populations habitent à trente ou cinquante kilomètres du marché du travail ne résoudra pas le problème, même si elles ont été mieux logées pendant quelque temps. Dans trente ans, la société française sera salariale et urbaine et c'est cela qui doit nous guider. En ce qui concerne le logement, il faut par conséquent un investissement sur de plus longues durées, une structure du logement plus coûteuse pour que les coûts d'utilisation du logement soient plus faibles et qu'en optimisant son coût d'usage, il soit un bien durable. Il ne s'agit pas de supprimer les jardins urbains ou de construire une tour à l'Institut. Nous devons tous faire des efforts. L'étage supplémentaire dont il est question n'a rien à voir avec la tour Montparnasse.

**L.B.** Trois questions en guise de conclusion.

Première question. À défaut de pouvoir rompre la multiplication des situations d'ins-

tabilité familiale qui accroissent lourdement le problème du logement, ne peut-on pas adapter le logement à cette évolution ?

Deuxième question. Quand on parle de densification, il faut se demander si nous l'accepterions. Y a-t-il aujourd'hui des architectes suffisamment créatifs pour susciter l'appétence à l'immeuble collectif ? Il y a dans ce domaine un important déficit d'imagination.

Troisième question. Sommes-nous condamnés à ne pas trouver de solution audacieuse au problème posé par le foncier ? J'ai eu l'occasion de découvrir comment les Danois préservent l'agriculture dans le Jutland. Ils ont mis au point une législation qui distingue la valeur du foncier pour sa qualité agricole et la valeur du foncier apportée par les réseaux publics. En aucun cas, cette dernière ne bénéficie au propriétaire du foncier qui ne touche que la valeur de la productivité agricole. Saurons-nous mettre en place un dispositif similaire ? Ou continuerons-nous à nourrir des spéculations et des enrichissements éhontés ?

## FRANÇOIS-NICOLAS D'ALINCOURT

---

*rédacteur en Chef Adjoint à RCF*

---

Après avoir établi un état des lieux du logement et compris comment nous sommes arrivés à cette situation, nous allons axer nos travaux autour de trois enjeux : le foncier, le financement et la solidarité.

Nous accueillons M. le Secrétaire d'État au logement, Benoist Apparu.

## GABRIEL DE BROGLIE

---

*chancelier de l'Institut*

---

Monsieur le Ministre, c'est un honneur et une grande satisfaction que de vous accueillir à l'Institut de France, dans ces lieux où vous êtes le bienvenu, en particulier, à l'occasion du premier grand colloque de la Fondation Habitat et Humanisme abritée à l'Institut de France. Le thème central et crucial de ce colloque est le mal-logement. Un état des lieux a été établi ce matin, extrêmement complet, mesuré, préoccupant mais très intéressant. Une question a été posée : comment en sommes-nous arrivés là ?

Quelques institutions ou procédures ont été signalées. L'expression « Après l'État-providence », qui figure dans le titre du colloque, a fait l'objet d'une remarque : l'« État-providence », est-ce vraiment la bonne expression ? Surtout, le mot « après » est-il exact ? Est-ce encore la bonne expression ? Ce point de sémantique est assez pertinent.

Comment en sommes-nous arrivés là ? Les différents intervenants ont déjà mentionné des diagnostics extrêmement précis et complets, qui seront le socle indispensable à notre réflexion cet après-midi.



*Après-midi. Ouverture par*

---

**BENOIST APPARU**

---

*secrétaire d'État chargé du Logement*

---

Monsieur le Chancelier, Monsieur le Ministre, Mesdames et Messieurs,

Je vous remercie de votre accueil. Je voudrais tout d'abord remercier l'ensemble des organisateurs de ce colloque et, évidemment, Bernard Devert d'Habitat et Humanisme, une association avec laquelle nous travaillons de façon relativement constructive, ce qui ne nous interdit pas d'avoir des désaccords, mais au moins le faisons-nous en bonne et saine intelligence.

J'ignore si, ce matin, vous avez eu un débat sémantique sur le titre même de cette journée et de ce colloque mais, pour ma part, je le trouve relativement pertinent et volontariste. Certes, il dénote dans les propos traditionnels que nous échangeons les uns et les autres, mais, pour ma part, je suis assez convaincu que l'après-État-Providence est une réalité dans laquelle nous sommes aujourd'hui clairement entrés. Les récents événements mettent ce point en lumière d'une façon très crue. Il nous aura fallu trop d'années pour en arriver à ce constat. Certains ont évidemment porté ce constat depuis de très nombreuses années et ont produit des rapports particulièrement remarquables en la matière. Il nous aura fallu la crise de 2008 et la rechute d'août pour que toutes les personnalités politiques prennent une conscience accrue que les politiques sociales que nous menons sont étroitement liées à notre capacité budgétaire.

Ce ne sont pas « les banques contre les pauvres », ce n'est pas « l'industrie contre le logement », ce n'est pas « telle politique publique contre telle autre ». L'enjeu des finances publiques est devenu aujourd'hui la clé de toute volonté de préservation de l'esprit de notre

modèle social. C'est la raison pour laquelle je trouve que votre titre est particulièrement pertinent. Nous sommes bel et bien entrés dans une période de l'après-État-providence. Mettons-nous d'accord, cela ne signifie pas la fin de l'État. Ce n'est pas du tout le propos.

Je voudrais vous livrer un élément de constat qui dénotera peut-être, en tout cas dans son premier point. Nous avons tous une conscience aiguë des problématiques de mal-logement que connaît notre pays et nous savons qu'en la matière, nous vivons une période difficile. Il n'en demeure pas moins que la qualité des logements n'a jamais été aussi élevée qu'aujourd'hui. Toutes les enquêtes sur de longues périodes montrent que le nombre de personnes se disant en situation de mal-logement ou étant mécontentes de leur logement diminue de façon constante depuis une quarantaine d'années. Les statistiques publiées, par exemple par l'Agence nationale pour l'Habitat (ANAH), indiquent que le nombre de logements considérés comme indignes se situe aujourd'hui autour de 4 %, soit une baisse de 20 points sur les 20 dernières années.

Il en découle deux conséquences pratiques. Le traitement des éléments « résiduels » sur les qualitatifs du logement est d'autant plus difficile à éradiquer aujourd'hui. De plus, l'amélioration globale de la situation du logement dans notre pays depuis une cinquantaine d'années rend encore plus criantes et encore plus inacceptables les situations de mal-logement qui perdurent. C'est la raison pour laquelle il nous faut bien rester très fortement mobilisés sur cette question du mal-logement.

En introduction de la problématique que vous posez, je voudrais aussi attirer votre attention sur un débat essentiel. C'est la question de l'articulation entre les politiques nationales et les politiques locales. C'est un des enjeux que nous devons travailler.

Une des difficultés sur les questions de mal-logement réside dans le fait qu'il s'agit d'une compétence nationale. De ce fait, sur le plan juridique et sur le plan financier, l'État doit prendre ses responsabilités en la matière. J'y reviendrai dans quelques instants. Il n'en demeure pas moins que les acteurs les plus à même de piloter sur le terrain ces politiques publiques ne sont pas des services déconcentrés de l'État mais bien les services des collectivités locales. L'articulation du travail que nous avons à faire entre État et collectivités locales est, de ce point de vue, essentielle. Or, force est de constater que l'État et les collectivités locales sur le terrain, quand il s'agit de compétences nationales, ne travaillent pas bien ensemble. C'est le moins que l'on puisse dire. L'exemple du traitement des mineurs isolés ou des moins de 3 ans, qui relèvent de compétences partagées entre les uns et les autres, illustre ce point. Je ne jette pas la responsabilité sur les collectivités locales. La responsabilité est partagée, mais l'articulation entre l'un et les autres est aussi un enjeu en devenir.

Face aux situations de mal-logement, l'État reste le garant national du respect du droit au logement et des principes qui régissent l'hébergement et la mise à l'abri. L'État est le garant du droit au logement défini à plusieurs reprises par la loi et qu'a consacré la loi DALO. Je ne m'attarde pas sur cette loi. J'imagine que vous en avez parlé ce matin et que vous en reparlerez cet après-midi.

Je voudrais insister sur un point. On entend et on lit souvent dans la presse ou dans les interventions de personnalités politiques, de droite comme de gauche, ou du secteur associatif, que la loi DALO est un échec et qu'elle n'est pas appliquée. Je voudrais m'inscrire totalement en faux contre ce propos, en le précisant et en le nuancant très fortement pour dire la chose suivante. Oui, la loi DALO est mal appliquée en Île-de-France, en PACA, en Rhône-Alpes et, dans une moindre mesure, en Languedoc-Roussillon. Mais, globalement, sur l'ensemble du territoire, dans 80 % des départements, cette loi remplit parfaitement son rôle.

Quel est le rôle de cette loi, notamment dans ces territoires ? Elle consiste à offrir un nouveau filet de sécurité permettant de traiter des situations que les services sociaux de l'État, du département ou de la collectivité infradépartementale ont eu du mal à gérer. La possibilité d'offrir ce recours à une population mal logée nous a permis, dans 80% des départements, de sortir un certain nombre de publics de leur situation de mal-logement et de leur offrir un logement. Pourquoi ? Parce que, dans ces territoires, nous n'avions pas de difficultés particulières en matière d'offres de logements mais nous avons une difficulté essentielle de repérage des publics en grande difficulté. De ce point de vue, la loi a totalement rempli son rôle et est une vraie réussite.

Dans les trois régions que j'ai citées (Rhône-Alpes, PACA et Île-de-France), nous subissons en matière de relogement DALO un échec clair, net, précis, lié à l'absence en nombre suffisant de logements à destination de ceux qui, aujourd'hui, sont dans des situations difficiles. Autrement dit, sur l'ensemble du territoire, le DALO a trouvé sa cible et son public. De ce point de vue, il s'agit bien d'un nouvel outil pour repérer des situations de très grande fragilité et de mal-logement. En revanche, nous n'arrivons pas encore à apporter une réponse dans les trois régions que j'ai évoquées à l'instant.

Cela met en lumière une nouvelle fois la problématique principale du logement dans notre pays : l'absence totale de territorialisation des politiques publiques. Je voudrais m'attarder sur ce point qui constitue une des réponses essentielles à la question que vous avez posée sur l'État-Providence et sur les solidarités nouvelles contre le mal-logement. Un des sujets que nous aurons à affronter dans les années à venir et que je m'efforce, pour ma part, dans

un premier temps, de mettre en lumière et de traiter, c'est l'adaptation de nos politiques du logement aux évolutions démographiques. Nous avons oublié deux choses en trente ans de politique de logement, de droite et de gauche. Nous avons oublié la démographie infranationale. Quelles sont les grandes tendances démographiques à l'intérieur du pays ? Nous savons aujourd'hui que les territoires face à l'Atlantique et au bassin méditerranéen poussent fortement sur le plan démographique. Le grand quart nord-est se dépeuple et l'Île-de-France progresse mais dans une moindre mesure que les deux autres régions que j'ai évoquées. Mais nous n'avons pas pris cela en compte dans nos politiques publiques. De ce fait, nous construisons actuellement deux fois plus de logements par habitant en Auvergne qu'en Île-de-France. Actuellement, c'est en région Île-de-France qu'il se construit le moins de logements par habitant en France métropolitaine. Les vingt et une autres régions construisent plus de logements que l'Île-de-France.

Un autre chiffre. Je suis originaire de la région Champagne-Ardenne. C'est la seule région à perdre de la population depuis deux recensements. Si je fais des comparaisons entre démographie et production de logements sur ce territoire, j'observe les choses suivantes. La démographie française entre 1996 et 2006 connaît une augmentation de 5 %. La démographie à Châlons-en-Champagne diminue de 2,5 %. Le différentiel démographique est de 7,5 %.

Pendant la même période, sur les mêmes territoires, qu'en est-il de la production de logements ? La production de logements sur la France entière augmente de 8,8 % et de 8,3 % à Châlons-en-Champagne. L'écart est de 0,5 % concernant la production de logement et de 7,5 % en termes démographiques.

Tant que nous n'aurons pas posé la question de savoir où construire des logements, nous n'aurons pas réglé le problème. Il s'agit de produire des logements à l'endroit où ils sont nécessaires, mais il s'agit surtout d'orienter les financements pour produire ces logements nécessaires.

Un autre sujet n'a pas été pris en compte depuis trente ans dans les politiques publiques du logement. C'est l'adaptation du logement à la réalité familiale nouvelle. Nous construisons globalement la même chose qu'il y a trente ou quarante ans, c'est-à-dire des T3 et des T4 pour la famille modèle classique (deux parents, deux enfants). Or ce modèle-là n'est plus « généralisé ». La famille subit de profondes mutations. Nous devons construire une typologie de logements correspondant aux besoins familiaux. Mais, depuis trente ans, cela n'a pas été le cas. Si nous rencontrons aujourd'hui des problèmes majeurs en termes de mal-logement dans notre pays, c'est parce que nous avons oublié la démographie à l'intérieur de notre territoire.

Je pourrais préciser que, sur un grand nombre de politiques publiques, ce problème se pose de la même façon. Les mutations internes depuis trente ans à la fonction publique en matière de police, de justice et plus encore d'éducation nationale représentent un drame absolu. Dans ma ville, Châlons-en-Champagne, de 50 000 habitants, la moyenne du nombre d'élèves par classe en primaire est de dix-neuf. La moyenne nationale est de vingt-quatre élèves par classe. De la même façon, pendant trente ans, nous n'avons pas eu le courage de traiter les problèmes démographiques infraterritoriaux. Il s'agit du problème majeur que nous aurons à résoudre en matière de politique publique et en matière de logement dans les années à venir.

Je voudrais aussi attirer votre attention sur d'autres sujets importants, notamment sur les questions d'accueil, d'hébergement et de conduite vers le logement des publics les plus fragiles, à savoir ceux qui sont aujourd'hui en situation de non-logement et non pas de mal-logement. Avec nos partenaires associatifs, et à leur demande, nous avons travaillé à une refonte complète des dispositifs d'hébergement avec une stratégie nouvelle. C'est ce que nous avons appelé, dans notre jargon, la « refondation ». Il s'agit de « changer de braquet » et de changer de stratégie en mettant les problématiques du logement au cœur des politiques publiques d'hébergement.

