

## Le logement : un problème ou une solution à des problèmes ?

Article rédigé par *Roland Hureaux*, le 23 mai 2008

Quand un gouvernement peu inspiré est sommé de réformer à tout va, il consulte son administration. Celle-ci a toujours des idées en réserve mais il faut s'en méfier. Généralement, les bonnes ont déjà été appliquées.

Les premières qu'elle trouve dans ses cartons sont celles qu'elle a déjà proposées dix fois aux ministres et qui n'ont jamais marché, soit que des hommes (ou des femmes) politiques de bon sens les aient écartées d'eux-mêmes, soit qu'elles se soient heurtées à une forte résistance de l'opinion, pas nécessairement injustifiée.

Purger les HLM des familles à revenu conséquent : une fausse bonne idée

Sommé de faire faire des économies à la Sécurité sociale, Bercy proposera de mettre les allocations familiales sous conditions de ressources même si Juppé et Jospin y ont successivement échoué. Sommé de résoudre le problème du logement, la technocratie propose inmanquablement depuis vingt ans de faire sortir du parc HLM les centaines de milliers de foyers qui étaient en dessous du plafond de revenu quand ils y sont rentrés mais qui, gagnant plus au fil des ans, sont passés au-dessus. Cela fera, pense-t-on, de la place pour les sans-logis.

Sur le papier, l'idée est impeccable : il y a, dit-on, des gens que l'État aide et qui n'en ont pas ou plus besoin et d'autres qu'il ne peut pas aider faute de moyens : il suffit d'opérer un transfert.

C'est ce que les vieux fonctionnaires appelaient autrefois les fausses bonnes idées, séduisantes sur le papier mais inapplicables – et même nocives. Cela pour plusieurs raisons.

D'abord, il n'est pas sûr que le problème des sans-logis soit seulement une question d'offre quantitative de logements : beaucoup de sans-logis n'ont tout simplement pas les moyens et parfois pas la volonté d'accéder à un logement même à bon marché. Comme tous les bailleurs, les sociétés HLM préfèrent les locataires solvables et suffisamment stables pour ne pas dégrader les appartements ou créer des troubles de voisinage. Au demeurant, s'il ne s'agissait que d'un problème d'offre, comment un grand pays comme la France n'aurait-il pas les moyens d'y pourvoir en lançant de nouveaux programmes aux effets, on le sait, stimulants pour l'économie ? Une des principales raisons de l'actuelle pénurie de logements, rappelle justement Jean-Paul Lacaze, c'est la décentralisation de l'urbanisme qui empêche l'État d'avoir comme autrefois une grande politique volontariste.

Ensuite, pousser dehors les revenus moyens ne ferait qu'aggraver le caractère de ghetto de certaines cités en évinçant les locataires disposant — on ne dira pas d'une certaine aisance (au vu du niveau de ces plafonds, c'est loin d'être le cas) mais d'un revenu normal (soit dit entre parenthèses, tous ceux qui vivent de trafics ou de travail au noir pourront, eux, rester, ce qui ne manquera pas de faire jaser). La mixité sociale s'en trouverait encore affaiblie.

Mais à ces arguments techniques, on ajoutera des considérations non seulement morales mais politiques.

Considérations morales : il n'est pas nécessaire d'être un expert en morale sociale pour comprendre que le logement, la demeure comme dit la Bible, a pour tout foyer quelque chose de sacré. Que des hauts fonctionnaires veuillent faire partir un ménage dont le chef a gagné quelques échelons en milieu de carrière, comment le faire admettre à une famille en chair et en os qui a ses habitudes là où elle habite, qui se trouve bien dans le quartier, à des enfants pour qui chaque coin de l'appartement est devenu l'univers familial : celui où ils rangent les jouets, celui où dort le chat, où ils se cachent quand on veut les gronder ? Quelle aberration d'imaginer de leur faire quitter tout à coup, au nom d'un barème technocratique, le petit espace qui, depuis leur naissance, constitue leur univers ?

De cette dimension morale, le droit, qui protège le locataire aussi longtemps qu'il s'acquitte de son loyer — et quelque temps encore s'il ne s'en acquitte pas —, en tient compte. Cela seul fera obstacle à l'application d'une politique inhumaine.

À la rigueur pourrait-on revaloriser un peu les surloyers pour faire rentrer davantage d'argent dans les caisses publiques, mais espérer faire déménager en masse tous les bénéficiaires de la situation actuelle relève de l'utopie.

Cela nous amène aux raisons politiques qui condamnent un tel projet.

Compte-tenu de ce que l'on vient de dire, tout le monde sait que cette politique ne marchera pas, pas plus qu'elle n'a marché quand Alain Juppé ou d'autres ont voulu la mettre en œuvre dans le passé. Dans deux ans, dans dix ans, la plupart de ceux qu'on aura voulu faire déménager seront, pour la plupart, n'en doutons pas, toujours là.

Mais entre temps, un gouvernement de droite aura, et cela sans résultat aucun, réussi l'exploit de se mettre à dos les classes moyennes ou moyennes inférieures en voulant leur imposer une politique de type socialiste, basée, comme le plafonnement des allocations familiales dont il est question plus haut, sur la concentration des aides sociales vers les plus nécessiteux — avec tous les effets de ghetto géographique ou psychologique qui s'en suivent. Cela, tout homme politique de bon sens le sait, mais en existe-t-il encore ?

