https://ricochets.cc/Le-logement-en-France.html

Le logement en France,

- Les Articles -

Publication date: samedi 17 mars 2018

Copyright © Ricochets - Tous droits réservés

La situation du logement connaît en France une situation de « crise » multiforme : aux situations d'exclusion, s'ajoutent les presque 4 millions de situations de mal logement dénoncées avec justesse par le rapport de la Fondation Abbé Pierre.

Ainsi chaque année apporte son lot d'incendies d'immeubles vétustes , de dénonciation de vendeurs de sommeil où les conditions d'inconfort rivalisent avec l'insalubrité, de familles nombreuses dans 10m2, de transformation de campings en logements...

Ainsi n'est-il plus rare aujourd'hui de voir de jeunes ménages en début de trajectoire résidentielle et de vie professionnelle, salariés modestes ou aux revenus insécures qui ont du mal à trouver un logement adapté à leurs besoins et à leurs ressources. Les logements sont devenus plus chers et les exigences des propriétaires se sont durcies.

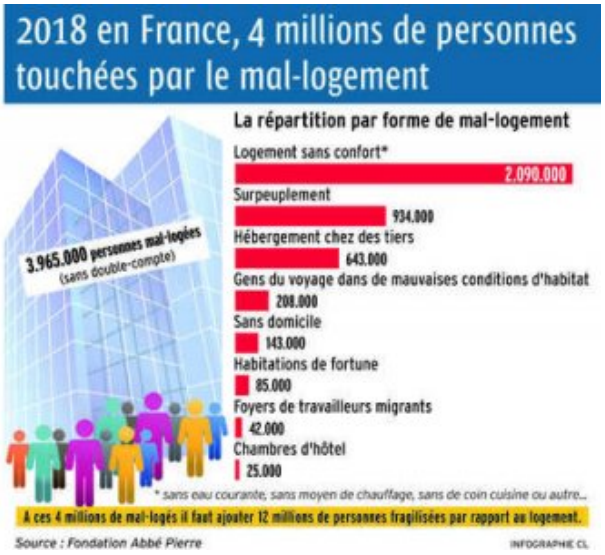
Pour tenter de décrypter les différentes facettes de cette crise, il convient de mobiliser divers registres :

- le premier tient à l'économie du logement : le logement est devenu tout autant qu'un bien d'usage, un produit financier ;
- le second tient à la transformation des structures socio-démographiques : l'augmentation de la divortialité, des séparations, la recomposition des familles, l'allongement de la durée de vie ont des incidences sur la demande de logements, en nombre et en type, comme sur les trajectoires résidentielles ;
- le troisième tient aux bouleversements sociaux induits par les transformations de l'économie, qu'ils relèvent des conditions de vie des ménages, de la précarisation des revenus, l'insécurité des parcours de vie, qu'ils relèvent également de la nécessité d'une plus grande mobilité géographique ou même qu'ils relèvent des équilibres territoriaux : comme par exemple les effets des processus de métropolisation, le glissement du dynamisme et de l'attractivité des régions du nord et de l'est vers celles du grand sud etc.
- enfin, le quatrième tient à la remise en question des modèles qui ont structuré le champ des politiques du logement et de l'habitat : modèle fondé sur une population salariée, avec un emploi stable

Copyright © Ricochets

Les politiques de logement en France sont coûteuses et pourtant elles semblent inefficaces à résoudre le problème des mal-logés. De la loi Duflot à la loi Pinel, on a l'impression que les ministres du logement ont seulement réussi à laisser leur nom à la postérité mais les soucis demeurent.

Néanmoins les temps de « crise » sont aussi des temps de « métamorphose » où s'expérimentent à bas bruits de nouvelles réponses, où s'aménagent ou se reconfigurent les parcours, les attentes, voire les processus de production...
 Nous allons tenter, en premier lieu, de comprendre pourquoi un tel échec, puis nous ferons suite à ce constat en élaborant des solutions. Nous terminerons par l'avenir en observant les nouveaux visages de l'habitat et l'inventivité de personnes souhaitant habiter autrement.



Mais tout d'abord, quelques chiffres apportant un éclairage rapide :

Début 20e siècle le logement occupe 19 % du budget des familles, en 1960 30 % et aujourd'hui en 2018 50 % en moyenne. Observons que ce pourcentage est plus faible pour les foyers aux revenus aisés. Parallèlement, plus les revenus du foyer sont modestes plus le logement prend une place importante. Le paradoxe français est que notre pays est le numéro un des maisons secondaires.