En quoi consiste la tradition française depuis une trentaine d'années ? Ce secteur a été presque exclusivement pris en charge par le monde associatif, l'État se contentant de « signer des chèques » – ce qui est déjà beaucoup, mais ce qui est insuffisant. Notre stratégie traditionnelle consiste en ce que j'appelle la « théorie de l'escalier ». On conduit une personne sans abri d'abord dans un centre d'hébergement d'urgence, puis dans un centre de stabilisation, puis dans un CHRS, éventuellement ensuite dans une maison-relais et, éventuellement, vingt ans plus tard, dans un logement. Il s'agit *grosso modo* d'une logique de l'insertion par un passage dans une série de structures sous forme de parcours mis en place.

Nous avons souhaité évoluer en termes de stratégie et suivre l'exemple anglo-saxon, aujourd'hui validé par une conférence de consensus sur le plan européen par l'ensemble du monde associatif. Il s'agit de la stratégie que nous appelons le « logement d'abord ».

Pourquoi cette nouvelle stratégie ? Parce que les publics à la rue ont aussi évolué. Il y a une vingtaine ou une trentaine d'années, collectivités locales et État, collectivement décideurs publics, étaient confrontés à un public classique, que l'on appelle par cette expression horrible de « clochards », c'est-à-dire des gens qui ont une vie et un passé à la rue très profonds, qui ont passé de cinq à vingt ans à la rue, souvent avec une addiction forte et des fragilités psychiatriques lourdes. Il y avait des politiques publiques pour ce type de

personnes. Or, depuis vingt ou trente ans – je parle sous le contrôle de Bernard Devert –, les publics à la rue ont profondément évolué et muté. Aujourd'hui, malheureusement, il y a des travailleurs pauvres et des femmes isolées. Il y a un public de jeunes en errance. Bref, les réponses traditionnelles d'hébergement ne sont pas satisfaisantes pour ce public. Par exemple, en Île-de-France, tous les soirs, 12 300 chambres d'hôtel sont louées pour des publics dont probablement 60-70 % pourraient se trouver dans un logement. Ils passent dans ces chambres d'hôtel en moyenne dix-huit mois. Nous connaissons le cas d'une famille logée à l'hôtel par l'État depuis plus de onze ans. C'est le record. Chacun a conscience que la réponse sociale du logement est bien plus efficace et pertinente pour ces publics. Et, pour répondre à la question de votre colloque aujourd'hui, j'ajoute que cela coûte deux fois moins cher. C'est aussi une réponse budgétaire plus efficace.

Avec l'ensemble du monde associatif, nous avons donc choisi la stratégie du « logement d'abord ». Comme toujours, ce qui est normal, un changement aussi important de politique entraîne des frictions et des frottements.

Il faut aborder un autre point tout aussi important concernant les politiques publiques de l'avenir. Il s'agit peut-être encore d'une faiblesse de la façon dont nous traitons, en France, ce type de problématique et, plus généralement, une faiblesse des politiques publiques : nous manquons totalement, et de façon criante, d'une observation neutre de nos politiques publiques. Je parle cette fois-ci sous le contrôle de Jérôme Vignon, que nous avons nommé à la présidence de l'ONPES. Dans ces enjeux très politiques – dans le mauvais sens du terme –, dans ces sujets fortement polémiques qui rassemblent secteur associatif et État, collectivités locales et État, nous avons besoin d'une observation neutre de l'efficacité de nos politiques.

Nous prenons ainsi des décisions concernant le « logement d'abord », mais, dans l'état actuel des choses, nous sommes tous incapables de connaître le nombre de personnes qui vivent actuellement à la rue. La dernière statistique officielle sur ce sujet-là remonte à l'année 2000. Depuis plus de onze ans, nous ne disposons pas de statistiques à jour. De même, concernant la nouvelle politique du « logement d'abord », dans l'état actuel des choses, et étant donné le fonctionnement qui est le nôtre aujourd'hui, personne n'évaluera la pertinence des choix publics. De la même façon, personne n'a évalué, de façon neutre et reconnue par l'ensemble des partenaires (collectivités locales, État et associations), l'efficacité de notre action d'il y a cinq, six ou dix ans et la bonne utilisation des euros dépensés. Personne n'a évalué si, oui ou non, nos politiques ont permis à des personnes de ne plus vivre dans la rue.

Je ne m'étends pas sur ce sujet. À l'heure où la dépense publique devient de plus en plus rare,

où les finances de l'État comme des collectivités locales – de droite et de gauche – deviennent de plus en plus complexes, je suis convaincu qu'il nous faut des observateurs neutres pour nous dire si l'euro dépensé est un euro efficace. Nous en restons à une confrontation chiffrée – et je suis le premier à participer à cette logique. Nous parlons des records que constituent les 115 000 places d'hébergement ou les 130 000 logements sociaux en France. Nous nous gargarisons de chiffres et je suis le premier à le faire, mais nous en ignorons la réelle efficacité.

Nous devons abandonner cette confrontation chiffrée et avoir des observateurs neutres – sur le « modèle » de la Cour des Comptes –, susceptibles de travailler sur une multitude de sujets afin de disposer d'un constat partagé par les uns et les autres dont nous pourrions tirer rapidement des évolutions de politiques publiques.

Quelques mots non pas sur les solutions – ce serait présomptueux de ma part –, mais sur les questions, que vous avez évoquées, du foncier et des financements.

Concernant les financements, ainsi que je l'ai dit tout à l'heure, je suis intimement convaincu que les modèles actuels ne sont pas pertinents parce qu'ils ne sont absolument pas territorialisés. De ce point de vue, j'imagine que vous aborderez aujourd'hui la question de la décentralisation. Je pense pour ma part que, sur les sujets du logement et du mal-logement, la décentralisation est une erreur profonde. Comment fonctionne-t-elle ? Des financements sont figés à un jour donné ; Champagne-Ardenne, par exemple, obtient tel montant et ensuite, il n'y plus aucun contrôle sur les financements. Nous n'avons aucune capacité de les réguler en fonction des besoins des territoires. Or, en matière de politique du logement, l'enjeu essentiel est lié à la territorialisation par une autorité supérieure afin de produire des logements là où on en a besoin. Il faudra adapter l'ensemble de nos financements à ces réalités. Aujourd'hui, l'exemple du logement social montre que, à quelques exceptions près, l'État met autant d'argent en Champagne-Ardenne qu'en Île-de-France. Or le coût d'un logement social est trois fois plus élevé en Île-de-France qu'en Champagne-Ardenne. Nous devons accepter ces réalités en matière de financement.

La mise en pratique ne sera pas facile. Prenons l'exemple du financement du logement social. L'enveloppe globale avoisine les 10 milliards d'euros. La moitié (5 milliards) est consacrée au logement social *via* les APL qui ne sont quasiment pas territorialisées. Cette aide à la personne prend certes en compte le niveau de loyer, mais les écarts territoriaux ne correspondent pas à la réalité de l'écart des marchés.

Au-delà de ces 5 milliards, 4,5 milliards d'euros environ représentent de la dépense fiscale (TVA à 5,5 %, exonération d'impôt sur les sociétés, etc.) impossible à territorialiser. On ne peut pas mettre en place une TVA à 5,5 % en Île-de-France et une TVA à 19,6 % en

Champagne-Ardenne. Le Conseil constitutionnel n'apprécierait certainement pas ce type de mesure. C'est une difficulté.

Il reste 500 millions d'euros pour les aides à la pierre, c'est-à-dire les subventions directes données par l'État aux bailleurs sociaux pour qu'ils construisent du logement social. Sur cette somme, une importante moitié est aujourd'hui territorialisée en priorité sur l'Île-de-France. Dans ce cas, nous savons orienter le financement, mais, pour les 9,5 milliards restants, nous ne savons pas le faire. Si nous n'arrivons pas à orienter les financements du logement social sur les territoires qui en ont besoin, nous aurons de grandes difficultés.

Pour ces raisons, j'ai deux préconisations à faire. D'abord, j'ai souhaité pousser – les choses se font difficilement – le monde HLM à se regrouper afin de faire remonter des fonds propres des territoires vers les autres. Que pouvons-nous observer sur le modèle économique actuel du logement social ? Dans l'histoire, le logement social a été produit dans les grands bassins industriels. C'est le patronat qui a créé cette politique publique du logement social. C'est donc à l'endroit d'une présence industrielle forte, le grand quart nord-est du pays, que les taux de logements sociaux sont très importants par rapport au reste du territoire dont l'économie est basée davantage sur l'agriculture et les services. Mais il se trouve que, dans ce grand quart nord-est du pays, où le taux de logement social est le plus important, le parc le plus ancien, donc le plus amorti, ne se trouve pas là où il y a le plus besoin de construire. Sans péréquation interne au mouvement HLM pour transférer les fonds propres de là où ils se trouvent vers les lieux où il faut produire du logement, il sera très difficile de répondre à la problématique du logement en Île-de-France ou en PACA.

J'ai une deuxième préconisation, qui correspond à une deuxième marge de manœuvre potentielle. Je pense que nous devons travailler, un jour ou l'autre, au-delà des péréquations internes, sur les problématiques des taux de livret A. Le taux de livret A correspond à la capacité d'emprunt des bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Les taux des « PLAI + PLS » sont exactement les mêmes d'un territoire à un autre. Il faudra bien se poser ces questions. Par exemple, pour produire un logement en Champagne-Ardenne, il faut emprunter 120 000 ou 130 000 euros à un taux  $x$ , mais, en Île-de-France, pour le même logement, il faut emprunter le double. Or le taux est exactement le même. L'argent public devenant rare, nous devons organiser des transferts pour bien loger l'ensemble de nos compatriotes.

Concernant la question foncière, nous avons besoin d'être particulièrement imaginatifs. Le sujet est essentiel, notamment en Île-de-France. Sans foncier disponible, même avec des financements, il est impossible de produire des logements. De ce point de vue, il faut peut-



être combattre une idée reçue selon laquelle il n'y aurait pas de foncier en Île-de-France. C'est faux. Les plans locaux d'urbanisme actuels en Île-de-France montrent qu'il y a 13 000 hectares constructibles non construits. Je vous rappelle que la superficie de la ville de Paris, qui compte 10 millions d'habitants, est de 10 000 hectares. Autrement dit, il existe une masse de fonciers disponibles et, soyons francs, tant que 80 % des permis de construire de logements seront déposés dans 20 % des communes, la situation restera problématique. Concrètement, nous sommes aujourd'hui confrontés à des populations qui ne souhaitent pas la production de logements en Île-de-France et à des élus locaux qui suivent leur population et se refusent à produire des logements en nombre suffisant. Je ne jugerai pas les élus de ce point de vue.

Par ailleurs, il nous faudra faire preuve d'imagination pour trouver de nouveaux fonciers. Je vous livre quelques exemples. J'ai demandé à un architecte de calculer le nombre de mètres carrés utilisés en Île-de-France pour des parkings de surface. Cela représente 5 000 hectares, soit la moitié de la superficie de la ville de Paris. Il y aura des opérations urbaines complexes à imaginer et à monter, mais les possibilités sont considérables en matière de foncier.

Prenons un autre exemple : les berges non utilisables au titre du risque inondations ont une superficie de 4 500 hectares en Île-de-France. Nous pourrions en citer d'autres. Dans une étude, Michel Cantal-Dupart, architecte du Grand Paris, estime que, sur douze rues parisiennes de douze arrondissements différents (petites rues et grands boulevards), la capacité de surélévation d'immeubles est de 466 000 mètres carrés. Mes services ont fait une étude montrant que les toits-terrasses, construits après 1968, à Paris représentent 2 millions de mètres carrés. Il existe donc de formidables capacités en matière de surélévation.

De même, l'enjeu plus classique et plus connu de la transformation des bureaux en logements est une vieille marotte. Nous ne l'avons jamais mise en œuvre. Il s'agit d'une réalité en devenir à l'horizon de l'année 2020 pour une raison très simple : l'absence économique de 6 millions de mètres en Île-de-France du fait de l'obligation nouvelle, sur l'ensemble du territoire, de remise aux normes énergétiques du patrimoine tertiaire existant. On estime que cela rendra obsolètes, sur le plan économique, 6 millions de mètres carrés de bureaux. Il s'agit d'inventer de nouveaux fonciers, excessivement complexes à manier. Nous ne capterons probablement que 10 % ou 15 % de chacune des catégories dans les quinze prochaines années. Ces masses, auxquelles s'ajoutent celles existantes, notamment en l'Île-de-France, dans les PLU actuels, permettront largement de réaliser les 70 000 logements inscrits dans le cadre de la loi « Grand Paris ».

En conclusion, je voudrais vous dire que l'État doit rester le garant des politiques publiques en matière de mal-logement et d'hébergement. Il doit garder la main sur les politiques du logement, mais nous devons, les uns et les autres, sortir du débat convenu consistant à dire qu'il faut plus de moyens pour avoir davantage de logements. Il s'agit plutôt d'articuler différemment nos politiques publiques pour orienter les financements vers les territoires où il est nécessaire de produire du logement et pour se poser la question de l'efficacité de la dépense publique en la matière. Je suis convaincu que, sur le plan financier, nous avons largement de quoi répondre au mal-logement en France et que les questions essentielles relèvent davantage de choix politiques que de moyens à mettre en œuvre.

Je vous prie de m'excuser d'avoir été trop long. Je souhaite que les travaux que vous mènerez tout au long de la journée nous permettent d'avancer sur ces questions difficiles, complexes et éminemment politiques, dans le bon sens du terme cette fois-ci, et qu'ensemble, nous trouvions des solutions nouvelles.

## ÉCHANGE

**JÉRÔME VIGNON** - Je voudrais évoquer un des points du constat de ce matin, Monsieur le Ministre, concernant la hausse très différentielle au cours des dix dernières années entre les prix du locatif social, des logements anciens à acquérir et de la « relocation » privée, c'est-à-dire les prix auxquels sont confrontées les personnes qui changent de logement pour entrer dans un logement locatif privé. Des disparités extrêmes, conduisant à des différences de niveaux de loyers entre le parc social et le parc privé, illustrent le manque de fluidité de l'ensemble de notre parc caractérisé par de très forts déséquilibres. Qu'en pensez-vous ? Que faire pour connaître une évolution plus raisonnable des prix ?