Pour une politique vraiment libérale

Le pseudo-libéralisme brouillon à la française apparaît à cet égard bien maladroit si on le compare au libéralisme véritable qui fut mis en œuvre il y a vingt ans par Margaret Thatcher de l'autre côté de la Manche. Beaucoup des réformes libérales lancées par cette dernière furent hautement impopulaires, mais l'une d'entre elles lui valut au contraire une grande popularité et ce n'était pas la moins libérale : la mise en vente systématique des logements sociaux à des prix avantageux à leurs occupants.

Cela est aussi dans l'air du temps en France, mais de manière velléitaire. Toute la technostructure nationale et surtout locale qui encadre le logement social en France freine des quatre fers : n'est-ce pas le pain qu'on veut lui enlever de la bouche ? A-t-on jamais vu une féodalité se faire hara-kiri ?

Régulièrement — et récemment encore au congrès de Lyon —, les sociétés HLM sont sommées par le ministre de mettre en vente une partie de leur parc. Mais on comprend qu'elles ne le font que de mauvais gré et que l'affaire avance peu : comme par hasard, on ne trouve que peu de candidats.

La solution serait d'instituer un droit de rachat des logements HLM quels qu'ils soient par leurs locataires, à des conditions assez avantageuses pour être attractives et qui ne seraient donc pas fixées par les organismes bailleurs. À la différence du droit au logement instauré par Jacques Chirac, qui ne pouvait être qu'un coup d'épée dans l'eau, un système obligeant les HLM à vendre quand le locataire le demande, aurait une tout autre portée. Il y faudrait naturellement quelques aménagements juridiques : sans doute un statut de copropriété spécifique associant les nouveaux propriétaires aux sociétés HLM pour les immeubles — la plupart sans doute — où l'opération ne se serait faite qu'en partie, une association étroite du secteur bancaire pour monter des prêts aux acheteurs (prévoyant le cas échéant un retour au patrimoine HLM en cas de défaillance).

Dans un contexte où, à l'instar des États-Unis, les banques cherchent désespérément de nouveaux emprunteurs solvables ou présentant des garanties, il y aurait là une magnifique occasion à saisir. Et naturellement les sociétés HLM trouveraient par ce biais une partie de l'argent frais qui leur manque pour construire de nouveaux programmes afin de réduire la crise du logement.

Cette opération a très bien marché en Angleterre où il est vrai une grande partie du patrimoine social était composé, non de collectifs comme chez nous, mais de maisons juxtaposées de type coron, plus faciles à débiter en tranches.

Aménager le RMI pour instaurer un tiers payant

Reste la difficulté de loger la clientèle insolvable ou tous ceux qui ont du mal à gérer leur budget. Une solution serait d'étendre les possibilités juridiques de tiers payant. Elle existe pour les allocations familiales mais au terme d'une procédure lourde par laquelle un juge décide leur mise en tutelle ; et cette procédure

n'est elle-même applicable que s'il y a plus de deux enfants au foyer, sinon les prestations ne suffisent pas à payer un loyer. Le dogme humanitaire totalement contre-productif : le RMI est insaisissable , empêche d'effectuer ce prélèvement d'office pour ce dernier ou pour les allocations de chômage.

Résultat absurde de cette proclamation grandiloquente de grands principes : beaucoup de Rmistes n'ont pas accès au parc HLM, ils vont dans des meublés à 30 € la nuit jusqu'au jusqu'au 10 du mois et sont à la rue ensuite !

Nul doute au contraire que si les titulaires des minima sociaux constituaient une clientèle solvable, les constructeurs de programmes adaptés (avec de petits loyers évidemment) seraient au rendez-vous.

La question du logement des jeunes

Reste cependant une question très mal prise en compte par les politiques publiques : celle du logement des jeunes. Une grande partie des problèmes de délinquance serait réglée, au dire de beaucoup de travailleurs sociaux, si les jeunes en période de crise avaient la possibilité d'échapper à l'alternative désespérante de la rue (où règnent les caïds) et de l'appartement des vieux — avec lesquels ils sont, âge oblige, généralement en mauvais termes —, s'ils avaient la possibilité d'avoir une piaule à eux. Des foyers de jeunes travailleurs ? ça existe dira-t-on. Oui, mais ils ne touchent qu'une population déjà stabilisée.

La cible dont nous parlons est une population plus mouvante que les jeunes travailleurs proprement dit ayant déjà un travail, un bulletin de paye, etc. Ce qu'il faudrait dans ou hors des cités ? Quelque chose de moins cher et de moins institutionnel que les foyers, des sortes de logements étudiants accessibles aux non-étudiants. Sachons en tous les cas que dans l'état actuel du droit, qui ne considère que la famille et très peu l'individu, si un jeune veut avoir son chez soi, il paiera le m2 dix fois plus cher que la chambre qu'il a en HLM chez sa mère (on sait que le père est rarement là dans certaines banlieues). Tu quitteras ton père et ta mère dit la Genèse : dans notre société c'est bien difficile.

Bien conçu en effet, le logement ne saurait être seulement un problème mais la solution à des problèmes : un véritable instrument de responsabilisation, un véritable moyen d'accéder ou de développer la citoyenneté : pour l'adulte en devenant propriétaire, pour le chômeur en pouvant se loger avec ses allocations, pour le jeune en ayant au moins son chez soi. Et gageons que si de telles politiques étaient entreprises avec audace, nos cités, stabilisées par un noyau stable de propriétaires, auraient meilleure allure.

D'accord, pas d'accord ? Envoyez votre avis à l'auteur