Copyright © Ricochets

Les pouvoirs publics et le logement : le choix du non changement, c'est maintenant.

Déjà quelques précisions sur le dispositif d'incitation à l'investissement locatif ou loi Pinel. Le logement doit se situer dans une zone dite « tendue » définie elle aussi par décret et respecter un certain nombre de critères de performance énergétique. Or après 30 ans de ce type de politique, on peut dire que les promoteurs immobiliers ont su profité du dispositif.

Du coup, un tiers de ces zones de défiscalisation se trouvent dans des villes n'ayant aucun problème de logement mais possédant en revanche de nombreux lobbyistes de grands groupes immobiliers et des maires à influence. Peut-on dire que l'État est inefficace car il est « manipulé » par ces grand groupes de l'immobilier ou qu'il n'y arrive pas car il n'a plus de lien avec sa population réelle ? Peut-on donc dire que les lois sur le logement sont victimes de la prédation de quelques profiteurs immobiliers ?

Par ailleurs, concernant l'impact de ce type de dispositif sur l'émergence d'un parc accessible aux classes moyennes éprouvant des difficultés à se loger dans le parc locatif privé « traditionnel » et trop « aisées » pour accéder au parc social, là aussi c'est un échec car les plafonds de revenu et de loyer définis par la loi laissent à penser que l'objectif initial semble lointain. En effet, les plafonds de loyer, sont en réalité très proches des loyers pratiqués sur les marchés privés non aidés.

Et le logement social dans tout ça ?

Le système du logement social est en crise : les insuffisances, manques et dysfonctionnements du système

Copyright © Ricochets

lui-même génèrent un nombre important de demandes insatisfaites auprès d'une population qui en principe réunit les conditions pour avoir accès au système. Par exemple, on estime que dans la ville de Paris plus de 100.000 personnes sont en attente d'un « logement HLM ».

Les maires sont parfois très réticents à l'installation de logement HLM (Habitat à Loyer Modéré) surtout quand leur commune concentre une forte population aisée.

Quelles solutions pour un problème aussi crucial que le logement ?

Des solutions simples et efficaces existent comme la surtaxation des biens fonciers non-occupés ; une vraie surtaxation pas seulement une pichenette !

La valorisation du livret A qui finance le logement social en France. Contrôler et ne jamais permettre l'expression des appétits financiers en matière de logements subventionnés ou défiscalisés afin d'adapter au mieux, l'aide fiscale aux VRAIS besoins d'un territoire. Ne pas laisser aux seuls maires la puissance de décisions de construction des logements, notamment sociaux La loi [1] permet la réquisition de logements vacants, pourquoi cette procédure n'est que très rarement utilisée ?

Demain l'habitat ?

Il existe de nombreuses solutions adaptées à tous les portes monnaies ; de la tiny-house au camion en passant par la maison en paille ou encore la maison enterrée bioclimatique. Notre époque est celle de l'inventivité pour un habitat qui consomme et pollue le moins possible tout en recréant du lien. Ainsi différentes manières de « Vivre Ensemble » sont également possible : éco-hameau, habitat partagé, participatif, collectif, autogérés, colocation intergénérationnelle...etc. Avec comme priorité de redonner une place à l'humain en harmonie avec les autres et avec son environnement.

Copyright © Ricochets

Il est important d'inventer collectivement de nouvelles formes d'habiter, de construire. Important d'imaginer des logements durables capables de répondre à la densification de la population et aux changements de notre société.

Développer des formes d'habitat alternatives, comme l'habitat participatif, est l'un des objectifs de la loi Alur de 2014. Elle reconnaît également l'habitat léger et démontable, comme les yourtes. Cette loi simplifie les montages juridiques et sécurise les montages financiers de ces projets. Elle représente une avancée significative pour l'habitat de demain.

Là où la pression immobilière est forte, les formes expérimentales d'habitats se généralisent et deviennent peu à peu la norme. Elles ne concernent plus seulement les alternatifs, les bobos ou les babas
constate le sociologue Luca Pattaroni, spécialiste des questions de logement.

[1] L'ordonnance du 11 octobre 1945 (article L641-1 du code de construction et de l'habitation) prévoit pour la première fois de réquisitionner des logements vacants pour faire face à la pénurie de logement de l'après-guerre.
Selon ce texte, le représentant de l'État dans le département, « sur proposition du service municipal du logement et après avis du maire (...) peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux à usage

d'habitation vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés » pour les attribuer à des mal-logés.

Copyright © Ricochets