**BENOIST APPARU** - Cette question est un autre exemple de ce que j'évoquais sur les problématiques de territorialisation. Dans douze régions sur vingt-deux, les prix ont baissé. Dans ma région, les prix baissent. Pourquoi ? Parce que le jeu classique de l'offre et de la demande fait que l'offre est supérieure à la demande. Dans la moitié des régions où les prix n'ont pas baissé, ils ont légèrement augmenté. Et, dans les trois ou quatre régions que nous évoquions tout à l'heure, les prix ont explosé pour la même raison d'adéquation entre l'offre et la demande. J'entends les discours de ceux qui proposent de bloquer les prix de l'immobilier ou les loyers. Je tiens à mins-

crier en faux contre ces préconisations qui peuvent paraître de bon sens puisque les prix augmentent trop et puisque le logement n'est pas un bien comme un autre. Il est d'ailleurs assez caricatural que ce discours porte surtout sur les loyers. Je note qu'en Île-de-France, ils ont augmenté globalement dix fois moins vite que les prix de l'immobilier. Il y a un décalage, aujourd'hui, entre l'augmentation exponentielle des prix de l'immobilier à la vente et des prix à la relocation que vous évoquez.

Concernant les prix à la relocation, sans entrer dans d'inutiles polémiques, je voudrais vous expliquer pourquoi je suis fondamentalement opposé à cette préconisation. Je me mets à la place du propriétaire : quand un propriétaire met un bien sur le marché locatif, il s'agit pour lui d'un investissement. Dès lors, dégrader la rentabilité locative oblige le propriétaire à orienter son patrimoine vers des produits plus rentables. Par exemple, l'année dernière, l'augmentation des loyers à la relocation, que vous évoquiez tout à l'heure, est globalement de 0,9 % en France, et proche de 2 % en Île-de-France, légèrement au-dessus de l'inflation pour l'année. Cette même année, les prix à la vente ont augmenté de 20 %. L'arbitrage financier est rapidement fait.

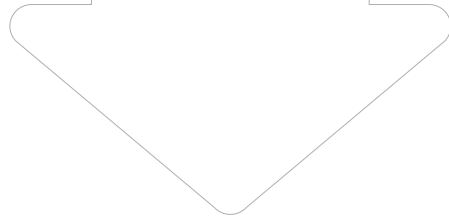
La décision de blocage des loyers n'aura pas pour conséquence la fuite de tous les propriétaires. Mais il suffit, en Île-de-France, que 5 % ou 6 % des propriétaires décident de vendre leur logement, parce qu'ils considèrent la rentabilité locative insuffisante, pour poser un problème considérable sur le marché locatif.

La préconisation de bloquer les loyers me paraît aussi un argument discutable sur le plan social. À la limite, même si c'est encore plus dangereux, je peux comprendre que l'on recommande de baisser les loyers au lieu de les bloquer. Si on considère que le prix du loyer à 25 euros par mètre carré en moyenne à Paris est trop élevé et si on le bloque à 25 euros – c'est la proposition faite ce moment –, les loyers restent très élevés. Certes, on empêche que les loyers augmentent, mais ils restent très élevés. Certains veulent baisser les loyers afin de les rendre plus conformes à la réalité et réduire l'écart avec les prix du logement social. Cette préconisation est absurde, mais au moins est-elle plus cohérente avec la philosophie de certains sur le sujet.

Vous posez un problème important, et exact, sur l'écart de loyer entre le social et le privé. En examinant la réalité des prix à la location au mètre carré dans les territoires, vous verrez une nouvelle preuve de ce que j'avais tout à l'heure. Dans la commune dont je suis élu, Châlons-en-Champagne, le prix du logement privé est de 9,50 euros par mètre carré, c'est-à-dire environ le prix du PLS. Ce chiffre est valable pour environ la moitié du territoire français. Le prix du loyer dans le parc privé est de 25 euros par mètre carré à Paris et de 17 euros en moyenne en Île-de-France. Tant

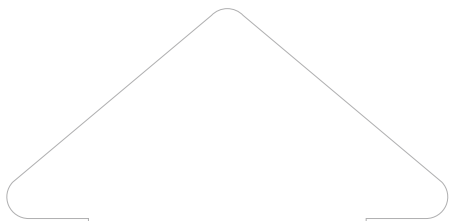
que nous raisonnerons au plan national sur ces sujets, nous commettrons une erreur fondamentale.

Pour l'instant, j'ai seulement dénoncé d'autres préconisations. Selon moi, la seule réponse valable à la question que vous posez consiste à produire du logement en Île-de-France en abandonnant le seul aspect quantitatif national. Ceux qui disent qu'il faut produire 500 000 logements en France commettent une erreur majeure (j'ai fait partie de ceux-là). Il faut territorialiser l'offre. C'est l'ambition du Grand Paris et d'un plan en Île-de-France que je suis en train de préparer afin de donner des moyens d'une façon qui, sans être coercitive, pourra aller à l'encontre des collectivités locales, dans le but de produire les 70 000 logements dont l'Île-de-France a besoin. La solution pérenne au problème que vous avez souligné réside dans le rééquilibrage de l'offre et de la demande en Île-de-France.



Propositions autour de trois enjeux:  
le foncier, le financement, la solidarité

## Autour du foncier



## FRANÇOIS-NICOLAS D'ALINCOURT

---

*rédacteur en Chef Adjoint à RCF*

---

Jean Tarrade est premier vice-président du Conseil supérieur du Notariat. Il va nous présenter une perspective européenne, plus large que la seule situation française, sur la question du foncier et du logement social.

## JEAN TARRADE

---

*premier vice-président du Conseil supérieur du Notariat*

---

Je voudrais simplement vous apporter le témoignage du praticien et du professionnel que je suis sur ce thème des solidarités nouvelles. Je suis notaire à Paris depuis plus de trente ans et depuis que j'exerce cette profession, j'ai vu les solidarités nationales se transformer en solidarités familiales, et celles-ci prendre le relais des premières.

Nous voyons arriver une génération pivot, celle des 45-60 ans qui aide ses parents aux revenus modestes et qui aide quelquefois les frères et sœurs. Il n'est pas rare que, dans une fratrie, on laisse un bien indivis à la disposition d'un des indivisaires qui n'aurait pas autrement les moyens de se loger. Naturellement, on aide les enfants, pas seulement les enfants étudiants qui ne trouvent pas de logement étudiant, mais aussi quelquefois des jeunes ménages en recherche d'emploi. Les solidarités existent aujourd'hui, mais elles ont été déplacées.

Je vais vous parler du marché foncier en France. Nous sommes en effet des observateurs privilégiés d'un certain nombre de statistiques en matière immobilière.

Concernant l'évolution des prix de l'immobilier sur dix ans, Monsieur le Ministre, je ne suis pas tout à fait d'accord avec vous, mais on ne parle peut-être pas des mêmes choses quand vous dites que les prix, dans certains cas, ont diminué. Je n'en vois pas qui ont diminué. Ils ont partout augmenté, mais peut-être parlez-vous en termes de pouvoir d'achat. En tout cas, l'évolution des prix telle que nous l'avons constatée sur dix ans va d'une augmentation de 140 % en Haute-Normandie à seulement – si je peux dire – 44 % en Limousin, en

passant par 139 % en Basse-Normandie, 135 % en Bourgogne, 130 % en PACA, 126 % dans la région Centre, 123 % dans le Nord-Pas-de-Calais, 114 % en Rhône-Alpes, 112 % en Poitou-Charentes, 106 % en Pays-de-Loire, 103 % en Franche-Comté, 101 % en Champagne-Ardenne, 100 % en Midi-Pyrénées (doublement en dix ans), 91 % en Bretagne, 88 % en Île-de-France (peut-être contre une idée reçue, les prix n'ont pas forcément plus augmenté en Île-de-France qu'ailleurs, au contraire), 82 % en Languedoc-Roussillon, 80 % en Aquitaine, 79 % en Alsace et 66 % en Lorraine.

Si l'on considère l'évolution de la superficie des biens vendus pendant la même période, on note que les surfaces diminuent. Cette diminution est de 4 % en Normandie, 35 % en Languedoc-Roussillon, 11 % en Île-de-France. Les logements en région parisienne n'étant pas très grands, une perte de surface de 11 % sur 10 ans est énorme.

Concernant le prix de vente médian, il est de plus de 100 000 euros en PACA et en Île-de-France ; entre 75 000 et 100 000 euros en Alsace, Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon et Corse ; entre 50 000 et 75 000 euros dans le Nord-Pas-de-Calais, en Haute-Normandie, Pays-de-Loire, Centre, Aquitaine, Midi-Pyrénées ; moins de 50 000 euros en Picardie et Champagne-Ardenne.

Sont apparues de nouvelles formes de propriété ou d'accession. Quelles sont les solutions françaises ?

Il y a d'abord le démembrement. Ce n'est pas une idée neuve puisqu'elle est issue du droit romain. La propriété est démembrée entre usufruit (droit de jouissance toujours limité dans le temps, même s'il est viager) et la nue-propriété, qui est le droit d'attendre. Cette technique a été mise en œuvre dans le cadre de la propriété solidaire. La nue-propriété appartient à un propriétaire privé et l'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers pendant une durée allant de quinze à trente ans.

Le propriétaire qui démembre ainsi sa propriété perçoit un capital correspondant à la valeur de l'usufruit temporaire qu'il abandonne au profit du bailleur. Il n'a plus à s'occuper de la gestion ni de l'entretien. Il est exonéré de la taxe foncière et de l'ISF. À la fin de l'usufruit, il recouvre la toute propriété de son bien qui est censé avoir pris de la valeur.

L'intérêt pour le bailleur social est qu'il bénéficie d'une TVA réduite et d'une exonération de la taxe foncière.

Le décret du 20 mars 2009 a d'ailleurs étendu aux logements les plus sociaux (PLUS et PLAI) le dispositif qui était jusque-là réservé aux logements PLS. Il existe une variante. Dans le premier cas, c'est le propriétaire qui démembre lui-même. La variante consiste en l'acquisition



conjointe de l'usufruit et de la nue-propriété, l'usufruit par un investisseur (société spécialisée type PERL) et la nue-propriété par un opérateur. Cela s'applique fréquemment aux gens âgés de 45 ans à qui on propose d'investir pour 15 ans, sans payer d'impôts. Au moment de leur retraite, ils retrouvent la pleine propriété d'un bien immobilier qui rapporte des revenus en complément de la retraite. Globalement, ces solutions fonctionnent.

Une deuxième solution française est le Pass-Foncier. Il s'agit d'une aide à l'acquisition différée du foncier, financée par le 1 % logement, avec ou sans l'aide de la Caisse des dépôts et consignations. L'opération se déroule en deux temps. Dans un premier temps, l'accédant finance le coût de la construction de sa maison et, dans un second temps, il achète le terrain à la structure du 1 % logement qui en était restée propriétaire et lui avait consenti un bail à construction d'une durée de 18 à 25 ans.

Les conditions sont les suivantes : être primo-accédant de sa résidence principale, bénéficier d'une aide à l'accession sociale, réaliser l'acquisition et la construction d'un logement neuf, disposer de ressources inférieures au plafond PSLA.

Pendant la durée du bail à construction, l'accédant propriétaire des constructions peut les vendre. Il peut, à tout moment, acquérir le terrain et, au terme du bail, il peut acheter le terrain ou même solliciter un nouveau bail d'une durée maximale de 15 ans à l'issue desquels, cette fois, il devient propriétaire.

Ce Pass-Foncier comporte des mécanismes de sécurisation en cas d'impayés : une garantie de rachat des logements, une garantie de relogement et un avantage fiscal (TVA à 5,5 %).

Un troisième montage juridique a été imaginé. Il s'agit du droit de superficie. On divise la propriété entre le tréfonds et ce qui est au-dessus. Le droit de superficie en volume correspond à tout ce qui est au-dessus d'une ligne passant par l'extrémité des fondations. Ce droit est acquis par une structure porteuse qui peut être, par exemple, une commune, ce qui permet de financer les constructions sans endettement excessif.

Quelques expériences à l'étranger. Le Royaume-Uni est un pays de culture de propriétaires, qui compte 67 % de propriétaires. C'est aussi un pays où on a l'habitude de construire sur un terrain qui n'appartient pas à celui qui construit : ce sont les fameux baux de très long terme, de 99 ans. Une grande partie de la ville de Londres appartient, par exemple, à la Couronne et les constructions sont édifiées en vertu de baux. Cela ressemble aux concessions de parkings dans les villes françaises. Il est possible d'acheter un droit dans un parking pour trente ans, quarante ans ou cinquante ans. Ce droit est tellement long qu'il s'apparente à un droit de propriété.

Deux systèmes ont été mis en œuvre en Angleterre. Le premier est la *conventional shared ownership*. Dans ce cas, l'acquéreur acquiert 25 %, 50 % ou 75% de l'habitation et verse un loyer pour la part non acquise qui appartient à un bailleur social. La partie louée fait l'objet d'un bail à long terme. L'occupant supporte toutes les charges. Cette solution n'a pourtant pas rencontré un grand succès faute, semble-t-il, d'un soutien massif des pouvoirs publics pour le financement des bailleurs sociaux.

Le deuxième montage est le *home buy*. Dans ce cas, l'acquéreur achète au moyen d'un prêt hypothécaire 75 % de la propriété et finance les 25 % de surplus au moyen d'un prêt à taux 0. Ce prêt n'est pas destiné à être remboursé, sauf en cas de vente. L'acquéreur, devenu alors vendeur, devra rembourser 25 % du prix de vente de sorte que le bailleur se trouve ainsi dédommagé par la plus-value acquise par le logement.

Aux Pays-Bas, on a inventé d'autres statuts intermédiaires, comme la propriété partagée et la copropriété en SCI solidaire. À la fin des années soixante-dix, une arrivée importante de logements sociaux sur le marché, due au désengagement d'investisseurs à Rotterdam, a incité la municipalité à faire acquérir le foncier par des bailleurs sociaux qui consentaient des baux emphytéotiques aux candidats aux logements.

Une autre solution est l'acheté-loué. Il s'agit de la dissociation entre l'intérieur et l'extérieur du logement. L'occupant est locataire du bâti et propriétaire de l'intérieur de l'habitation. L'organisme social loue l'extérieur à un prix réduit. Mais cette solution n'a pas très bien fonctionné non plus car les juristes ont eu du mal à définir la nature exacte des droits conférés à l'occupant qui semblent n'être en réalité que de nature locative.

Enfin, toujours aux Pays-Bas, il y a l'achat bon marché. Il s'agit d'un mélange complexe de ventes de logements avec des baux emphytéotiques.

En Finlande, un système original permet d'acquérir 15 % du logement et de louer les 85 % de surplus. Les 15 % peuvent se revendre. Le vendeur conserve alors la totalité de la plus-value.

Quels enseignements tirer de ces différents dispositifs ?

L'imagination des juristes n'est finalement pas sans limite. Toutes les solutions que je viens d'évoquer hésitent entre démembrement, division dans le temps, dissociation du sol et du bâti, division dans l'espace, voire division juridique entre accession à la propriété ou location. Les juristes n'arrivent pas à dégager une solution extraordinaire ou vraiment nouvelle.

Dans un colloque comme celui-ci, il faut être positif et proposer des solutions. J'oserai formuler quelques idées.

La propriété du logement est un facteur de stabilité et de confiance. Les Français font un sort particulier à leur résidence principale dans leur patrimoine. Ils ne la considèrent pas comme un élément de richesse à la différence des autres éléments de leur patrimoine. La preuve en est que, dans le cas où un notaire est chargé de faire une donation-partage, on ne donne pas la résidence principale, on la garde. Il s'agit d'une assurance et d'une sécurité. À mes yeux, il faut donc essayer de trouver des priorités pour permettre l'accession à la propriété du logement.

Plutôt que de toujours revenir aux mêmes montages, peut-être faut-il explorer d'autres domaines notamment dans les systèmes de crédit. Parmi les propositions que le Conseil supérieur du Notariat a formulées à destination des candidats à l'élection présidentielle, figure l'extension du crédit-bail immobilier aux opérations de financement de logements. Ce crédit-bail immobilier est actuellement réservé aux investissements commerciaux et industriels.

Dernière suggestion. Il serait possible de se tourner aussi vers les jeunes ménages et leur proposer une sorte de passeport pour un logement. Ce n'est pas l'opération immobilière qui serait financée, mais les personnes. Il s'agirait d'une sorte de contrat passé entre l'État, ou les établissements financiers, et ces jeunes qui s'engageraient à consacrer un pourcentage de leurs revenus pendant une longue durée, certes, en échange d'un droit au logement assorti d'un droit à la propriété au terme de l'engagement.

Plus que jamais, l'adage « le temps, c'est de l'argent » prend sa signification. Pour devenir propriétaire, il faut les deux. C'est aussi ce qui s'appelle le financement. Cela fait, je crois, une bonne transition avec ce que doivent dire mes successeurs.

## ÉCHANGE

**INTERVENANT** - Monsieur le Ministre, il semble qu'entre votre allocution, dont je vous sais gré, et celle de M<sup>e</sup> Tarrade, il y ait une possibilité de trouver une avancée. Le ministre a souligné l'importance des droits à construire et des charges foncières disponibles. Maître Tarrade a précisé que le démembrement de la propriété était une réponse souhaitée et souhaitable pour rendre le logement abordable. Il a notamment pointé le décret d'application du 20 mars 2009 qui a été l'objet d'une initiative des grandes familles spirituelles et humanistes de ce pays. Toutes réunies, elles ont signé un texte, « Appel

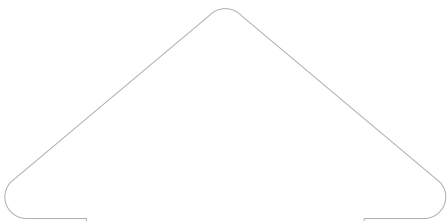
à déloger nos injustices ». Il y a naturellement une injustice quand des personnes sont à la rue. La difficulté réside dans l'application de ce décret. Nous nous trouvons dans une tradition qui veut que le logement social soit d'une grande pérennité. Le démembrement de la propriété pour du logement d'insertion a été évoqué. Nous considérons que c'est faire insulte aux personnes que de leur dire qu'elles sont condamnées à vivre dans des logements d'insertion. Mais le problème est que les financeurs acceptent difficilement, en termes de prêt et de subvention, de contribuer à ce démembrement de la propriété.

**BENOIST APPARU** - Un commentaire sur ce qui est une des questions en devenir en matière de financement du logement, notamment social. Il ne faut pas oublier la conséquence du financement du logement social *via* le démembrement de la propriété : la remise en cause d'un des éléments structurants et fondateurs du logement social en France, c'est-à-dire le droit au maintien dans les lieux. C'est la conséquence pratique du mode de financement que vous suggérez. Sur le principe, je veux bien ouvrir le débat, mais je ne suis pas sûr de faire l'ouverture du Congrès HLM parce que j'aurais quelques difficultés à m'exprimer. Les bailleurs sociaux ont des difficultés à entrer dans ces techniques-là car cela signifie la remise en cause de ce droit. À titre personnel, je suis plutôt favorable à la remise en cause de ce droit au maintien dans les lieux. Au moins faut-il accepter d'ouvrir le débat sans tabou aucun. Certains répondront oui, d'autres répondront non. Mais ouvrons au moins le débat. La question que vous posez aura davantage de chances de trouver sa solution. Aujourd'hui, clairement, les bailleurs sociaux ne souhaitent pas s'engager dans cette direction.

**INTERVENANT** - L'avancée sociale ne peut consister à maintenir une personne dans un logement à vocation d'insertion. En revanche, une avancée consisterait à mettre en place un contrat-cadre entre les grands bailleurs publics ou privés et les associations, notamment celles qui interviennent sur le logement d'insertion. Le logement proposé peut être doté de cette possibilité de maintien dans les lieux pour la personne qui, en fait, passe dans un logement à caractère définitif. Actuellement, le coût du logement est très élevé. Les uns et les autres, y compris les grands bailleurs publics, ont de grandes difficultés à faire du logement d'insertion. Il peut y avoir un bénéfice pédagogique à dire à une personne ou à une famille qu'elle a réussi son parcours d'insertion et qu'elle peut ainsi entrer dans un logement banalisé. Cela revient à faire de cette personne, ou de cette famille, un acteur de la solidarité.



# Autour du financement



## FRANÇOIS-NICOLAS D'ALINCOURT

---

*rédacteur en Chef Adjoint à RCF*

---

Emmanuel Gautier est responsable de la Gestion solidaire chez Natixis. Il va aborder la question de l'épargne solidaire et de son utilisation, notamment dans le domaine de l'habitat.

Bernard Coloos, de la Fédération du Bâtiment, nous parlera du financement du logement social, notamment par le livret A.

## EMMANUEL GAUTIER

---

*responsable de la Gestion solidaire chez Natixis*

---

La finance solidaire se propose d'irriguer une économie regroupant l'ensemble des démarches et mécanismes qui cherchent à pallier des solidarités disparues ou en voie de mutation, que ce soit dans le domaine de l'intégration économique des populations en situation d'exclusion, de l'accès au logement, des solidarités intergénérationnelles et du financement de projets industriels de proximité socialement responsables.

Sous cet angle, elle favorise le développement d'un capitalisme « entrepreneurial » et local, respectueux des enjeux sociaux et environnementaux.

Malheureusement, les volumes financiers drainés par le solidaire demeurent faibles. A ce jour, le principal vecteur de collecte de la finance solidaire est l'épargne salariale. Sur les 3,15 milliards d'euros collectés, les fonds d'épargne salariale solidaires (FCPES) représentent 1,7 milliards d'euros d'encours (source Baromètre Finansol 2011). Rappelons que le point de départ a été la loi de février 2001 qui instaure la notion de fonds commun de placement solidaire dans le volet retraite de l'épargne salariale (PERCO). Plus récemment, la loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 4 août 2008, voulue par le législateur, a renforcé considérablement l'extension du solidaire dans l'ensemble des dispositifs d'épargne d'entreprise (PEE). Les PEE doivent désormais comprendre, parmi les supports de placement proposés, un fonds solidaire. De ce fait, la loi LME va permettre d'atteindre potentiellement 12 millions de salariés. Avec l'aide du législateur, ce concept, à l'évidence, va se développer dans une société en quête de sens.

L'orientation des flux d'épargne vers le solidaire n'est cependant pas garantie car le salarié demeure responsable de ses choix de placement.

Pour faciliter sa diffusion, des efforts de pédagogie devront être déployés en associant à la réflexion en amont l'ensemble des partenaires : les syndicats, les ressources humaines, les directions du développement durable, les directions générales des entreprises. Faut-il un agrément pour davantage d'investissement dans l'économie solidaire ?

Le contraste actuel entre la définition légale de l'épargne solidaire et le champ d'activité réel des finances solidaires doit être réduit. A l'heure où il convient de faire de la pédagogie, il faut une définition plus adaptée aux attentes des épargnants et des porteurs de projets. Reconnaissons que l'exercice n'est pas facile pour le législateur dans la mesure où la notion de solidarité est elle-même sujette à un grand nombre d'interprétations. Tout d'abord, les fonds solidaires doivent investir à hauteur de 5 à 10% de leur actif dans des entreprises non cotées sur un marché boursier. Cette première condition se cumule avec une condition alternative qui précise que les entreprises solidaires emploient des salariés dans le cadre de contrats aidés ou en situation d'insertion professionnelle ou avec un encadrement des rémunérations des dirigeants dans le cas où elles sont constituées sous forme d'associations, de coopératives\* ou de mutuelles\*.

Force est de constater que de nombreux concepts et projets, de par leur finalité, peuvent entrer dans le champ de la solidarité mais se révèlent parfois incompatibles juridiquement avec l'une ou l'autre des conditions précédentes pour obtenir l'agrément solidaire. Il en va ainsi de certains projets d'agriculture biologique et d'insertion, d'énergie renouvelable, de projets industriels de développement durable et en particulier de fonds de microfinance\* internationaux. A défaut d'agrément, ces initiatives restent à l'écart de l'univers d'investissement des fonds d'économie solidaire. Il serait regrettable que le droit limite la « biodiversité » de la finance solidaire. Pour limiter ce risque, il ne faut plus retenir un critère formel pour définir l'entreprise solidaire mais prendre en compte l'objet de son activité et son utilité sociale ou sociétale ainsi que son mode de gouvernance. C'est à cette condition que l'on pourra assurer un développement responsable de l'épargne solidaire\* en favorisant l'innovation et la diversification des investissements. La finance solidaire et son corollaire entrepreneurial ainsi revisités peuvent être de formidables outils de création d'emplois sur notre territoire. Enfin, l'investissement solidaire apporte un éclairage nouveau sur la notion de partage équitable de la valeur entre capital humain, capital environnemental et capital financier : les bases d'un nouveau contrat social au sein d'une économie de marché réconciliée avec l'homme et la nature.



## **BERNARD COLOOS**

---

*directeur des Affaires économiques, Financières et internationales  
de la Fédération française du Bâtiment*

---

La question que vous posez peut se résumer de la façon suivante : comment produire plus de logements abordables au bon endroit ? Ou encore comment trouver les ressources pour cette production ? La question semble simple, mais la réponse n'est pas évidente.

Pour répondre à cette question, il faut regarder ce qu'il en est de l'accession, d'une part, du locatif privé et du locatif social, d'autre part. En effet, il y a bien deux approches qu'il ne faut pas opposer et qui paraissent complémentaires. Il y a ce qui relève de la solidarité (j'appartiens à une maison qui a jugé utile, et qui s'en félicite, de travailler avec Habitat et Humanisme) et il y a les grands flux macroéconomiques. Je vais examiner les aspects flux macroéconomiques.

Concernant l'accession, beaucoup de choses ont été dites. M<sup>e</sup> Tarrade a fait une présentation à ce sujet. J'ajoute que les Français ont une difficulté pour démêler, par rapport aux dispositifs anglo-saxons, ce qui relève du fractionnement de la propriété et du démembrement. Le fractionnement pose la question du portage.

Une réflexion en matière d'accession doit éviter d'abord de se placer dans une optique de niche qui serait une filière pour les seuls pauvres. Les niches, c'est la stigmatisation.

En France, en matière de construction, nous n'avons jamais réussi à bâtir de vraies filières permettant le portage du foncier ou d'une partie du foncier. C'est ce que l'on peut voir, en particulier, dans le statut de la copropriété.

Compte tenu des situations du marché, on trouve souvent une solidarité à rebours. Dans les zones non tendues, il est possible de choisir et d'agir, revenus et prix restant cohérents. Aujourd'hui, pour acheter un appartement de 80 mètres carrés à Paris, il faut 21 années de revenu pour quelqu'un qui a environ le revenu médian de l'agglomération. Il n'y a alors plus d'action possible en matière de solvabilisation.

Bergson disait : « Le rire, c'est de la mécanique plaquée sur le vivant. » Dans les zones tendues, le prix, c'est de la différence de patrimoine plaquée sur de la géographie. Pour acheter en zone tendue, il faut d'abord être lié à des personnes ayant du patrimoine. En matière d'accession, la vraie difficulté réside donc bien dans cette question du portage du foncier en zone tendue.

Venons-en au locatif privé. En regardant où sont logés les plus pauvres (les trois derniers déciles), on voit qu'ils sont à peu près autant dans le parc HLM que dans le parc privé. Le problème est de trouver un moyen pour sécuriser le bailleur. Aujourd'hui, c'est la grande question. Au-delà des aspects du démembrement, comment faire pour que les plus pauvres aient accès au locatif privé ? Cela passe par la sécurisation. Certains ici s'y emploient depuis longtemps. Les structures du 1 % travaillent sur la GRL. Même si le succès n'est pas garanti, cette piste doit être privilégiée.

Concernant le parc locatif social, je posais la question de savoir comment trouver des ressources. Ouvrons le débat. Que faut-il pour mettre en place une opération locative sociale ? C'est simple. Il faut 60 % de dettes et 40 % de fonds propres ou de fonds gratuits.

Quel est l'environnement aujourd'hui ? L'État a de moins en moins de capacités. Les collectivités locales ont fait beaucoup, font encore beaucoup, mais, à l'avenir, pourraient faire moins. Comment compenser ces éléments ? Ce matin, vous avez débattu de la dette et du livret A. Il est évident que la condition pour produire davantage de logements sociaux, ce qui est une nécessité, est de garder la porte ouverte de la dette. Aujourd'hui, ce n'est pas la ressource du livret A qui manque. Les livrets A sont alimentés, même si certains ont demandé le relèvement du plafond. Le vrai problème des prochaines années sera de savoir qui y aura accès. Nous vous renvoyons aux éléments du débat avec les collectivités locales, avec les universités, sur la collecte des collectes et sur le taux de centralisation. Il s'agit donc d'arbitrer dans les financements du livret A en faveur de la construction sociale.

Concernant les fonds propres, quels sont les degrés de liberté du côté du 1 % ? Ils sont minimales.

À propos des frais de fonctionnement, il faut se poser une question : à quoi servent les loyers ? En examinant où va l'argent, on s'aperçoit qu'il y a assez peu de marge de ma-

nœuvre pour les frais de fonctionnement. En termes de qualité, il y a aussi peu de marge de manœuvre, même si des aspects contracycliques permettent au logement social de profiter de certains éléments.

Que reste-il ? Il y a la gestion interne dans le parc, à laquelle M. le Ministre a fait référence. 800 000 logements HLM sont en surpeuplement. Comment favoriser la mobilité ?

Je n'ai pas d'idées miracles, mais je voudrais poser la question de la vente. En effet, par rapport aux autres pays, la France a un besoin très important de fonds propres afin de permettre l'investissement (17-18 milliards par an). Où trouver ces fonds ? Les solutions ne sont pas nombreuses. La première d'entre elles, c'est la vente. On va m'opposer : vendre, pour quoi faire ? Pour compenser le retrait de l'État ? Pour faire davantage ? Pour permettre des prélèvements ? Le débat est ouvert, mais je vous livre quelques évidences. Pour vendre un logement HLM, il faut un peu de temps et aussi des habitudes. Une vente permet de dégager des fonds propres pour construire un à trois logements neufs. Or, en France, on ne vend que très peu de logements HLM (pas plus de 4 500) alors que l'objectif est d'en vendre 45 000.

Il y a là un vrai sujet de débat. Il ne s'agit pas de brader le patrimoine. Il ne faut pas oublier que, sur 4 millions de logements HLM, 1 million est en ZUS. Cela signifie qu'il est possible de ne pas vendre dans des endroits où la situation sociale est difficile.

Vendre quelques logements, c'est produire des logements. Vendre des logements, c'est injecter des fonds propres qui permettront de construire dans les endroits où c'est nécessaire. Évidemment, tout n'est pas vendable et évidemment, il faut prendre des précautions.

J'ai discuté avec M. le ministre Louis Besson à l'heure du déjeuner. Il me disait que tout dépend de la concentration du parc. C'est en effet le cas. C'est une des précautions à mettre en place.

Une telle politique n'est pas une politique anti-HLM ou anti-organismes. C'est une politique qui répond seulement à la contrainte d'optimisation d'une époque donnée. Il s'agit de réinvestir aux endroits qui le nécessitent. Cela renvoie à la carte des organismes. Mais, nous le savons, il existe de nombreux débats, à ce sujet, au sein du monde HLM.

Si, d'un point de vue macroéconomique, on veut produire plus, la vente représente une voie parmi d'autres, mais une voie qu'il convient d'explorer comme le font d'autres pays européens, les Pays-Bas il y a une dizaine d'années et le Danemark depuis deux ans. On ne peut pas se cantonner au repoussoir de l'expérience anglaise, si néfaste soit-elle. Une erreur ne doit pas être un motif de condamnation de l'outil.

## ÉCHANGE

**FRANÇOIS-NICOLAS D'ALINCOURT** - Concernant le financement solidaire, on s'aperçoit que beaucoup de choses sont prêtes. La loi est favorable, les esprits sont préparés. Mais il manque une impulsion. Qu'en pensez-vous, Emmanuel Gautier ?

**EMMANUEL GAUTIER** - L'impulsion a déjà été donnée. Maintenant, il faut peut-être agir à plus grande échelle. C'est ce qui semble se mettre en place, du moins nous l'espérons. Comme je l'ai dit tout à l'heure, il y a une consultation européenne pour déterminer la façon d'accompagner, à l'échelle de la zone euro, le développement de ces fonds solidaires. La présentation que nous venons d'écouter montre qu'il faut trouver des fonds propres et qu'il faut en augmenter la taille. C'est là que les investisseurs peuvent intervenir en prenant des parts foncières. C'est *a priori* un investissement de « père de famille ». On investit dans de l'immobilier mais avec une vocation sociale, ce qui donne une empreinte éthique et solidaire au fonds. Cela semble fonctionner.

**ALIX GUIBERT** (Habitat et Humanisme) - Emmanuel, vous avez évoqué cette manne extraordinaire de l'épargne salariale qui nous permet de financer notre action. Vous avez évoqué les institutionnels. J'ajoute à cela tous les épargnants privés qui, pour Habitat et Humanisme, sont chaque année au rendez-vous sur des montants importants, de l'ordre de 10 à 15 millions d'euros. Ils acceptent d'investir une fraction de leur épargne dans ces projets de solidarité. La société civile se retrouve sur l'épargne solidaire. Les épargnants privés ont été les premiers à réorienter leur épargne pour lui donner une vocation solidaire, ils sont très concernés et très impliqués. C'est un bel exemple de solidarité, assez unique dans le monde. On découvre ainsi qu'il est possible de faire de son épargne un merveilleux vecteur de solidarité.

**E.G.** Vous avez raison. La réponse que nous avons adressée, cet été, dans le cadre de la consultation européenne, distinguait bien les fonds institutionnels des fonds destinés au grand public, et les particuliers qui investissent directement dans les structures solidaires, les foncières.

**BERTRAND COLLOMB** - M. Bernard Coloos disait qu'il existe un programme de vente de 40 000 logements et qu'en fait, il s'en vend très peu. Est-ce parce que les organismes HLM n'ont pas envie de vendre ? Quelle en est la raison ?

**BERNARD COLOOS** - Depuis une dizaine d'années, on pense que la vente est une sorte de respiration et qu'elle s'inscrit dans le même processus que la destruction d'une partie du parc. L'idée est d'essayer de vendre 1 %, mais la réalité est un rapport de 1 à 10.

Pourquoi se vend-il peu de logements ? Il y a d'abord un manque de culture. Certains organismes se sont lancés dans la vente et ont mobilisé des moyens en interne pour cela (par exemple, I3F en région parisienne). Ils ont obtenu des résultats pour peu que leur action ait été placée dans une vraie perspective. Mais cela suppose des précautions. Il convient d'éviter de vendre de grands immeubles ou de vendre dans des endroits où la situation sociale est difficile. Techniquement, il y a des moyens pour vendre correctement et des preuves que cela peut fonctionner.

Pourquoi ne le fait-on pas ? Et quelles sont les raisons invoquées le plus fréquemment ? D'abord les besoins. Ce n'est pas quand il y a des besoins importants qu'il convient de brader le patrimoine. Mais, dans cette équation, on oublie qu'un logement vendu n'est pas un logement qui disparaît. Si vendre un logement permet d'en construire un autre, il faut le faire – à condition évidemment que l'argent serve bien à cette production ; il convient de mentionner cette réserve.

Une autre raison, souvent invoquée, est l'incapacité des ménages à acheter. C'est vrai en partie pour les plus pauvres. Cela doit aussi se décliner dans l'espace et les territoires. En fait, on peut vendre plus facilement dans des villes comme Angoulême ou Châteauroux, où il y a des marchés détendus. En revanche, il est évident que vendre à Paris paraît davantage sujet à caution d'un point de vue économique. Cela pose une question : comment assurer la solidarité dans l'espace ? Il y a au sein du monde HLM à innover et à inventer.

Enfin, parmi les raisons qui empêchent les ventes, il y a les oppositions politiques pures et simples.

Il faut bien voir que l'expérience anglaise joue un rôle de repoussoir. En effet, en vendant des logements, Margaret Thatcher n'avait pas du tout l'idée de recycler des fonds mais de « casser » des municipalités travaillistes. Comme disent les Anglais, il n'y a plus de logements sociaux, mais ils continuent à voter travailliste. En l'occurrence, l'expérience est malheureuse.

Enfin, il ne faut pas négliger la volonté de puissance. Certains préfèrent gérer un patrimoine très important que de recycler.

Pourtant les esprits avancent. C'est pour cela qu'il convient de sortir du champ politique ou de l'opposition qui consiste à dire qu'il faut « casser » le monde HLM, que les HLM constituent un lobby trop puissant, etc. Il existe une littérature sur le sujet qui ne me paraît ni de bon aloi, ni intelligente.

Il faut replacer ces ventes sur un plan technique. Quand on a un patrimoine de 4,5 millions de logements, qu'il y a des évolutions démographiques et économiques, il convient d'arbitrer. Tous les industriels et tous les investisseurs le savent. On a déjà abattu le tabou de la démolition, cela reste un débat mais l'ANRU l'a permis. Le prochain sujet concerne la vente maîtrisée.

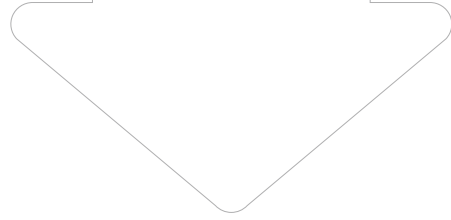
**MICHEL CAMDESSUS** - Puisqu'il est vivement conseillé de sortir du champ politique, je voudrais proposer, en toute ignorance, une solution de type purement financier. Une politique un peu plus dynamique de surloyer pour les gens très largement au-dessus des plafonds d'accession aux HLM ne pourrait-elle pas stimuler ces gens, pour échapper à un surloyer, à se poser la question de l'acquisition ? J'imagine que vous y avez songé avant moi.

**B.C.** Beaucoup de gens y ont pensé. Dans le secteur des HLM, il existe un mécanisme, dit SLS, qui s'applique lorsque les revenus du locataire dépassent de 20 % les plafonds de ressources. Cela représente entre 2 % et 4 % de la population du monde des HLM. Il faut ajouter que certains représentent un facteur de mixité extrêmement important. Il convient de mobiliser quelqu'un qui est au-dessus du plafond en ZUS. Tous ceux qui ont examiné les choses d'un point de vue macroéconomique disent que c'est nécessaire, moralement utile, mais que ce n'est pas financièrement à la hauteur des enjeux.

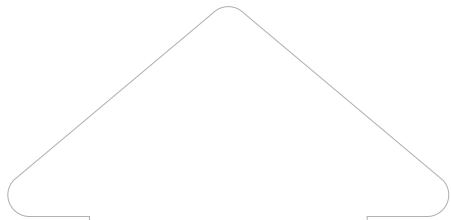
Il existe d'autres réflexions. Dans le monde HLM, il y a un mécanisme permettant de diminuer un loyer lorsque le revenu baisse, mais, une fois que cela a été fait, ce mécanisme ne peut pas fonctionner à l'inverse. Il y a des effets cliquets.

Il y a aussi des effets de mobilité de gestion. Mais ce n'est pas faire injure au monde des HLM que de dire que l'on n'est pas à la hauteur d'un programme qui consisterait à construire des dizaines de milliers de logements dans des endroits qui en ont besoin, dans les zones tendues et dans les zones où les questions de pauvreté se posent. Je glisse un petit bémol par rapport à ce que M. le ministre a dit. Il n'y a pas que les zones tendues, il y a aussi les zones en déperdition, c'est-à-dire les zones où la population diminue, où les poches de vacance vont petit à petit apparaître et se renforcer. Laisser ce patrimoine en l'état conduit à des situations socialement inacceptables. La destruction et le recyclage dans ces quartiers, avec la déperdition démographique, sont de vrais sujets qui demandent aussi des besoins.

Il convient de jouer avec toutes les manettes disponibles, y compris la gestion, mais l'objectif est bien de mobiliser des milliards sur dix ans si on veut faire face aux besoins démographiques de notre pays.



# Des solidarités nouvelles



## ANDRÉ COMTE-SPONVILLE

---

*philosophe, membre du Comité consultatif national d'éthique*

---

Parler d'un sujet, quel qu'il soit, devant des gens qui le connaissent mieux que vous est toujours un exercice difficile. Or, s'agissant du logement, au moins neuf sur dix des présents sont bien plus compétents que moi, même si j'ai appris beaucoup depuis ce matin. Ce n'est pas en une journée qu'on rattrape un tel retard. J'ai donc pris le parti de ne pas parler du logement, tout en traitant votre sujet, qui est : quelles solidarités nouvelles contre le mal-logement ?

J'ai choisi de parler de la solidarité. Puisque ma spécialité n'est pas le logement mais la philosophie, c'est-à-dire la clarification conceptuelle, je voudrais réfléchir au concept de solidarité, non pas seulement au sens du mot – consultez le Larousse ce soir, et vous connaîtrez le sens du mot – mais aux concepts que l'on peut proposer pour y voir plus clair. Au fond, c'est à cela que servent les concepts.

Pour y arriver, je voudrais distinguer rapidement ce concept de solidarité de deux autres concepts avec lesquels on le confond parfois : celui de générosité et celui d'amour – quand on ose encore prononcer le mot –, voire, *horresco referens*, celui de charité.

Devant un public au sein duquel j'imagine que le nombre de chrétiens est relativement important, pour des raisons à la fois sociologiques et historiques, il est d'ailleurs tout à fait notable que ni le mot « amour », ni celui de « charité » n'aient été prononcés.

On peut y discerner un peu de gêne. Au fond, on parle de solidarité parce qu'on n'ose plus



parler de charité, pas même de générosité. Solidarité devient ainsi un doublet laïc, républicain, confortable pour ces gros mots qu'on n'ose plus prononcer. Peut-être faut-il aussi y voir aussi, et surtout, un peu de lucidité. Mon idée, c'est qu'à Habitat et Humanisme, on est trop lucide pour compter sur l'amour, et même sur la générosité, pour résoudre le problème du mal-logement. Et je pense, cher Bernard, que vous avez raison.

Quelle différence entre l'amour et la générosité ? Si on confond si souvent ces deux notions, c'est qu'elles ont quelque chose en commun.

Qu'ont-elles en commun ? Le don, le fait de donner. La générosité, c'est la vertu du don. Or, quand on aime, on donne. L'amour est généreux, dit-on.

Oui, quand on aime, on donne. Mais, lorsqu'on donne par amour, ce n'est pas de la générosité : c'est de l'amour. Lorsque nous couvrons nos enfants de cadeaux à Noël, aucun d'entre nous ne se dit : « Comme je suis généreux ! » et encore moins « Comme je suis solidaire ! ». On se dit : « Comme je les aime... » (et éventuellement : « Qu'est-ce que je suis bête... »).

Cela débouche sur une définition très éclairante de la générosité : la générosité est la vertu qui consiste à donner à ceux que l'on n'aime pas. C'est pour cette raison que c'est tellement difficile. Donner à ses enfants, c'est facile. Donner au prochain, si on l'aimait, ce serait aussi facile. Le problème, c'est que l'amour, c'est trop nous demander. Sortis de nos enfants et de nos très proches, nous ne savons pas aimer.

Cela revient à la théologie chrétienne. Je rappelle qu'en théologie chrétienne, la charité est une grâce. Cela signifie qu'aucun de nous n'en est capable sans une aide surnaturelle. Il est impossible de fonder une politique du logement sur quelque chose qui relève de la grâce.

L'amour, c'est formidable. Mais, comme c'est trop nous demander, la morale nous dit : « Puisque tu ne sais pas donner par amour, donne à ceux que tu n'aimes pas. Sois au moins généreux ! »

L'ennui, c'est que la générosité, c'est aussi trop nous demander. Ceux que je n'aime pas sont à peu près 7 milliards. Si je leur donne à tous, que me restera-t-il ? Rien.

C'est précisément parce que nous ne savons pas aimer, parce que nous ne savons pas être généreux qu'il y a un mal-logement. Si l'amour régnait ou si la générosité régnait, il n'y aurait pas de mal-logement. Mais ce constat-là interdit de compter sur l'amour et la générosité pour résoudre un problème qui n'existe que parce que l'amour et la générosité font défaut. C'est pourquoi nous avons besoin de solidarité : « Puisque tu n'es pas capable d'aimer, sois au moins généreux. Donne à ceux que tu n'aimes pas. Et si tu n'es pas capable d'être généreux, sois au moins solidaire ».

Quelle différence y a-t-il entre la solidarité et la générosité ? De nouveau, si on confond souvent ces deux notions, c'est qu'elles ont quelque chose en commun.

Elles ont en commun que, dans les deux cas, il s'agit de prendre en compte l'intérêt de l'autre.

La différence entre les deux est que, dans le cas de la générosité, on prend en compte l'intérêt de l'autre quand bien même on ne le partage aucunement. On lui fait du bien, mais cela ne fait aucun bien, en tout cas matériel, à celui qui fait du bien. Quand vous donnez 1 euro à un SDF, il a 1 euro de plus et vous avez 1 euro de moins. C'est de la générosité.

La solidarité consiste à prendre en compte les intérêts de l'autre, parce que vous partagez ses intérêts : en lui faisant du bien, vous vous faites en même temps du bien à vous, y compris matériellement. Certains diront que c'est trop beau pour être vrai, que cela ne peut pas exister. Cela existe tous les jours. C'est ce qu'on appelle, par exemple, le marché. Il existe d'autres solidarités, non marchandes, qui sont notamment à la charge de l'État. Mais il y a aussi, et d'abord, d'évidentes solidarités marchandes.

Je vais acheter une baguette de pain chez ma boulangère. Pourquoi me la vend-elle ? Ce n'est évidemment pas par générosité. Elle me la vend par intérêt. Elle me la vend exactement parce qu'elle préfère avoir 90 centimes d'euro plutôt qu'une baguette. C'est normal, la baguette lui a coûté beaucoup moins cher.

Pourquoi est-ce que je lui achète sa baguette ? Ce n'est évidemment pas par générosité. Je la lui achète par intérêt. Je la lui achète exactement parce que je préfère avoir une baguette plutôt que 90 centimes d'euro. C'est normal, j'ai faim. Je ne vais pas manger des centimes. Et si je fabriquais moi-même la baguette, elle me coûterait, temps de travail et investissement compris, nettement plus cher et serait sans doute moins bonne.

Bref, la boulangère me vend la baguette par intérêt, et je la lui achète par intérêt. Si je comptais sur sa générosité pour avoir du pain, je mourrais de faim. Si elle comptait sur ma générosité pour avoir de l'argent, elle serait ruinée. Si nous comptons chacun sur l'intérêt de l'autre, nous faisons d'excellentes affaires : je mange un excellent pain ; elle gagne très bien sa vie ; et nous nous sourions gentiment tous les matins.

C'est ce que Montesquieu appelait « le doux commerce » qu'il opposait légitimement à la guerre.

Mais il y a encore plus étonnant et cela va nous ramener au problème du logement. Quel est l'intérêt de ma boulangère ? Dans une économie concurrentielle ouverte, autrement dit si elle ne tient pas la seule boulangerie à trente kilomètres à la ronde, l'intérêt de la bou-

langère, c'est, premièrement, que sa baguette soit la meilleure possible et, deuxièmement, qu'elle coûte le moins cher possible, en tout cas, pas plus cher, à qualité égale, que celle de ses concurrents. Son intérêt, c'est d'avoir le meilleur rapport qualité/prix, pour conquérir des parts de marché.

Quel est mon intérêt à moi, consommateur ? Bizarrement, c'est le même : premièrement, que la baguette soit la meilleure possible et, deuxièmement, qu'elle coûte le moins cher possible.

C'est très étonnant. Je n'agis que par intérêt. Elle n'agit que par intérêt. Nous avons le même intérêt. Autrement dit, le marché a créé entre nous une convergence objective d'intérêts, c'est-à-dire exactement une solidarité. Non pas une générosité qui, par définition, est désintéressée, mais une solidarité qui, par définition, n'est jamais désintéressée, puisqu'elle est une convergence objective d'intérêts.

De ce point de vue, il faut oser dire, contre une partie de l'air du temps – spécialement à gauche, c'est-à-dire dans ma famille –, il faut oser dire que le marché est une formidable machine à créer de la solidarité. Cela n'a pas lieu bien qu'il fonctionne à l'égoïsme, comme le croient les jobards, mais parce qu'il fonctionne à l'égoïsme et que la solidarité n'est pas autre chose qu'une convergence des égoïsmes.

Autrement dit, la solidarité n'est pas du tout le contraire de l'égoïsme, comme on le croit trop souvent. Le contraire de l'égoïsme s'appelle la générosité.

La solidarité, n'est pas le contraire de l'égoïsme ; c'est sa régulation socialement efficace. Il s'agit d'être égoïstes ensemble et intelligemment plutôt que bêtement et les uns contre les autres.

Le problème est qu'on ne vend pas des appartements comme des petits pains. Autrement dit, le marché de l'habitation n'est pas un marché ouvert et concurrentiel, en tout cas pas au même degré que celui de la boulangerie, spécialement quand 900 000 logements font défaut. Dans ce cas, on ne peut pas compter sur la simple solidarité marchande pour réguler le prix des habitations et la capacité des uns et des autres à se loger comme on peut compter, sauf famine, sur la régulation du marché pour fixer le prix de la baguette.

C'est pour cela qu'il faut réfléchir aussi à une solidarité non marchande, qui passe par l'État, par les collectivités territoriales et par les associations, à condition de ne pas compter sur cette solidarité non marchande pour abolir la solidarité marchande ou même pour en tenir tout à fait lieu.

Bref, je plaiderai pour l'idée – et ce sera ma conclusion, parce que je ne veux pas être trop

long – qu'il n'y a pas à choisir entre la solidarité marchande et la solidarité non marchande. Le problème du logement est tellement grave que nous avons besoin des deux.

Quand 900 000 logements font défaut, il est urgent d'en construire. On sait bien que l'État ne va pas construire 900 000 logements. Cela passe forcément, pour une bonne part, par le marché, par la convergence des égoïsmes. Il faut que tout le monde y trouve son compte. S'il y a, comme on le dit toujours, des milliers d'appartements vides – spécialement en région parisienne –, c'est que les propriétaires trouvent qu'ils n'ont pas intérêt à les louer. Peut-être pourrait-on y réfléchir, plutôt que de chercher à obliger les gens à louer un appartement qui leur appartient, ce qui est difficile dans un État de droit. Comment faire pour qu'ils aient intérêt à louer un appartement vide ? Ces gens ne sont pas des pervers. Ils ne refusent pas de loger des pauvres par haine des pauvres, mais ils ne logeront pas les pauvres par amour des pauvres. Ils loueront leur appartement quand ils auront intérêt à le louer.

Cela ne suffira pas ? C'est en effet vraisemblable. C'est pourquoi la politique doit s'en mêler, afin d'assurer aussi une solidarité non marchande – une convergence d'intérêts non plus entre les vendeurs et les acheteurs, comme entre ma boulangère et moi, mais entre les citoyens. Ce n'est l'intérêt de personne qu'il y ait tant de mal logés dans notre pays. Ce n'est pas seulement moralement choquant ; c'est socialement délétère et politiquement dangereux. Notre intérêt à tous, y compris à nous qui sommes correctement logés, c'est donc de combattre le mal logement. Si le marché n'y suffit, l'État et les collectivités territoriales, qui sont en charge de nos intérêts communs, doivent s'en mêler. Ne comptons pas sur la générosité pour y suffire !

Je compte davantage sur l'égoïsme intelligent, c'est-à-dire sur la solidarité, que sur la générosité ou, *a fortiori*, sur l'amour. Non pas que l'amour n'existe pas. Nous sommes capables d'aimer nos enfants. C'est facile. Aussi est-il exclu que nous les laissions à la rue. Certains, ici, sont peut-être capables d'aimer leur prochain, c'est-à-dire n'importe qui. Pourquoi pas ? Mais cela joue un rôle à la marge. Tout le monde n'est pas Bernard Devert ! La générosité ne va pas régler le problème du logement. Non pas que la générosité n'existe pas. Donner de l'argent à Habitat et Humanisme, c'est de la générosité et c'est bien. Il ne faut pas avoir peur de ce mot. Mais cela ne suffira pas à régler le problème du logement.

On a donc besoin aussi et surtout de la solidarité. Pour terminer sur un exemple, si on avait compté sur la générosité des riches pour que les plus pauvres puissent se soigner, la plupart seraient morts sans soins. On ne l'a pas fait. On a inventé une chose très simple dans son concept et assez lourde dans son organisation : la Sécurité sociale. Cela coûte cher, c'est compliqué, il faudra la réformer, mais il faudra la réformer pour la sauver car c'est

un des plus fantastiques progrès sociaux de toute l'histoire de l'humanité. Or, que je sache, personne ne cotise à la Sécurité sociale par générosité. Tous par intérêt, même s'il faut que certains contrôles désagréables et bien faits – merci, l'URSSAF – nous poussent à penser que notre intérêt est de payer.

Personne ne paie ses impôts par générosité. Tous par intérêt. Même s'il faut que des contrôles désagréables et bien faits – merci, M. le percepteur – nous poussent à penser que notre intérêt est de payer.

Personne ou presque ne se syndique par générosité. Tous par intérêt.

Et pourtant les impôts, la Sécurité sociale, les syndicats ont fait beaucoup plus pour la justice et pour la protection des plus faibles que le peu de générosité ou d'amour dont nous sommes parfois capables. Moralement, la générosité est supérieure à la solidarité, parce qu'elle est désintéressée, ce que la solidarité n'est jamais. Évidemment l'amour, c'est encore mieux. Mais socialement, économiquement, politiquement, historiquement, la solidarité est beaucoup plus efficace. Or, face au problème du mal-logement, nous avons besoin non pas d'être admirables mais d'être efficaces. C'est l'une des différences entre la morale et la politique. L'intention suffit à assurer la valeur morale de l'action ; seule l'efficacité permet d'évaluer sa valeur politique.

## FRANÇOIS-NICOLAS D'ALINCOURT

---

*rédacteur en Chef Adjoint à RCF*

---

Michel Camdessus a été directeur général du FMI, il est gouverneur honoraire de la Banque de France et économiste. Vous allez aborder la question des marges de manœuvre budgétaires pour l'État dans le domaine du logement social. Malgré les difficultés budgétaires, l'État a peut-être encore quelques marges de manœuvre.

## MICHEL CAMDESSUS

---

*économiste, gouverneur honoraire de la Banque de France, ancien directeur général du Fonds monétaire international*

---

Je n'ai pas vu exactement mon propos de cette manière et la magnifique illustration des mérites du marché par M. Comte-Sponville me donne follement envie de me risquer à philosopher un instant sur les origines éthiques de la crise que nous vivons et dont nous sommes très loin d'être sortis. J'ai quelques raisons personnelles d'avoir été attentif à ce qui se passait dès avant le début de la crise. Il faudrait beaucoup de temps pour m'en expliquer mais j'oserais affirmer que, dès les années qui précèdent la crise des *subprimes* jusqu'à la crise grecque, on trouve, à chaque stade, un étrange mélange d'erreurs techniques graves et de fautes éthiques lourdes.

La crise des *subprimes* elle-même en est un exemple éclatant. On y trouve évidemment une erreur technique lourde. Prêter à un NINJA (c'est-à-dire quelqu'un qui n'a « ni job, ni actif, ni ressources ») est inacceptable en bonne technique bancaire. C'est surtout un crime que de prêter dans ces conditions puisqu'on expose un être vulnérable à tout perdre, jusqu'à ses rêves. Eh bien, vous trouvez là l'origine même de la crise.

On peut se poser la question de savoir comment nous en sommes arrivés là et vous allez voir que ceci va nous ramener à l'économie de marché. Avant le premier incident des *subprimes*, l'alerte avait été donnée par Alan Greenspan - j'étais là quand il a prononcé cette parole : « Nous sommes entrés dans une exubérance irrationnelle ». Nous y sommes restés longtemps sans qu'aucune résistance sociale ou citoyenne suffisamment vigoureuse ne remette en question cette formidable dérive alimentée par le laxisme monétaire de... la Banque centrale américaine. Évidemment, les protestations n'ont pas manqué contre cette

commercialisation du monde. Elles n'ont pas suffi à contenir la dérive qui nous a amenés là où nous sommes, à l'effondrement du système.

Comment expliquer cela ? Comme moi, vous vous êtes posé cent fois cette question. Ma réponse serait aujourd'hui qu'il a fallu que nos comportements - les comportements en tout cas de tous les acteurs - s'enracinent profondément dans un contexte culturel où la séduction de l'argent était telle qu'elle aboutissait à un aveuglement collectif, que toutes les vigilances étaient désarmées et que, finalement, le mobile principal (parfois exclusif) d'un grand nombre de nos concitoyens était devenu : « gagner plus ou s'endetter pour consommer plus ». La cupidité était devenue politiquement correcte, l'argent un objet d'idolâtrie, la consommation un destin. Tout ceci, pris ensemble et s'intensifiant au fil des ans, finit par créer un terreau fertile pour tous les abus de la sphère financière jusqu'à son effondrement actuel dans une sorte de vide éthique. Voilà où nous en sommes. Nous mesurons maintenant les effets de cette crise. Elle a ruiné les États, déstructuré et déstabilisé en profondeur les institutions financières. La pauvreté est partout ; elle avance. Il faut donc réinventer un monde, une autre économie, un autre « paradigme » pour employer un mot pédant, une économie de solidarité, ce qui n'est rien d'autre qu'une économie de marché intelligente.

Une économie de solidarité ? Mais comment y parvenir ? Où trouver la baguette de coudrier pour découvrir les sources d'où jaillirait ce supplément de solidarité ? Promenons-nous donc avec notre baguette sur trois territoires :

celui de l'épargne,

celui qu'habite la société elle-même,

celui de l'État enfin.

## L'ÉPARGNE

Il vient d'être admirablement parlé de ces différentes formes que l'épargne peut prendre aujourd'hui. L'épargne solidaire est une des inventions du siècle dernier et elle est aujourd'hui non seulement mieux perçue dans ses mérites, mais en progression rapide (plus de 30 % par an). Qui plus est, sa progression est indifférente à la crise, ce qui montre qu'il y a derrière les chiffres quelque chose qui transcende les modes économiques, une poussée profonde que l'on pourrait expliquer par une recherche de sens chez ces investisseurs, ces épargnants. Peut-être aussi le fruit d'un égoïsme intelligent, bref un geste de solidarité.



Cette épargne se développe rapidement. FINANSOL (que chacun connaît) fournit maintenant tous les ans un rapport extrêmement précieux à ce sujet. Il montre comment les différents segments de l'épargne progressent. Il en ressort que, malgré sa croissance rapide, l'épargne solidaire n'est qu'un petit pour mille de l'épargne globale de la société française. Que faire pour lui donner une impulsion supplémentaire ? Il y a des sondages qui montrent que 50 % des épargnants potentiels n'en ont jamais entendu parler. Il y a donc certainement là un effort à faire pour que cette moitié soit informée. Le même sondage dit que 20 % d'entre eux seraient sensibles au fait que leur banquier, tout simplement, leur en parle en leur disant que cela fait partie de l'éventail des produits financiers raisonnables qui sont là à l'étalage. Tout ceci suggère un effort de pédagogie très intense, continu et auquel, je crois, la communauté boursière - qui reconnaît souffrir d'un déficit d'image - pourrait contribuer efficacement, à condition qu'elle n'en profite pas pour chercher seulement à améliorer sa propre image sans s'y engager réellement.

Un autre élément important de la poursuite du développement de l'épargne solidaire -et j'y insisterai un petit peu aujourd'hui- c'est la stabilité des dispositifs d'encouragement fiscal dont cette épargne est assortie. Il ne faut pas que, sous le bon prétexte de supprimer le plus de niches possible, on supprime tel ou tel avantage au risque de donner l'impression à l'épargnant d'avoir été une fois de plus trompé. Ce serait un très mauvais coup porté à quelque chose qui est plein de promesses, non seulement pour l'objectif immédiat de contribuer au logement, mais aussi pour un meilleur statut de l'investissement dans la société. Vous voyez très bien à quoi je fais allusion... Père Devert, vous pourriez nous parler très éloquemment de l'article 38 de la loi de Finances pour 2011. Je n'insiste pas car je suis persuadé que votre message est bien passé partout.

Je voudrais ajouter deux choses : ce qu'on nous a dit des efforts de M. Barnier pour parvenir à une définition européenne de l'épargne solidaire est important, faute de quoi nous serons en pleine insécurité juridique, tout simplement parce que nous n'aurons pas le même statut, le même type d'incitations que celles qui sont en vigueur dans le reste de l'Union européenne.

Un dernier point, tout à fait immédiat celui-ci : il ne faudrait pas que l'épargne solidaire soit la première victime de l'abandon de l'impôt de solidarité sur la fortune. Il y a là un risque sérieux. Il faut donc convaincre tous ceux qui, aujourd'hui, ont le « privilège » de payer un impôt sur la fortune et qui, peut-être demain, n'auront plus à le payer, de se souvenir qu'avec cet impôt, ils font un acte de solidarité qui porte leur signature et qu'ils devront le maintenir, même si le vecteur « impôt sur la fortune » disparaît.

Voilà le premier champ à parcourir pour essayer d'y faire jaillir plus de solidarité.

## LA SOCIÉTÉ

La société est faite d'épargnants ; elle est faite aussi de gens qui ne pourront peut-être pas prêter leur argent, mais qui sont prêts à offrir de leur temps et de leur disponibilité. Nous savons bien que beaucoup d'organisations - et je pense que c'est aussi le cas d'Habitat et Humanisme - sont limitées dans leur développement par le manque d'argent évidemment, mais aussi par le manque de volontaires, par le manque de gens prêts en particulier à accompagner ceux qui vont enfin accéder à un logement. Je ne parlerai pas de l'accompagnement à Habitat et Humanisme, parce que quelqu'un très proche de moi a cherché à illustrer les mérites de ces activités dans un petit livre récent. Je voudrais dire combien j'ai été impressionné par un texte (qui n'a pas encore été publié) de Jean-Baptiste de Foucauld. Vous le savez, Jean-Baptiste est certainement un des hommes qui, dans notre société, a le plus travaillé à faire émerger un nouvel humanisme, il est l'homme qui a inventé le concept de « l'abondance frugale ». Jean-Baptiste, réfléchissant à son expérience de fondateur de « Solidarités nouvelles contre le chômage », suggère d'essayer de transformer notre société en la rendant tout entière accompagnante. Évidemment, c'est une magnifique perspective mais il est bien vrai qu'il y a là, probablement, un immense gisement de solidarité qui n'a pas été encore suffisamment exploré. Qu'un individu soit persuadé de franchir le pas vers cet engagement, qui peut sembler minimal, en un humble service (sortir de lui-même pour accompagner telle ou telle personne même si ce n'est pas son proche), il y a dans cet acte-là un élément de subversion introduit dans nos désordres établis. Le mur de tous les cynismes, de tous les « à quoi bon » est, en cet instant, ébranlé.

Je pense donc que nous devons sans cesse revenir sur cet appel à l'accompagnement. Il faut en faire une de nos priorités constantes et les nouveaux accompagnateurs n'en seront pas les moins enrichis.

## L'ÉTAT

J'ai dit qu'il était désargenté, même s'il n'est pas encore en faillite. Désargenté et pour longtemps car endetté très au-delà de ce qu'autorise notre solidarité avec nos enfants. De plus, ceux qui observent la France de l'extérieur rencontrent un mystère dans le grand écart qu'il y a, chez nous, d'une part entre l'importance des prélèvements publics - plus de 50 % du PIB - et nos insatisfactions collectives et, d'autre part, dans le domaine social, entre l'importance de nos budgets sociaux et la faible efficacité sociale de notre dépense publique. Je ne vous donnerai pas les chiffres. Ils sont accablants. Il y a des pertes en ligne formidables.

J'en viens à penser que, pendant cette décennie qui, de l'avis de tous les partis de gouverne-

ment, va nécessairement être une décennie d'efforts de désendettement et d'extrême discipline des finances publiques (il faudrait dire de véritable austerité), nous devrions chercher, dans une meilleure définition de nos priorités sociales, dans une meilleure concentration de cet effort sur les plus vulnérables et grâce à une plus étroite collaboration entre société civile et État, un nouveau gisement de ressources pour faire face à tant de situations inacceptables et, entre autres, au mal logement.

Il va de soi que l'État doit demander plus à ceux qui peuvent plus. Je pense qu'il y a matière dans notre pays à une réforme fiscale en profondeur et que l'acceptabilité même de l'impôt serait sensiblement accrue si l'octroi de tout avantage fiscal (quel qu'il soit) était assorti de la vérification de son affectation à un investissement ou un service social clairement défini et incontestable. Il y a évidemment bien d'autres gisements qui, les uns à côté des autres, permettraient de dégager plus de ressources à affecter aux plus vulnérables dans notre société.

Au-delà de cela, en s'appuyant sur une association active de toute la fonction publique, il y aurait beaucoup à attendre d'une réflexion sur ses missions, sur la manière la plus efficace de les remplir en allégeant les procédures, les systèmes d'intervention, en se défaisant de tant et tant de stratifications de procédures, en mobilisant davantage les capacités d'imagination et d'initiative insuffisamment sollicitées.

Aujourd'hui, notre problème est non seulement que l'État est désargenté, mais aussi que sa fonction publique est désenchantée. Elle ne se sent plus porteuse d'un grand projet social pour ce pays. Je pense donc qu'il y a quelque chose d'important à faire, car nous ne pourrions financer des priorités sociales essentielles qu'en réduisant - avec l'aide de la fonction publique - toutes les dépenses improductives. Ce n'est que si l'État s'engage hardiment dans son propre changement qu'il pourra entraîner tant d'autres forces vives du pays vers une société plus ouverte au partage. La fonction publique est fondamentalement citoyenne. Jouons donc sur cette alliance de la citoyenneté et de la solidarité pour que les choses aillent mieux.

## BERTRAND COLLOMB

---

*président d'honneur du groupe Lafarge, membre de l'Institut (Académie des sciences morales et politiques)*

---

Comment trouver des solutions au problème du mal logement en France, et des solutions qui soient à l'échelle du problème ?

Ce n'est pas seulement une question d'argent mais c'est aussi une question d'argent.

Une chose est sûre, les financements de l'État ne sont pas appelés à croître et le secteur privé devra jouer un rôle de plus en plus important. À l'intérieur de ce secteur, que peut faire une entreprise ?

L'entreprise a déjà à sa charge une contribution obligatoire, le « 1% logement », qui est versé par toutes les entreprises de plus de 20 salariés. À l'origine, une initiative volontaire des entreprises, devenue à l'issue de la seconde guerre mondiale une taxe, de 0,45% et non pas 1%, car le reste a été phagocyté par l'État, et qui représente aujourd'hui une contribution annuelle d'environ 1,5 milliard d'euros.

Les organismes qui les administrent jouent sans doute un rôle utile, notamment pour faciliter la mobilité et l'accès au logement des jeunes, mais ils souffrent des faiblesses des organismes paritaires et des prélèvements que leur fait subir l'État. En tout cas, on ne peut pas dire que l'entreprise ait, par ce biais, le sentiment d'une participation active à la solution du problème du logement.

Une autre approche est celle du mécénat d'entreprise. De nombreuses entreprises contribuent au financement d'associations de lutte contre le mal logement. Lafarge, par exemple, a soutenu « Habitat for Humanity » qui prête main-forte à des mal-logés pour améliorer

eux-mêmes leur logement. Nous avons aussi aidé des retraités du groupe à réaliser des logements destinés à des jeunes, et nous avons pu constater combien le logement fait une différence pour l'insertion d'un jeune dans notre société, et comment, pour des mises de fonds assez modestes, on peut avoir un effet de levier important. Mais nous ne pouvons nullement prétendre que notre action, pas plus que celle d'autres entreprises, soit à l'échelle du problème et que le mécénat puisse être une véritable solution.

Lafarge, bien que fournisseur de matériaux et non entreprise de construction, appartient à la filière du bâtiment et il nous a paru nécessaire de chercher, dans notre expertise et notre métier, des façons de favoriser la construction de logements sociaux. C'est une approche où l'entreprise conjugue le besoin de solidarité, le désir d'aider la société, avec la création de nouveaux débouchés pour ses produits.

Nous avons surtout travaillé dans des pays encore plus démunis que la France, comme l'Inde, l'Indonésie, l'Afrique du Sud, où des schémas de micro-crédit et une aide à la mise au point de matériaux et de modèles constructifs adaptés pouvaient aider les entrepreneurs immobiliers et les gouvernements.

Nous avons tiré de ces expériences quelques leçons, qui rejoignent l'expérience d'Habitat et Humanisme et nous semblent aussi utiles pour la France. J'en mentionnerai trois :

La première est qu'il faut dépasser l'idée de répondre au problème du mal logement par de la construction à « bas coût ». Le coût de la construction est un élément important mais il ne faut pas réduire le problème du logement à la recherche de la solution la moins chère. Par exemple, il y a quelques semaines, le conglomerat indien « Tata » a annoncé vouloir construire des logements à moins de 500\$ l'unité. Lorsqu'on regarde en détail les logements proposés, on se rend compte qu'il s'agit de loger des familles de cinq personnes en moyenne dans moins de 15m<sup>2</sup>, au sein de complexes immobiliers situés à plusieurs dizaines de kilomètres des lieux d'activité économique... On peut douter qu'un tel habitat contribue vraiment à résoudre le mal logement. Nous avons nous-mêmes mis au point un modèle ultra-simplifié de maison pour la région de Calcutta. Nous n'avions guère eu de succès car, même pour des populations démunies, il vaut mieux s'adapter aux besoins. Construire un habitat social de qualité, inséré dans les villes, doit être un objectif à poursuivre pour s'assurer que le logement contribue bien à une vie de meilleure qualité.

La deuxième est que pour assurer un logement décent, il faut travailler sur l'innovation à tous les niveaux de la chaîne de la construction :

- innovation dans le financement ou la gestion du foncier, comme l'ont montré les exposés de cet après-midi ;

- innovation dans l'architecture, en travaillant, comme le font certains architectes, sur la mutualisation des espaces au sein des immeubles permettant ainsi de créer plus de lien social ou en créant des lieux d'activités économiques au sein des bâtiments abritant du logement social ;
- innovation enfin dans les matériaux et les modes constructifs utilisés. Par exemple, en Afrique du Sud, Lafarge est impliqué dans un programme gouvernemental de construction de plusieurs centaines de milliers de logements destinés à des personnes vivant actuellement dans des bidonvilles. Depuis 2006, nous avons ainsi développé une offre commerciale pour les constructeurs immobiliers qui participent à ce programme.

En parallèle, l'entreprise accompagne le gouvernement dans l'évolution des systèmes constructifs utilisés pour ces maisons.

Au début du programme, les maisons construites étaient des individuelles, en brique et elles souffraient de deux inconvénients : elles étaient relativement longues à construire et leur isolation était mauvaise.

Depuis, nous avons travaillé avec le gouvernement sur des constructions en « mur-béton », utilisant nos bétons les plus performants afin de construire plus rapidement et d'améliorer le confort thermique pour les habitants.

Récemment, nous avons développé grâce à notre centre de recherche un prototype d'habitation collective pour le gouvernement sud-africain. L'objectif de cette évolution vers un logement collectif est de limiter l'étalement urbain causé par les programmes de maisons individuelles. Ce prototype a également été pensé de façon à limiter le recours à des systèmes de climatisation, en travaillant sur l'orientation du bâtiment, sa ventilation naturelle et son isolation devant permettre aux occupants de réduire également leur consommation énergétique.

Enfin, et mon dernier point rejoint le thème des solidarités nouvelles auxquelles invite ce colloque, ces démarches demandent d'associer aux entreprises de nombreux autres acteurs, et notamment des municipalités dont le rôle est clé pour faciliter l'accès à du terrain en centre-ville, des architectes qui acceptent de valoriser des espaces complexes au cœur des villes et de réfléchir à des usages innovants et des associations, comme Habitat et Humanisme, qui savent accompagner ces projets de construction ainsi que leurs futurs occupants.

Dans cette configuration de coopération, des entreprises comme la nôtre peuvent, au-delà du mécénat, rechercher comment une approche économique permettra de répondre à l'enjeu du mal logement. C'est d'ailleurs bien le type de démarche à laquelle, par son histoire et son originalité, nous invite Habitat et Humanisme.

*Conclusions par*

---

**BERNARD DEVERT**

---

*fondateur d'Habitat et Humanisme*

---

Monsieur le Chancelier, en introduisant ce colloque vous évoquiez combien la question du logement est obsédante au point qu'elle est désarmante. Il faut en convenir, nous sommes désarmés, Roger Fauroux n'hésitait pas à présenter le mal logement comme un symbole fort si subversif qu'il est un appel à entrer en résistance.

Que faire ? Cette interrogation lancinante, et ô combien urgente, traversa de nombreuses contributions toutes empreintes de gravité mais aussi d'espérance.

Les propos furent denses, non pas pour avoir évoqué la densité des villes, mais pour s'être préoccupés de l'acte d'habiter à l'épreuve de cet humanisme qui nous réunit au sens où Teilhard de Chardin souligne que « tout ce qui monte converge ».

André Comte-Sponville nous a protégés pour aborder des grandes valeurs, épargnant les petites vertus soulignant de façon paradoxale que l'égoïsme intelligent s'apparentait à la solidarité plus créatrice que la générosité qui se joue à la marge.

En écoutant son propos, me revenaient ces mots d'Oscar Wilde : « l'égoïste, c'est celui qui ne pense pas à moi » !

L'intelligence est sans doute cette possibilité de penser ensemble et de parvenir à une pensée partagée, créatrice alors d'une solidarité, laquelle est mise à mal par une financiarisation de l'économie en dissonance avec les ressources du travail.

Ne marchons-nous pas sur la tête pour observer que les prix de l'immobilier ont augmenté

de plus de 140 % sur 7 ans alors que sur cette même période, la hausse des salaires médians est restée inférieure à 25 %.

Le travail, quel scandale, n'autorise pas toujours à trouver un logement abordable sauf au prix d'un tel effort que le « reste pour vivre » cause bien des ruptures aggravant les précarités comme en témoigne la situation des familles monoparentales.

Que de misères enfouies alors qu'elles ne sont pas abritées ! Il ne s'agit pas de demander à l'Etat ou aux Collectivités Locales touchés par la crise des finances publiques d'augmenter les aides, qui ne font d'ailleurs que renchérir le coût du foncier, relevant que ce qui est gagné sur le plan fiscal est perdu par la valorisation des terrains. Il s'agit de penser autrement l'acte de construire pour susciter des quartiers plus ouverts et équilibrés.

Les 'outils' existent comme il l'a été rappelé pour mettre un terme à un marché débridé condamnant trop de personnes à la fragilité.

900 000 logements manquent, rappelle Jérôme Vignon. Si l'Etat ne peut pas les construire, sans doute faut-il se tourner vers la société civile mais la priorité n'est-elle pas de bâtir pour les plus démunis. Terrible de voir des panneaux 'A vendre' ou 'A louer' alors que les plus fragilisés ne trouvent pas de toit.

J'entends que les politiques publiques ont atteint leurs limites mais face à des précarités abyssales, l'Etat et les Collectivités locales ne sauraient s'affranchir du pouvoir de régulation. L'intervention de Monsieur Benoît Hamon, Ministre du Logement, marquait à cet égard la volonté de ne pas assister à une dégradation menaçante pour la paix sociale.

Le risque à prendre est de nous défaire des idées reçues pour constater combien elles paralysent. Que faire ? Le chemin, fût-il difficile, est celui de l'imagination et d'une liberté qui doit conduire 'moins à penser davantage qu'à penser autrement', selon l'expression de Jean-Marie Domenach.

Louis Besson qui ouvrit bien des chantiers avec notamment la loi SRU sans laquelle la cohésion sociale serait dramatiquement déchirée, citait Saint Vincent de Paul regrettant au soir de sa vie de 'ne pas avoir fait plus.'

Ce « plus » éveille un chemin, celui du service. Ne serait-il pas celui de ceux qui veulent éradiquer les causes de l'indignation par une mobilisation, dans l'esprit où Jean-Paul Betbèze, Economiste, rappelait la nécessité de sortir de nos enfers. Entendons : de nos enfermements.

Alors surgit la question : pourquoi en sommes-nous là, ou plus exactement pourquoi en sommes nous arrivés là, pressentant que l'expression traduit la désillusion des acteurs et l'abîme des victimes du mal logement.



La société ne peut pas sortir indemne de ce drame d'autant plus grave qu'il concerne 600 000 enfants, par deux fois victimes en raison de l'absence ou l'insalubrité du logement : un aujourd'hui inacceptable et un avenir compromis. N'oublions pas que 15 millions d'enfants en Europe souffrent de ce mal logement. Puisse le cri d'alarme de Xavier Emmanuelli être entendu !

Personne ne peut dire 'je ne savais pas' ou bien alors il faudrait dramatiquement reconnaître la prégnance de la culture du mépris.

Nous pressentons bien ce qui est nécessaire pour parvenir à plus de justice, mais ne devrions-nous pas plutôt nous demander pourquoi nous avons tant de difficultés à rendre possible ce nécessaire ?

Confrontés à la question du sens, ne faut-il pas revisiter notre agir pour sortir des abîmes afin de s'élancer vers les cimes.

Comment ne pas relever avec Bertrand Collomb que les crispations auxquelles notre société est confrontée sont aussi paradoxalement les signes d'un changement. Qui aurait pensé, il y a encore cinq ans, que les murs allaient tomber entre les entreprises et les associations : deux mondes qui, sans s'ignorer, ne pensaient pas qu'ils pouvaient lutter ensemble contre la pauvreté.

Dans les réponses possibles, voici que s'esquisse un concept dynamique, celui de l'entrepreneuriat qui ne demande pas à être qualifié de social, dès lors qu'entreprendre durablement, c'est désirer faire société en incluant davantage de confiance et de solidarité.

Des chantiers s'ouvrent.

L'épargne solidaire était inconnue il y a encore dix ans, pour n'être appréhendée que par les militants de causes humanitaires.

Or, cette approche de l'économie suscite un intérêt que la crise financière n'a point démenti pour lui donner tout au contraire droit de cité comme le rappelait Michel Camdessus. Elle représente 1/1000 de l'épargne circulant des Français, l'objectif est de la porter à 1%.

Utopie ? Pourquoi pas, mais ne relève-t-elle pas de l'urgente obligation non pas tant de prédire un avenir que de le rendre possible.

Il nous souvient de ce mot de Bernanos 'j'ai entendu le craquement de l'âme' ; ne serait-il pas aussi celui de nos rigidités pour un monde plus flexible, attentif aux fragilités, signes d'une humanité où les biens sont au service des liens.



# Après l'État-providence, quelles solidarités nouvelles contre le mal logement ?



Roger Fauroux



Jérôme Vignon



Xavier Emmanuelli



Louis Besson



Jean-Paul Betbèze



Roger Fauroux, Benoist Apparu, Gabriel de Broglie



Benoist Apparu



Jean Tarrade



Emmanuel Gautier



Andrè Comte-Sponville



Bertrand Collomb



Michel Camdessus



Bernard Coloos



Bernard Devert



*Remerciements par*

---

**BERNARD DEVERT**

---

*fondateur d'Habitat et Humanisme*

---

«Que d'efforts entrepris pour construire alors qu'un découragement - et même un doute - se fait jour quant aux approches retenues, tant le mal logement résiste, voire même nous nargue, pour observer qu'il s'aggrave.

Ce constat a conduit la Fondation Habitat et Humanisme à s'interroger sur les solidarités nouvelles à faire naître dans cette intuition que la clé du changement est la conception d'un «autrement» suivi d'une mise en œuvre réaliste et exigeante.

L'action menée par Habitat et Humanisme est reconnue mais elle est insuffisante. Le temps est venu de trouver des réponses plus ajustées à ceux qui désespèrent pour être confrontés à une recherche de logement si longue, quand elle n'est pas vaine, que la cohésion sociale s'en trouve gravement blessée.

Maitre Jean Tarrade met en place, au sein du Conseil National du Notariat qu'il préside, une réflexion qui devrait ouvrir des portes.

Comment ne pas remercier les intervenants qui se sont investis dans ce colloque, refusant ce cancer social auquel notre Société s'habitue jusqu'à parfois retenir «la gestion du thermomètre». A la lecture des actes, nous relevons combien les allocutions et les interventions sont habitées par une volonté passionnée de ne point en rester à un palliatif social, d'autant plus insupportable qu'un enfant sur 5 est victime du mal logement en France.

Qui peut accepter un tel drame ?

Vous me permettrez d'avoir un mot de reconnaissance tout particulier pour M. Gabriel de Broglie, Chancelier de l'Institut de France, qui a offert à ce colloque sa part de gravité traversée par l'espérance, dans cette conscience que l'urgence est de bâtir et de construire un société plus humanisée : de la solidarité à la fraternité, l'esquisse du prochain colloque est dessinée. «







MATIN

## OUVERTURE

**Gabriel De Broglie**

*chancelier de l'Institut*

p. 7

## ÉTAT DES LIEUX : UN PORTRAIT DU LOGEMENT

**Roger Fauroux**

*ancien ministre de l'Industrie, du Commerce extérieur  
et de l'Aménagement du Territoire*

p. 11

**Xavier Emmanuelli**

*ancien secrétaire d'État chargé de l'action humanitaire  
d'urgence*

p. 14

**Jérôme Vignon**

*président de l'Observatoire national de la pauvreté et  
de l'exclusion sociale et de l'Observatoire de la précarité  
énergétique*

p. 16

## POURQUOI EN SOMMES-NOUS LÀ ?

**Pierre Jamet**

*conseiller maître à la Cour des comptes*

p. 33

**Louis Besson**

*ancien ministre de l'Équipement, du Logement, des  
Transports et de la Mer, président de Chambéry Métropole*

p. 37

**Jean-Paul Betbèze**

*chef économiste, directeur des études Économiques  
du Crédit Agricole, membre du Cercle des économistes*

p. 40

*Les débats de la matinée ont été animés par Gérard BONOS,  
directeur de Radio Classique Info, ceux de l'après-midi par  
François-Nicolas d'ALINCOLIRT, rédacteur en Chef Adjoint  
à RCF*

Édition : Catherine Dalarun

APRÈS-MIDI

## OUVERTURE

**Benoist Apparu**

*secrétaire d'État chargé du Logement*

p. 49

## PROPOSITIONS AUTOUR DE TROIS ENJEUX : LE FONCIER, LE FINANCEMENT, LA SOLIDARITÉ

### Autour du foncier

**Jean Tarrade**

*premier vice-président du Conseil supérieur du Notariat*

p. 63

### Autour du financement

**Emmanuel Gautier**

*responsable de la gestion solidaire, Natixis*

p. 71

**Bernard Coloos**

*directeur des Affaires économiques, Financières et  
internationales de la Fédération française du Bâtiment*

p. 73

### Des solidarités nouvelles

**André Comte-Sponville**

*philosophe, membre du Comité consultatif national d'éthique*

p. 80

**Michel Camdessus**

*économiste, gouverneur honoraire de la Banque de France,  
ancien directeur général du Fonds monétaire international*

p. 87

**Bertrand Collomb**

*président d'honneur du groupe Lafarge, membre de  
l'Institut (Académie des sciences morales et politiques)*

p. 92

## CONCLUSIONS

**Bernard Devert**

*fondateur d'Habitat et Humanisme*

p. 95

## ILLUSTRATIONS

p. 99



habitat et humanisme  
FONDATION  
Institut de France



INSTITUT  DE FRANCE

